



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار



-إيليزي-

معهد الحقوق

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في تخصص القانون الخاص
بعنوان:

المعالجة القانونية للأراضي المستصلحة في الجزائر

تحت إشراف الدكتور:

سلالي مصطفى

من إعداد الطالبة:

بن زاير نوية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
حملاوي نجة	أستاذ محاضر_ أ	رئيسا
سلالي مصطفى	أستاذ محاضر_ ب	مشرفا ومقررا
زيوش عبد الرؤوف	أستاذ محاضر_ أ	مناقشا

السنة الجامعية 2025/2026م.

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله وتوفيقه تُذَلَّل الصعاب،
والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، نبينا محمد وعلى آله
وصحبه أجمعين.

أتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى الأستاذ الفاضل
المشرف "سلاي مصطفى"، الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة، فكان
نعم الموجه والمرشد، وإلى أستاذتي الكريمة "حملاوي نجاة" التي لم تبخل
عليّ بسعة صدرها وتوجيهاتها القيمة التي كانت إنارة لهذا البحث وسبباً في
إتمامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر وخالص العرفان إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة
المناقشة، لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وتقويمها، والذين سأستفيد حتماً
من ملاحظاتهم وتوجيهاتهم العلمية الدقيقة.

ويمتد شكري وتقديري إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية
بالمركز الجامعي إيليزي، الذين نهلت من علمهم طيلة سنوات الدراسة،
وكانوا لنا خير قدوة في العطاء والاجتهاد.

وفي الختام، أتوجه بالشكر والامتنان إلى كل من مد لي يد العون من قريب أو
من بعيد، وساهم بكلمة أو بفكرة أو بدعاء في سبيل إنجاز هذا العمل
المتواضع.

لكم مني جميعاً فائق الاحترام والتقدير.

إهداء

أحمد الله عز وجل الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع، فله الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه.

أهدي هذا العمل إلى من فارق الدنيا وبقي أثره في قلبي حياً، إلى روح أبي الغالي -رحمه الله وغفر له-، كنت أتمنى أن تشهد هذه اللحظة معي، لكن طيفك كان دائماً الدافع والمحرك لي، أسأل الله أن يسكنك فسيح جناته وأن يجازيك عني خير الجزاء.

إلى نبع الحنان والوفاء، إلى من سهرت وتعبت لأصل إلى ما أنا عليه اليوم، أمي العزيزة -أطال الله في عمرها ورزقها الصحة والعافية-، دعواتك كانت سندي، ورضاك كان غايتي، فلك مني كل الحب والتقدير.

إلى أختي الكريمة فاطمة، التي كانت لي نعم السند والعون، بكلماتها المشجعة ووقوفها الدائم بجانبني في أصعب اللحظات.

إلى زوجة أخي، التي لم تبخل عليّ بمد يد العون والمساعدة، وكان لوجودها أثر طيب في مسيرتي.

إلى إخوتي وزوجاتهم وأخواتي وأزواجهن جميعاً، رفقاء الدرب وعزوتي، شكراً لكم على دعمكم المتواصل وتشجيعكم الذي لم ينقطع.

إلى كل صديقاتي وزميلاتي، اللواتي شاركنني أيام الدراسة بطوها ومرها، شكراً لكنّ على طيب الأثر وجميل الرفقة.

إلى كل هؤلاء، أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

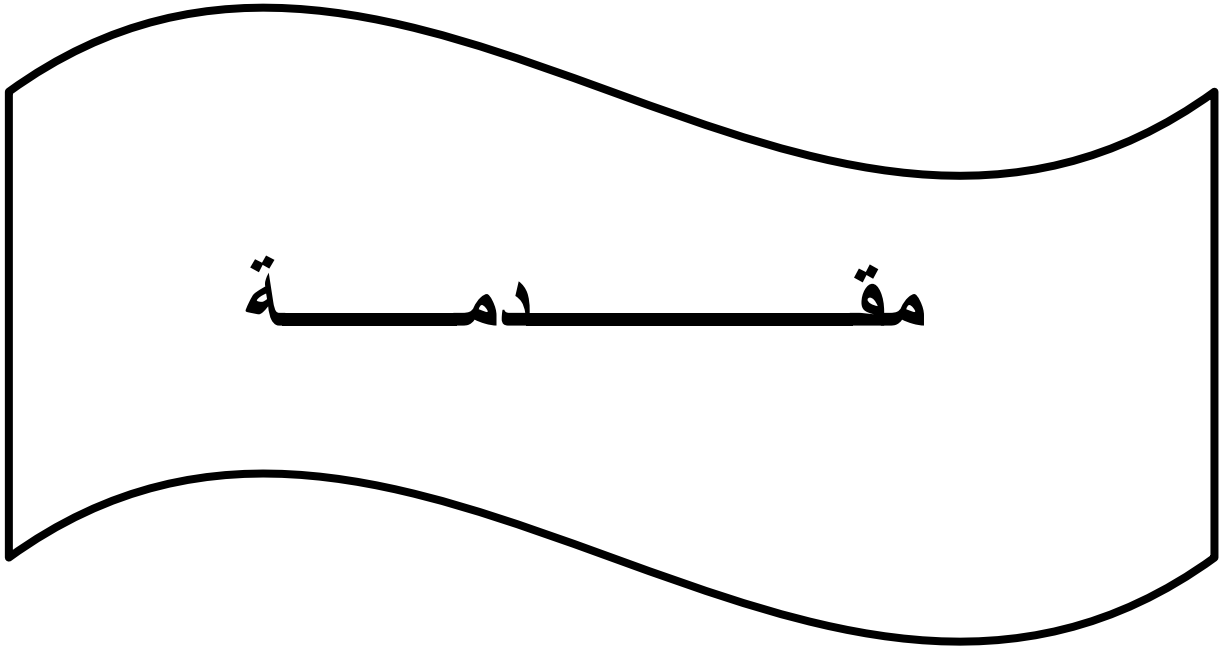
قائمة الاختصارات

باللغة العربية:

- ج ج ج د ش: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- م: مجلد.
- ع: عدد.
- ج: جزء.
- ر: رقم.
- ص: صفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- ط: طبعة.
- د ط: دون طبعة.
- م: مطبعة.
- ق م: القانون المدني.

باللغة الأجنبية:

- ONTA: Office National Des Terres Agricoles: (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية).



يجمع فقهاء القانون والاقتصاد على أن الأرض ليست مجرد عنصر من عناصر الإنتاج أو عقاراً جامداً يحكمه حق الملكية، بل هي الركيزة الجوهرية التي يقوم عليها القومي والغدائي، وهي الوعاء الحقيقي لكل فعل تنموي يهدف إلى التحرر من التبعية الاقتصادية، وفي دولة بحجم الجزائر، التي لها مجال جغرافي شاسع وأقاليم متنوعة، برزت قضية "العقار الفلاحي" كواحدة من أعقد القضايا القانونية التي واجهت المشرع الجزائري منذ الاستقلال؛ حيث تداخلت فيها الأبعاد السياسية بالرهانات الاجتماعية، واصطدمت فيها النصوص التشريعية بالواقع الميداني المتغير، خاصة في ظل الطموح الوطني لتحويل الأراضي البور إلى مستثمرات فلاحية تشكل وحدات إنتاجية قادرة على مواجهة تحديات العصر.

إن سياسة "استصلاح الأراضي (Mise en valeur)" في التشريع الجزائري لم تكن يوماً مجرد إجراء تقني أو خيار ثانوي لزيادة المساحات الخضراء، بل كانت استراتيجية تشريعية "كيانية" تهدف إلى "بعث الحياة" في مساحات شاسعة من الأراضي التي ظلت لقرون خارج الدورة الاقتصادية. إن عملية الاستصلاح، من منظور قانوني، هي "الواقعة المادية" التي تترتب عليها آثار قانونية جسيمة؛ فهي التي تنقل الأرض من طبيعتها الأولى كأملك تابعة للدولة أو مهملة إلى مرتبة "الأرض المنتجة"، مما يطرح إشكاليات قانونية معقدة حول طرق حيازتها، وشروط استغلالها، وكيفية موازنة المشرع بين حق الدولة الأصيل في الرقابة على ملكيتها الوطنية، وحق المستثمر في الحصول على ضمانات قانونية تحمي مجهوده المادي والزمني في أراضٍ تتطلب استثمارات ضخمة وشاقة لتهيئتها.

لقد شهدت المعالجة القانونية للأراضي الفلاحية المستصلحة في الجزائر تحولات تعكس في كل مرحلة توجه الدولة الإيديولوجي؛ في ظل القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983¹، الذي رأى في الملكية الخاصة الحافز الأكبر للفرد، إلى مرحلة تكريس مبدأ سيادة الدولة على أراضيها مع منح حق الاستغلال، وصولاً إلى مرحلة التحول نحو "قانون التوجيه الفلاحي" الذي يعرف بنظام "الامتياز الفلاحي (Concession)" كآلية وحيدة وعصرية لاستغلال العقار التابع للأملك الخاصة للدولة هذا المسار التشريعي الطويل، بما فيه من نصوص وقوانين ومراسيم تنفيذية، يفرض علينا اليوم ضرورة البحث في "المعالم القانونية" التي تضبط هذه العملية، لاسيما في ظل المرسوم التنفيذي 21-2432 الذي جاء ليضع ضوابط جديدة تتماشى مع متطلبات الرقمنة والفعالية الاقتصادية.

¹ القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج ر ج ج، ع 34، لسنة 1983.

² مرسوم تنفيذي رقم 21-432، مؤرخ في 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ج، ع 84، الصادرة بتاريخ 07 نوفمبر 2021.

أكثر من ذلك فقد أقر المشرع بموجب المادة 27 من المرسوم المذكور أنفاً التي نظم أحكامها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022¹ الذي رسم آلية قانونية هامة لتسوية وضعية الأراضي المستصلحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم تكن محل اجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني، من خلال منح حق الامتياز على سبيل المطابقة لفائدة المستغلين الفعليين وهو ما سنتناوله من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

➤ أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذا البحث من جانب الأهمية العلمية في محاولة صياغة رؤية قانونية تحليلية شاملة تلم شتات النصوص القانونية المبعثرة التي تحكم العقار المستصلح، وتفكيك التشابك بين القوانين الملغاة والقوانين السارية، خاصة فيما يتعلق بالحقوق المكتسبة للمستصلحين القدامى. أما من جانب أهميتها العملية فتبرز من خلال توضيح المسار الإجرائي الذي يسلكه المستثمر أمام الإدارة، وتحديد صلاحيات الهيئات المتدخلة مثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مما يوفر مرجعاً قانونياً للباحثين والممارسين في هذا المجال.

➤ دوافع اختيار هذا الموضوع:

إن اختيار هذا الموضوع جاء نتيجة تظافر جملة من الأسباب والدوافع التي جعلت من البحث في المعالجة القانونية للاستصلاح ضرورة علمية وعملية، ويمكن تصنيفها كما يلي:

(1) الأسباب الموضوعية:

✓ الأهمية الاستراتيجية للاستصلاح: تنبع من كون استصلاح الأراضي هو حجر الزاوية في السياسة التنموية الجديدة للجزائر، الرامية إلى تحقيق الأمن الغذائي وتقليص فاتورة الاستيراد، وهو ما يتطلب بيئة قانونية آمنة ومستقرة للمستثمرين.

✓ التراكم والتشتت التشريعي: الرغبة في تسليط الضوء على "التضخم التشريعي" الذي يطبع العقار الفلاحي؛ حيث تتزاحم القوانين وتتداخل المراسيم (من القانون 83-18 إلى المرسوم 21-432)، مما يخلق نوعاً من اللبس في تحديد النص القانوني الواجب التطبيق، وهو ما استدعى البحث لفك هذا الاشتباك.

¹ قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، يحدد كفاءات واجال مطابقة الاراضي التي تم استصلاحها، ج ج ج ر، عدد 02، لسنة 2023.

✓ التحول من التمليك إلى الامتياز: الرغبة في دراسة "الفلسفة القانونية" الجديدة التي انتهجها المشرع الجزائري من خلال الانتقال من نظام حيازة الملكية العقارية الفلاحية (التمليك) إلى نظام الامتياز الفلاحي، وتحليل مدى كفاية هذا الأخير في توفير الحماية القانونية الكافية للمستصلحين.

(2) الأسباب الذاتية:

✓ الميل الأكاديمي للقانون العقاري: الرغبة الشخصية في التعمق في دراسة "القانون العقاري الفلاحي"، باعتباره من أكثر فروع القانون الإداري حركية وتعقيداً، مما ينمي لدى الباحث عنصر التحليل والاستنباط القانوني.

✓ إثراء المكتبة القانونية: الطموح للمساهمة في إعداد دراسة أكاديمية مفصلة تكون مرجعاً متواضعاً لزملائي الطلبة والباحثين، تجمع بين التنظير القانوني والواقع الإجرائي لعملية الاستصلاح في الجزائر.

✚ أهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث بشكل أساسي إلى:

- ✓ تحديد النظام القانوني للأراضي التي تم استصلاحها التي لم تكن محل اجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني.
- ✓ تحليل المرجعية القانونية والتطور التاريخي لسياسة الاستصلاح في التشريع الجزائري.
- ✓ شرح آليات تسوية الوضعية القانونية وتبيان حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز للاستصلاح.

✚ صعوبات الدراسة:

واجهت في هذه الدراسة بعض الصعوبات، لاسيما ما يتعلق بتشعب النصوص القانونية والتنظيمية وتعدد المحطات التشريعية من القانون 18-83 وصولاً إلى المرسوم التنفيذي 21-432، وكثرة النصوص التنظيمية وتعديلاتها المتتالية، مما يتطلب دقة عالية في تحليل هذه النصوص ومواكبة آخر التعديلات، وكذلك ندرة المراجع التي تجمع بين الجانب النظري والجانب التطبيقي الميداني لعملية الاستصلاح.

✚ إشكالية الدراسة:

انطلاقاً مما سبق، يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية للدراسة في التساؤل التالي:

ما مدى فعالية الية الامتياز على سبيل المطابقة في تسوية وضعية الأراضي المستصلحة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي لم تكن محل اجراءات المنح القانوني في تأمين الاستثمار الفلاحي في الجزائر؟

ويندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية جملة من الأسئلة الفرعية التالية:

1. ما هي الطبيعة القانونية للأراضي المستصلحة وكيف ميزها المشرع عن غيرها؟
2. كيف تطور الفكر التشريعي للاستصلاح في الجزائر عبر مختلف المحطات القانونية؟
3. ما هي الشروط والإجراءات التي تحكم عقد الامتياز الموجه للاستصلاح، وما هي الآثار المترتبة عنه؟

✚ منهج الدراسة:

للإحاطة بجوانب الموضوع والإجابة على الإشكالية والتساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال جمع المعلومات المتعلقة ببرامج الاستصلاح المطبقة على أراض محددة بعينها، إضافة إلى اعتماد المنهج التحليلي المتعلق بمضمون النصوص القانونية والتنظيمية.

✚ هيكل الدراسة:

بناءً على إشكالية البحث المذكورة، سيتم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين الفصل الأول: الإطار المفاهيمي العام للأراضي الفلاحية المستصلحة وفيه سنتطرق لماهية هذه الأراضي وتمييزها عن غيرها، مع تحليل الأساس القانوني والتطور التاريخي للتشريع، أما الفصل الثاني سيتضمن آليات المعالجة القانونية للأراضي المستصلحة وسنخصصه لدراسة نظام الامتياز الفلاحي كآلية استغلال، وشروط منحه، وصولاً إلى إجراءات وآثار تسوية الوضعية القانونية والالتزامات المتقابلة.

الفصل الأول:

الإطار العام للأراضي الفلاحية
المستصلحة

تمهيد

يعتبر القطاع الفلاحي من بين القطاعات الرئيسية التي تكتسي أهمية بالغة في بناء اقتصاديات جميع دول العالم بما فيها الجزائر؛ إذ تعد الفلاحة من أقدم وأهم الأنشطة الإنسانية رغم ظهور أنشطة أخرى كالصناعة والتجارة، وهذا لما تشكله من ثروة أساسية، ونظراً للدور الكبير الذي تلعبه الفلاحة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، عمل المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال على وضع نظام قانوني للأراضي الفلاحية باعتبارها الوعاء الأساسي لقطاع الفلاحة.

وتتمثل تلك الأراضي في الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذه الأخيرة حظيت باهتمام وافر إذ صدر بشأنها عدة نصوص قانونية تخص نمط استغلالها وتسييرها؛ حيث عملت السياسات العقارية على تغيير الهياكل الفلاحية التي خلفها الاستعمار الفرنسي من خلال صياغة تشريعات تناسب أهداف التنمية، وكان أول هذه النصوص الأمر رقم 68-653 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة¹ ليقتببه الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية²، أين عرف التشريع الجزائري ترسانة كبيرة من القوانين والتنظيمات في مجال القطاع الفلاحي التي اتسمت بكثرتها وتشعبها، ليضع المشرع الإطار العام للسياسة الفلاحية في الجزائر وحدد توجهاتها الأساسية من خلال القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي³.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفصل الى مبحثين: المبحث الأول: ماهية الأراضي الفلاحية المستصلحة، والمبحث الثاني: الأساس القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر.

المبحث الأول: ماهية الأراضي الفلاحية المستصلحة

تهدف سياسة استصلاح الأراضي إلى تهيئة الأرض بكل الوسائل المتاحة لتتم الزراعة في أحسن الظروف، فالجزائر انتهجت هذه السياسة منذ بداية الثمانينات، من أجل توسيع الأراضي الزراعية في الجزائر وتشجيعاً للمواطن على خدمة الأرض واستغلالها لرفع مستوى الإنتاج الزراعي لتحقيق الامن الغذائي، وذلك يجعل الاستصلاح كسب من أسباب كسب الملكية عبر صدور القانون 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية⁴ والمرسوم 83-724 المطبق له⁵ وكذلك المرسوم

¹ أمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، صادرة في 15 فيفري 1969 (ملغى).

² أمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

³ القانون رقم 08-16، المؤرخ في 15 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادرة في 10 أوت 2008.

⁴ القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

⁵ مرسوم رقم 83-724، مؤرخ في 24 ديسمبر 1983، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج ر ج ج، ع 54، لسنة 1983.

التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاصلاحية¹، ما سنتطرق إليه في المطلبين التاليين .

المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية والاستصلاح

تعد الأرض مورداً رئيسياً وهاماً يتوقف عليه الأداء الاقتصادي للقطاع الفلاحي، وذلك لما يوفره من خدمات لبقية القطاعات الاقتصادية الأخرى من جهة، و سلع غذائية ذات أصل نباتي وحيواني لأفراد المجتمع من جهة أخرى. ولقد أخذ مفهوم الأرض مفاهيماً عديدة الامر الذي سنطرق اليه في الفروع الموالية.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

إنّ للأرض أهمية كبيرة في النشاط الفلاحي؛ حيث تقوم عليها مختلف الأنشطة الزراعية ومنذ أن خلق الله عز وجل الأرض، والباحثين من مختلف التخصصات يحاولون إعطاء مفهوم لها.

أولاً: التعريف اللغوي للأرض والفلاحة

- الأرض لغة: قال أبو عمرو " الأرض العراض يقال: أرض أريضة أي عريضة، وقال أبو البيداء: أرض وأرض وارض وما أكثر أروض بني فلان، ويقال أرضون أرضات، وأرض أريضة للنبات خليقة، وأنها ذات أراضي، وما أرض هذا المكان أي ما أكثر عشبه وقال غيره ما أرض هذه الأرض أي ما أسهلها وأنبتها وأطيبها حكاه أبو خليفة وإنما لأريضة للنبت وإنما لذات اراضة أي خليقة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضاً إذا خصبت وزكا نباتها.
- الفلاحة لغة: أفلح مفلح الأرض أي شقها والفلاحة هي الحراثة.²

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للأرض والفلاحة

- أ. الأراضي: يطلق على مصطلح الأرض بالعقار ويعرف هذا الأخير على أنه كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف، وهذا طبقاً لنص المادة 683 من الأمر 75-58 المعدل والمتمم¹، فالأصل

¹ مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 06 جوان 1992، يحدد شروط وكتيفيات التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، ج ر ج ج، ع 44، لسنة 1992.

² شرمات محمد اسلام، بوفاتح مصطفى، البناء على الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري، مذكر مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021، 2022، ص5.

في العقار بطبيعته هو الأرض فهي تلك التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها، وتتميز الأرض بخاصية الدوام والاستدامة بحيث يمكن الحفاظ على قوامها الطبيعي².

ب. الفلاحة: هي مجموعة من الأنشطة الاقتصادية التي ترتبط بالإنتاج الزراعي والحيواني، تركز على إنتاج ما ينتفع به الإنسان، وتتجلى أهميتها في توفير مناصب الشغل وتنشيط القطاع الاقتصادي في الدولة³.

ثالثاً: التعريف القانوني للأرض الفلاحية

نصت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أن: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁴.

رابعاً: التعريف الاقتصادي للأرض الفلاحية

لقد تعددت وجهات النظر لدى الاقتصاديين، إلا أنهم أجمعوا على أنّ الأرض هي موارد طبيعية ومصنوعة بواسطة الانسان والتي يمكن السيطرة عليها بامتلاك سطح التربة.

ف نجد هذا الطرح يميل إلى اعتبار الأرض عنصر هام من عناصر الإنتاج، فهي عنصر إنتاجي ضروري على مستوى العملية الإنتاجية، مما يجعلها ذات طابع سلمي قابلة للتملك والبيع والشراء، فزيادة على أنها تزيد من إنتاجية الفرد، فهي كذلك لها قيمة كسلعة اقتصادية عند تملكها مما يجعلها تخضع لآليات العرض والطلب، إلا أنّ البعض يرى هذه السلعة على أنها سلعة رأسمالية، وأنّ من يملكها فهو يمتلك ثروة خاصة إذا علمنا أنه من الناحية المحاسبية⁵

¹ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، ع78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون ر 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، ع31، سنة 2007.

² غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، السنة الجامعية 2013_2014، ص 12.

³ موقع ستار تايمز، أنشطة السكان والفلاحة، <http://www.startimes.com/>، تاريخ الاطلاع 17 مارس 2026، الساعة 23:05.

⁴ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، ع49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر ر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، ع55، سنة 1995.

⁵ حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2006_2007، ص ص2-4.

أن الأرض غير للإهلاك مما يجعلنا نميز بين الأرض وأي رأسمال آخر. وهذا كله جعل للأرض قيمة ومكانة خاصة لدى الفرد.¹

الفرع الثاني: تعريف الأراضي المستصلحة

الاستصلاح هو مصدر للفعل استصلح أي معناه طلب صلاح الشيء، فاستصلح الأرض: طلب صلاحها للزراعة أو البناء أو غيرها، وهذا المعنى متمكن فيما ورد من تعريفات جاءت بها التشريعات الآتية، وهي القانون 83-18، والمرسوم التنفيذي 92-289، والمرسوم التنفيذي 97-483، وكذلك أحكام الشريعة الإسلامية.²

أولاً: تعريف الاستصلاح:

يتم التطرق للتعريف اللغوي ومن ثم القانوني ووفق الشريعة الإسلامية:

أ. التعريف اللغوي للاستصلاح

- (1) استصلاح: (اسم) مصدر استصلح، استصلح: (فعل) استصلح يستصلح استصلح الأرض: أصلحها، أعدّها للزراعة واستصلح الآلة: طلب إصلاحها عليه أن يستصلح ما أفسده: أن يصلح، أن يرمم، استصلح أمراً: عدّه صالحاً.
- (2) استصلح الشيء: تهيأ للصالح.³

كما يجب التمييز بين تعريف اصلاح الأراضي واستصلاح الأراضي.

- 2.1 اصلاح الأراضي: الأرض التي تحتاج للإصلاح هي ارض كانت منتجة زراعياً وحدث بها مشاكل تحد من انتاجها الزراعي.
- 2.2 استصلاح الأراضي: الأرض التي تحتاج للاستصلاح هي أرض بكر لم تستزرع من قبل وتحتاج الى الاستصلاح لجعلها منتجة زراعياً.⁴

¹ حوشين كمال، المرجع السابق، ص 2-4.

² عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقہ الإسلامي، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، م4، ع2، سنة 2022، ص119.

³ معجم المعاني، الرابط <https://www.almaany.com>، 2026/03/20، 10:50.

⁴ عبد الناصر أمين أحمد عبد الحفيظ، إصلاح الأراضي، ج 3، ص 6.

ب. التعريف القانوني للاستصلاح

ونتطرق اليه من خلال النصوص القانونية المتوالية كما يلي.

1) تعريف الاستصلاح وفق قانون 83-18: وهو أول تشريع يملك الأرض بشرط استصلاحها، ولذا قام

المشرع الجزائري فيه بتعريف الاستصلاح في المادة 08 منه كالتالي: " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"¹، ويلاحظ أنه فتح المجال لكل أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الموالية نموذج عنها، فقال: "ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها" أما بالنسبة للأراضي محل الاستصلاح فتتمثل في الأراضي الصحراوية أو المنطوية على مميزات مشابهة والأراضي غير المخصصة وتكون تابعة للملكية الدولة، وهو ما حددته المادة الرابعة من نفس القانون.

وتستثنى من دائرة الاستصلاح الأراضي التابعة للتسيير الذاتي وكذا صندوق الثورة الزراعية طبقا لنص المادة الثالثة من نفس القانون، وبالتالي لا يمكن إجراء الاستصلاح في الأراضي الزراعية، الأراضي الرعوية والحلفائية، أراضي العرش، أراضي البلديات، الأراضي الوقفية².

2) تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 92-289: بسبب تعلق هذا المرسوم بمساحات كبرى

استصلاحية في الصحراء قصد انشاء مستثمرات معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية عرفته المادة 02 من هذا المرسوم، بجميع الاعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه،
- التموين بالطاقة،
- سبل الوصول الى المساحات،
- استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها،
- انجاز مجموع الاعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة.³

¹القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

²نعيمه حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، جامعة العربي التبسي، تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 31 ديسمبر 2018، ص 400، 401.

³المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر، ع55.

3) تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483: يقع هذا المرسوم ضمن النصوص التي تشجع

الاستثمار في الأرض باستصلاحها، وجاء في ظرف تشجيع الاستثمارات والتوجه نحو السوق العقارية، لذا

جاء تعريفه أوسع من سابقه، ونصت المادة 02 منه على أنه: " يقصد بالاستصلاح كل عمليات

الاستثمار الرامية الى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تنميتها".¹

ج. تعريف الاستصلاح وفق الشريعة الإسلامية

عرفت الشريعة الإسلامية الاستصلاح على أنه عملية إحياء الموات لقوله رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من أحيا

أرضاً ميتة فهي له"²، لذا فالمصطلح المعتاد في الشريعة الإسلامية في استصلاح الأراضي قانوناً هو إحياء الموات، وهو سبب

منشئ للملكية وعليه نجد أن الشريعة الإسلامية قد اهتمت بالأرض وقيمتها ومنافعها، وذلك من خلال ذكرها في العديد من

الآيات فمنها قوله تعالى: « وآية لهم الأرض الميتة أحييناها وأخرجنا منها حباً فمنه ياكلون» فحتى الأرض الميتة ينتفع منها

بإحيائها باعتبارها سبب منشئ للملكية.³

المطلب الثاني: تمييز الأراضي المستصلحة عن غيرها

لا يمثل الاستصلاح مجرد عملية تقنية لتغيير خصائص للتربة، بل هو تصرف قانوني ومادي تترتب عليه آثار بالغة

الأهمية في تحديد طبيعة العقار الفلاحي ونظامه القانوني. وتظهر أهمية هذا التمييز بشكل جلي عند مقارنة الأراضي

المستصلحة ببعض الأصناف العقارية ذات الخصوصية التشريعية والاجتماعية المتميزة. فمن جهة، تبرز الأراضي الصحراوية

باعتبارها الميدان الخصب لسياسات الاستصلاح لتوسع الفلاحي، ومن جهة أخرى، تتداخل هذه العملية مع الأراضي التابعة

للأملاك الخاصة للدولة التي تخضع لشروط استغلال وتنازل صارمة، وصولاً إلى أراضي العرش ذات الطبيعة العرفية الجماعية

المعقدة.

¹ المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 16 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

² أخرجه البخاري، في الجامع الصحيح، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً، ر 823، ج الثاني، ص 23.

³ حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 12.

الفصل الأول: الإطار العام للأراضي الفلاحية المستصلحة

الأراضي المستصلحة هي عقارات غير صالحة للزراعة تم تحويلها إلى أراضٍ منتجة عبر استصلاحها. يمكن التمييز بينها وبين الأراضي العادية من حيث طبيعة التربة، وجودة الغطاء النباتي، والبنية التحتية، فضلاً عن وضعها القانوني ووثائق الملكية الخاصة بها.¹ وفيما يلي سنميز بينها وبين الأراضي الأخرى:

الفرع الأول: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي الصحراوية

تزرع الصحراء الجزائرية بموارد طبيعية معتبرة ومنها المساحات الشاسعة من الأراضي، التي توجهت الدولة إلى استصلاحها بهدف تنمية الإنتاج الزراعي وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، وهي الأراضي المتواجدة في جنوبنا الكبير، وهي تحتل مساحات شاسعة تمثل حوالي 86% من مساحة الجزائر أي حوالي 2000000 كلم²، ومناخ هذا المنطقة قاري حار صيفاً وبارد شتاءً.²

أما التعريف القانوني للأراضي الصحراوية فحسب المادة 18 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كالتالي: "الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن نسبة 100 ملم".³

تعاني الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة من قلة الامطار المتساقطة، ومن نوعية التربة الخالية من المواد الغذائية للنبات، ومن ظاهرة زحف الرمال بفعل الرياح، ولكن نظراً لوجود مخزون مائي كبير أسفل هذه المساحة الشاسعة من الأراضي الصحراوية، واتساعها، جعلها مقصد الكثير من المستثمرين، الذين قاموا باستصلاحات كبيرة تنتج عنها إنتاجاً وفيراً جداً من مختلف المحاصيل الفلاحية، وهذا ما شجع الدولة على الاهتمام بالاستثمار في هذه الأراضي، من خلال وضع عدة قوانين ومراسيم نظمت لذلك وشجعت للاستثمار فيها مقابل تحفييزات ومساعدات مغرية، ولتوضيح مختلف القوانين والمراسيم التي حددت الأراضي محلاً لاستصلاح حسب المرسوم التنفيذي رقم 92-289.⁴

الفرع الثاني: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة

صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجه الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها، حيث تعد هذه

¹ مجاهد رمضان، أنماط استصلاح الأراضي الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون- تيارت، 2020/2019، ص 04.

² محمد رواجية، لطيفة بملول، سياسة منح الأراضي التابعة لأموال الدولة للاستصلاح في إطار الامتياز بالجنوب، أداة لترقية الزراعة الاستراتيجية بالجزائر خلال سنة 2024، مجلة الاقتصاد والتجارة الدولية، م 06، ع 01، سنة 2024، ص 189.

³ المادة 18، من القانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ع 49.

⁴ مجاهد رمضان، المرجع السابق، ص 37.

الأخيرة من الأوليات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال، كونه الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله، كلما ساهم في تحقيق الأمن الغذائي¹.

ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التعريف الوارد في نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنوياً أو خلال عدة سنوات انتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، فقط ما يميزها أنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة².

حيث اعتبرت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كما سبق بيانه.

وعليه يمكن تعريف الملكية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنها مجموعة الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية، وتهدف إلى تحقيق منافع مالية وتملكية إلى جانب تحقيق المنفعة العامة، وهي غير قابلة للتقادم ولا للحجز ويتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في الإطار والحدود التي رسمها القانون، ويمكن القول إن الأراضي المستصلحة تندرج ضمن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

الفرع الثالث: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي الجماعية(العرشية)

العرش هو نظام يمنح الهيمنة أو الحق لانتفاع الأفراد القبيلة حيث يمكن اعتباره ملكية مشتركة بين أفراد القبيلة⁴، تختلف تسميات هذا النوع من الملكية من منطقة على أخرى، وهنا تم اختيار اسم العرش المعروف لدى منطقة الشرق الجزائري وفي جهة الغرب تسمى بأراضي "سبيقة" التي فرنسة بكلمة SABEGA وفي مناطق أخرى أراضي مشاعة⁵. وهذه الأراضي تخضع لملكية القبائل⁶، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار¹ فهي تستغل من طرف القبيلة وتنتقل حيازتها بين أفراد الأسرة عن طريق الميراث، دون أن يمتلكها أصحابها بسندات رسمية وليس لهم حق التصرف

¹ حكيم كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 09.

² زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، منشورة، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2019، ص 11.

³ إيمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه ل م د، منشورة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017، ص 50.

⁴ محمد العربي الزبيري، التجارة الخارجية للشرق الجزائري، سلسلة الدراسات الكبرى، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، ص 59.

⁵ أحمد عميرات، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2007، ص 42.

⁶ رشيد فارح، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954، المنعقد بولاية سيدي بلعباس يومي 20-21 ماي 2006، ص 89.

الفصل الأول: الإطار العام للأراضي الفلاحية المستصلحة

سواء عن طريق البيع أو المبادلة²، توجد بالمناطق التي تتسم بقلة خصوبة أراضيها مثل: مناطق وهران الداخلية وجهت التطوير الجنوبية وأطراف بايليك قسنطينة، خاضعة للاستغلال جماعياً وبصفة مشتركة، من طرف القبائل والأعراف وفقاً للأعراف المتوارثة، وتقدر مساحتها حالياً بحوالي 800.000 هكتار من بينها 100.000 هكتار أراضي بلدية، وقد توالت عليها عدة نصوص تشريعية قبل وبعد الاستقلال لتحديد طبيعتها القانونية، حتى صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، أنهى المشرع حالة التردد³ فيما يخص الطبيعة القانونية للأراضي العرض؛ حيث نصت المادة 85 منه على أنه "تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات، المدجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية..."⁴

رغم تعدد أوجه الطبيعة القانونية لأراضي العرش إلا أن المشرع الجزائري اكتفى بتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، دون تنظيم أي من جوانبها، الأمر الذي جعلها من أكثر العقارات المثيرة للمنازعات العشائرية في الجزائر.⁵

المبحث الثاني: الأساس القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية

يتأسس استصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر على بيئة تشريعية متطورة، انتقلت من مرحلة الملكية التامة إلى مرحلة منح حق الامتياز، بهدف الحفاظ على الأملاك الوطنية وتحقيق الأمن الغذائي. وفكرة الاستصلاح ليست فكرة جديدة، فلقد أخذت بها عديد الشعوب منذ القدم، إلا أنها تطورت مع مرور الوقت، لأنها ذات أهمية استراتيجية كبيرة، فهي تهدف لإحداث تنمية أفقية وأخرى عمودية، ولها إيجابيات كبيرة كما أن تكاليفها أيضاً ضخمة، وهو ما سنعرض عليه في المطلبين الآتيين.

المطلب الأول: التطور التشريعي للاستصلاح

¹ ناصر الدين سعيدوني، الشيخ مهدي بوعبدلي، الجالية الأندلسية الجزائرية، مساهمتها العمرانية العمرانية ونشاطها الاقتصادي ووضعها الاجتماعي، مجلة أوراق-مدريد، ع 04، 1981، ص 52.

² الطاهر ملاخسو، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية بالجزائر 1830-1962، الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، المركز الوطني للدراسات والبحث في حركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954، المنعقد بولاية معسكر يومي 21-22 نوفمبر 2005، ص 25.

³ جلول هشام، محمودي أحمد أمين، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تبسمسليت، معهد العلوم القانونية والسياسية، 2016/2017، ص 33-34.

⁴ المادة 85، من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمكمل، ج ر ج ج، ع 49، الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 1990، من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

⁵ نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، م 17، ع 03، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، سبتمبر 2018، ص 323.

أولى المشرع الجزائري اهتماماً كبيراً لتنظيم الأراضي الفلاحية، ولأجل ذلك سن ترسانة قانونية هامة لم يسبق لها مثيل منذ الاستقلال، كانت هذه القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر مختلفة ومتنوعة حسب تنوع واختلاف السياسات المتبعة من الدولة عبر مختلف مراحل تطورها، من نظام وحدة استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق المستثمرة الفلاحية، الذي تم إلغائه فيما بعد واستبدل بالنظام الحالي ألا وهو حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية والتابعة لأملاك الوطنية للدولة الذي بموجبه تم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي عرفته الجزائر سابقاً بحق الامتياز المؤقت والمحدد¹، ما سنتناوله في الفروع التالية:

الفروع الأولى: استصلاح الاراضي في إطار القانون 83-18

عرفت الأراضي الفلاحية في الجزائر عدة نظم قانونية، بداية من العهد العثماني وصولاً إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي غير من نمط استغلال الأراضي الفلاحية، غير أنه وبعد الاستقلال أصبحت محل اهتمام المشرع الجزائري الذي خصها بمجموعة قانونية هامة حاول من خلالها الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإيجاد نمط نموذجي لتسييرها².

وأول هذه القوانين القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح جاء استجابة لتراجع الإنتاج، وسمح للأفراد بولوج باب الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي، وساهم في تشجيع المبادرة الفردية؛ حيث عرف هذا الأخير الاستصلاح على أنه: "كل عمل من شأنه جعل أراضٍ قابلة للاستغلال، ويمكن أن تقع هذه الاعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها"³.

لقد حددت الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يريد الحصول على الأرض لاستصلاحها وهي شروط متعلقة بالأرض وشروط متعلقة بالمستصلح. فيما يخص الشروط المتعلقة بالأرض فهي أن تكون الأرض من ضمن الأملاك الوطنية العامة والمتواجدة في المناطق الصحراوية، أو من تلك الأراضي التي تنطوي على مميزات مماثلة، وكذلك الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن أن تستخدم بعد استصلاحها في الفلاحة.

¹ بورابة مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود العمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2021/2020، ص 370.

² فاطمة الزهراء لعامرة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2016، ص 6.

³ القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

نلاحظ هنا أنه قد تركت للسلطات العمومية السلطة المطلقة في تقرير التخصيص أو رفعة وهذا ما يجعلها تتعسف فتمنح أراض لم تصنف ضمن الأراضي الصحراوية بحجة أنها مصنفة، كذلك لم يوضح المشرع المقصود بالأراضي المنطوية على مميزات مماثلة وهو يحيل تطبيق هذا الحكم إلى صدور مرسوم التنفيذي رقم 83-724¹ لم يحدد معنى هذا المصطلح، ولقد استثنى من هذه الأراضي، الأراضي الغابية تلك الموجودة داخل المحيط العمراني والأراضي الواقعة في المساحات المحمية، والأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها، والأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه والأراضي التابعة للقطاع العسكري وعموما يستبعد من مجال الاستصلاح الأراضي المنتجة.

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بالمستصلح فهي أن تكون شخصاً طبيعياً متمتعاً بكافة حقوقه المدني أو كل شخص معنوي عضو في النظام التعاوني متمتعاً بالجنسية الجزائرية. يجب أن يقدم طلب الاستصلاح مرفقاً بملف يشتمل على تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية الواقعة فيها ومساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المزعم إنجازها ومبلغ الاستثمار المخصص لها ومخطط في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكناً إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض، وتتولى لجنة مختصة دراسة الملف، وفي حالة الموافقة على الطلب يتم تحرير عقد الامتياز بذلك وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد ذلك يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي للشروع في اشغال الاستصلاح.²

بناءً على ذلك يستفيد المستصلح من قروض لدعم نشاطه الاستصلاح، ومن امتيازات جبائية نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 83-18، والمتمثلة في إعفاء التجهيزات الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح من كل رسوم وحقوق وأتاوى ضريبية، ويتم تحديد هذه الإعفاءات بموجب قوانين المالية المختلفة منها إعفاء كل على الرسم العقاري وإعفاء مؤقت على دفع المساهمة على النشاطات الفلاحية وهذا الإعفاء حسب نص المادة 55 من قانون المالية سنة 1985 تصل مدته إلى خمس سنوات بشرط ممارستها في الأراضي الواقعة بالجنوب.

في مقابل ذلك يقع على عاتق المستصلح التزام بإنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات وعدم تحويل الأراضي الممنوحة له عن وجهتها الفلاحية.³

الفرع الثاني: استصلاح الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483

¹ المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

² بوعديدة نجيبة، الزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016/2017، ص ص 19-20.

³ بوعديدة نجيبة، المرجع السابق، ص ص 19-20.

في إطار التنمية الريفية، صدر المرسوم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه¹، فالقطاع الفلاحي يتعرض إلى مشاكل ناتجة عن تغير الوسط الطبيعي، سرعة انجراف التربة وأثار الجفاف والتصحر مما يشكل خطر حقيقي على التوازن البيئي.

زيادة على ذلك عدم اشتراك سكان الريف بصفة مباشرة ومسؤولة في تسيير واستغلال الموارد الطبيعية، فالتنمية المستدامة تنحصر في عنصرين:

- استصلاح أراضي جديدة.
- حماية واستغلال أفضل وتثمين القدرات الموجودة.

هذا ما جعل السلطات المعنية على رأسها الحكومة تقترح منهجية جديدة تسمح بتنشيط عمليات استصلاح الأراضي، بالموازاة مع عملية كسب الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح (L.APFA) المقررة بالقانون 83-18².

هذه المنهجية الجديدة تتمثل في منح الامتياز لتسيير واستغلال الموارد الطبيعية وهذا لفائدة سكان الريف بصفة أولوية لاشتراكهم أكثر في التنمية، ولتحقيق الأهداف التالية:

- تنشيط عملية استصلاح الأراضي الفلاحية.
 - توفير مناصب شغل دائمة.
 - تمكين هؤلاء السكان المعنيين أن يكونوا مسؤولين وملتزمين عند بداية الأشغال ومكافحة النزوح الريفي عبر تحسين مداخيلهم وحالتهم المعيشية.
- في هذا البرنامج تم حصر الأهداف التي يجب بلوغها خلال مدة ثلاث سنوات من تطبيق هذا البرنامج.

الفرع الثالث: استصلاح الاراضي في إطار المرسوم التنفيذي 21-432

أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح، والتي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون 83-18، وكذا المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه

¹ المرسوم التنفيذي 97-483، المؤرخ في 17 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، ع 83، معدل ومتمم بالمرسوم 98-372، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، جريدة رسمية، ع 88، 25 نوفمبر 1998، ص 56 (ملغى).

² القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

وشروطه ، فضلاً عن ضرورة تطبيق أحكام المادة 18 الفقرة الأولى من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي صدر المرسوم التنفيذي 21-432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للاستصلاح في إطار الامتياز. حيث أنه بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021¹ تم إلغاء المرسوم 97-483 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، حيث جاء في هذا المرسوم (21-432) تطبيقاً لأحكام المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي حيث تنص المادة 18 على ما يلي: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة....."

ويقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم "كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله² حيث تتمثل هذه الأعمال في الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة.³

ويتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن هذا الامتياز لا يمكن تحويله إلى تنازل بأي حال من الأحوال عكس المرسوم 97-483 الملغى، كما يمكن للدولة حسب أحكام هذا المرسوم أن تبادر بالاستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنجازها في إطار برامج التنمية الفلاحية⁴.

المطلب الثاني: الإطار القانوني المنظم للاستصلاح

لم يترك المشرع الجزائري عملية استصلاح الأراضي العقارية الفلاحية رهناً للمبادرات العفوية، بل أحاطها بنظام قانوني صارم يوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية الرصيد العقاري للدولة. ويتجلى هذا الإطار التشريعي في تكامل عدة نصوص قانونية أساسية؛ يترأسها قانون التوجيه الفلاحي 08-16 الذي وضع المعالم الاستراتيجية الكبرى للسياسة الفلاحية الوطنية وحدد طبيعة الاستغلال، بالتنسيق مع القواعد العامة الواردة في قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، التي تضبط شروط إدارة وتسيير الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة والتصرف فيه. وتعزيزاً لهذا البناء التشريعي، تدخلت النصوص التنظيمية المتعلقة بالامتياز الفلاحي لتضع الآليات الإجرائية والعملية الميدانية (كعقود الامتياز ودفاتر الشروط)

¹ أنظر الجريدة الرسمية، ع85، سنة 2021، المؤرخة في 07 نوفمبر 2021.

² أنظر المادة 2 من المرسوم 21-432، المرجع السابق.

³ جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، جامعة يحي فارس بالمدينة، م 08، ع02، الجزائر، جوان 2022، ص167.

⁴ أنظر المادة 03 من المرسوم 21-432، المرجع السابق.

الكفيلة بنقل المساحات البورية والصحراوية إلى أراضٍ منتجة ومستصلحة فعلياً، الذي سنوضحه من خلال الفروع التي سنتناولها أدناه.

الفروع الأول: الاستصلاح في ظل قانون التوجيه الفلاحي قانون 08-16

يشكل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2002 القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، وقد سبقت الإشارة أنه مهدّ لصدور القانون رقم 10-03 من خلال نصّه على تبني الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلاّ أنه لم يلغى القانون القديم رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فهذا الأخير ألغى بمقتضى المادة 34 من القانون رقم 10-03.¹

بعد مناقشات عديدة، وبعد عدة مشاريع قوانين والتي بادرت بها وزارة الفلاحة بما فيها مشروع قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يفترض أن يحل محل قانون المستثمرات من أجل إعطاء نفس جديد للاستثمار في هذا القطاع بالنظر إلى أهمية في رفع مستوى الاقتصاد الوطني، حسم رئيس الجمهورية الموقف من خلال خطابه² الملقى على الولاية خلال شهر ماي سنة 2000، والذي أعلن فيه أنّ هذه الأراضي لن تباع ولن تؤجر وإنما تمنح في إطار الامتياز.

هذا ما تم تكريسه فعلاً من خلال القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي أقر أنّ الامتياز هو الصيغة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كذلك أبقى على الأحكام التي كانت موجودة في قانون التوجيه العقاري ولكنه نص على مجموعة من التدابير.³

الفروع الثاني: الاستصلاح في ظل قوانين الأملاك الوطنية

إن أول قانون يستحق تسمية قانون الأموال العامة في الجزائر هو ذلك القانون الذي صدر يوم 30 جوان 1984 تحت رقم 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية والذي يشمل على فصل تمهيدي وثلاثة أجزاء وتتكون في مجموعها من 142 مادة، واستهدف التشريع الجديد القضاء على التناقضات التشريعية التي أثارت الكثير من الجدل الفقهي ومحاوله سد الثغرات التي أوجدها حكم واقع اشتراكي للأموال العامة بمقتضى قانون أخذ بالنظرية التقليدية،⁴ وبصدور القانون الجديد يصبح هو

¹ سوسن بوعبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر_ الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة_، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص: قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2017/2018، ص ص 153-154.

² بوعديدة نجية، المرجع السابق، ص 53.

³ بوعديدة نجية، المرجع السابق، ص 53.

⁴ نصر الدين الأخضر، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضروريات التطور وحقيقة التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع2، جوان 2019، ص 142.

المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة إلى جوار ما يحيل إليه من تشريعات أخرى منظمة لجوانب خاصة من أحكام الأموال العامة، فنجد المادة الأولى من القانون تحيل في إشارتها إلى تكوين الأملاك الوطنية إلى كل من الميثاق الوطني ودستور 1976 والتشريع الجاري العمل به. والمادة 13 تخضع توزيع وتسيير الأملاك الوطنية لمبادئ القوانين الخاصة بتخصيصها وتطبيقها. كما أن المادة 140 من القانون تأخذ في الحسبان الأحكام المنصوص عليها في نصوص أخرى ذات طابع تشريعي إلى جوارها ما أورده القانون ذاته من قواعد وذلك في مجال كفالة تدبير التسيير أو التصرف في ممتلكات وملحقات الأملاك الوطنية، وأخيرا فإن المادة 141 من القانون تنص على إلغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون.¹

ومما لا شك أن مثل هذا النص كان ينبغي له أن يتغير بالنظر إلى التوجه المعبر عنه بعد سن الجزائر لدستور 23 فبراير 1989 الذي يختلف في توجهاته السياسية عن دستور 1976 فحصل ذلك في نهاية سنة 1990.

وبعد صدور قانون الأملاك الوطنية الحامل² رقم 90-30 بتاريخ 1990/12/01 الذي يمثل ترجمة عملية واستجابة لمقتضيات التحول الدستوري الذي عاد بالجزائر إلى تطبيق النظرية التقليدية فاسحا للمجال بشكل أرحب إلى نظام الملكية الفردية، ومع ذلك فإن القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³ جاء، من حيث الشكل العام، قريبا من القانون رقم 84-16،⁴ إذ احتفظ بنفس التسمية تقريبا وبهيكله القانونية متشابهة، حيث تضمن فصلا تمهيديا وثلاثة أجزاء توزعت أحكامها على 140 مادة، وقد تناول المشرع من خلاله مختلف الجوانب المتعلقة بالأملاك الوطنية، فعمل على تحديد مفهومها القانوني وتمييزها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة تعود للدولة والجماعات الإقليمية، كما بين مكوناتها وأحكام تكوينها وتسييرها وجردها وآليات الرقابة على إدارتها واستغلالها. ولم يقتصر نطاق تنظيمه على ذلك فحسب، بل شمل أيضا الأحكام المتعلقة بالأملاك الشاغرة والتركات الشاغرة والكنوز والأملاك الغائبة، فضلا عن تنظيم مختلف أصناف العقارات والمنقولات الوطنية وكيفية الانتفاع بها.

كما أولى المشرع أهمية خاصة لحماية الأملاك الوطنية من خلال إقرار مجموعة من التدابير والضمانات القانونية، مدعمة بأحكام جزائية تهدف إلى ردع كل أشكال الاعتداء أو المساس بهذه الأملاك. غير أن التشابه بين القانونين يظل في الجانب الشكلي والتنظيمي بالأساس، إذ جاء القانون 90-30 في سياق الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية التي عرفتتها

¹ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ص105.

² القانون 90-30، مؤرخ في في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ج ر ج، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411هـ، ع52، ص1661.

³ القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

⁴ القانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتضمن قانون الأملاك الوطنية قبل ان يتم تعويضه وتعديله بقوانين أخرى مثل 90-30، ج ج ر ج، ع27، الصادر بتاريخ 03 جويلية 1984.

الجزائر مطلع التسعينيات، مما جعله يؤسس لمفهوم أكثر وضوحًا للأموال الوطنية، خاصة من خلال تكريس التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وإخضاع كل منها لنظام قانوني يتلاءم مع طبيعتها ووظيفتها، ففي مجال تعريف الأملاك الوطنية¹ أوردت المادة الأولى من هذا القانون ما منطوقه: "يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها". بينما ذكرت المادة الثانية من ذات القانون ما يفيد: "عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

ومن اللافت أن المشرع الجزائري بالقانون 08-14 المعدل والمتمم² لقانون الأملاك الوطنية قد صور لنفسه أنه يعدل نص المادة الثانية، إلا أن الذي فعله، لم يزد كله عن حذف العبارة التي أحالت بها المادة الثانية من القانون 90-30 لنص المادتين 17 و18 من الدستور، الشيء الذي جعلنا نعتقد أن سعي المشرع للتوصل من الضوابط الدستورية من شأنه أن يهيا ذهن القارئ إلى تقبل النص المعدل والمتمم للقانون 90-30 على أساس النص المنسجم بشكل ضمني مع الملامح الدستورية ذات الصلة بالأموال العامة، ونحسب أن التعديل الذي كان ينبغي أن يأتي به المشرع ربما كان الأصح فيه أن يتعلق الأمر بفكرة المجموعة الوطنية التي أوردها الدستور وهو يتحدث عن ملكية المال العام.³

في حين أن نص المادة 80 من نفس القانون وهو يشرح الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة للدولة فإنه يقول: تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 أعلاه من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي:

- للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة.
- للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.
- للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال.

¹ نصر الدين الأخضرى المرجع السابق، ص 149.

² القانون رقم 08-14 المؤرخ 20 جويلية 2008، المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم لقانون 90-30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990، ج ر عدد 44.

³ طاهر رحمانى، محاضرات حول الأموال العامة دروس غير منشورة ألقبت على طلبة المدرسة العليا للقضاء سنة 2002-2001، ص 01.

■ لأحكام هذا القانون.¹

الفرع الثالث: الاستصلاح في ظل النصوص التشريعية المتعلقة بالامتياز الفلاحي

يشكل الاستصلاح عن طريق الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، لأجل ذلك تم سن مجموعة من التشريعات والنصوص التشريعية الهدف منها تحديد شروط وكيفيات منح هذه الأراضي في إطار هذه الصيغة، وذلك بموجب احكام المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق ل 04 نوفمبر 2021²، وبنود القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1444 الموافق ل 24 نوفمبر 2022 الذي يحدد الكيفيات والإجراءات التي تنظم عملية منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز³، بالإضافة إلى إلغاء منح الامتياز وفسخ عقد الامتياز.

ومرسوم تنفيذي رقم 24-55 مؤرخ في 11 رجب عام 1445 الموافق 23 جانفي سنة 2024⁴، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، والمنشور الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 01 جوان 2025.⁵

¹ المادة 80، من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ح، ع52، الصادرة بتاريخ 05 ديسمبر 1990.

² مرسوم تنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

³ قرار وزاري مشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ح، ع03، الصادر بتاريخ 15 جانفي 2023، ص21.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 24-55، مؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

⁵ المنشور الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 01 جوان 2025، المتعلق بضبط شروط وكيفيات منح الأراضي في إطار الامتياز.

خلاصة الفصل الاول

في ختام هذا الفصل، يتضح أن الأراضي الفلاحية المستصلحة في التشريع الجزائري تشكل محورًا أساسيًا في السياسة العقارية الفلاحية، بالنظر إلى دورها في دعم التنمية الاقتصادية وتحقيق الأمن الغذائي، وقد أفرزت دراسة هذا الموضوع أن المشرع الجزائري قد تبني مفاهيم متعددة ومتكاملة للأرض الفلاحية والاستصلاح، سواء من الزاوية القانونية أو الاقتصادية، بما يعكس تعدد الوظائف التي تؤديها الأرض داخل المنظومة الإنتاجية.

كما أبرز هذا الفصل أن مفهوم الاستصلاح قد عرف تطورًا تشريعيًا ملحوظًا عبر مختلف المراحل، بدءًا من القانون 83-18 الذي ربط اكتساب الملكية بعملية الاستصلاح، مرورًا بالمرسوم التنفيذي 92-289 الذي نظم الاستصلاح في المساحات الصحراوية، ثم المرسوم 97-483 الذي كرس نظام الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، وصولًا إلى المرسوم التنفيذي 21-432 الذي أعاد تنظيم هذا النظام في إطار أكثر دقة، مع إلغاء المرسوم السابق وتكريس الامتياز كصيغة قانونية وحيدة للاستغلال دون إمكانية التنازل.

وتبين كذلك من خلال التمييز بين الأراضي المستصلحة وبعض الأنماط العقارية المشابهة، أن هذه الأخيرة تتميز بطبيعة قانونية خاصة تختلف عن الأراضي الصحراوية أو أراضي العرش أو حتى الأملاك الخاصة للدولة، رغم وجود تقاطعات بينها من حيث الوعاء العقاري أو طرق الاستغلال، وهو ما يعكس تعقيد النظام العقاري في الجزائر وتشابكه.

كما أظهرت الدراسة أن الإطار القانوني للاستصلاح لا يقوم على نص واحد، بل على منظومة تشريعية وتنظيمية متكاملة تندرج من القوانين الأساسية إلى النصوص التنظيمية التطبيقية، بما يهدف إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار الفلاحي وحماية الملكية العقارية التابعة للدولة وضمان استغلال عقلائي ومستدام للأراضي.

الفصل الثاني
الآليات القانونية المعالجة للأراضي
المستصلحة

تمهيد

إن نظام منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يعد نظاماً جديداً على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال إذ استحدثه المرسوم التنفيذي 97-483¹ المؤرخ في 17/12/1997 تماشياً مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتماشياً مع التغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد، الأمر نفسه الذي تم اعتماده من طرف المشرع الجزائري بشأن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي تم استصلاحها التي لم تكن محل اجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني، وذلك من خلال إقرار آلية الامتياز على سبيل المطابقة باعتبارها وسيلة قانونية لتسوية وضعيات الاستغلال الفعلي وإدماجها ضمن الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي، ويعكس هذا التوجه حرص الدولة على تحقيق التوازن بين حماية الأملاك العقارية الخاصة للدولة من جهة، وتشجيع الاستثمار الفلاحي وضمان الاستقرار القانوني للمستثمرين من جهة أخرى.

وعليه فإن إرادة الدولة في إنجاح برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز هي إرادة قوية مدعومة بكل الوسائل المادية والمعنوية بهدف استصلاح الأراضي من جهة وخلق مناصب شغل لسكان الأرياف بهدف منع نزوحهم إلى المدن من جهة أخرى.

فعقد الامتياز يمثل الأداة القانونية الأساسية التي اعتمدها المشرع لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فضلاً عن كونه إطاراً قانونياً يحدد حقوق وواجبات المستفيدين ويضمن رقابة الدولة على الاستغلال الفلاحي أكثر من هذا فهو يعتبر طريقة خاصة لتسيير المرفق العام، ونموذجاً ناجحاً في الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص. ولإبراز ذلك تطرقنا في دراستنا إلى مبحثين فالمبحث الأول تضمن نظام الامتياز لاستغلال الأراضي المستصلحة، وفي المبحث الثاني لإجراءات وآثار تسوية الوضعية القانونية للأراضي المستصلحة.

¹ المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع السابق.

إن نظام منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يعد جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483¹ الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للمساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، وذلك تماشياً مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي عرفتها البلاد، حيث اتخذها المشرع بعد ذلك في جميع التشريعات المنظمة لمجال العقار الفلاحي لاسيما القانون 08-216² المتضمن التوجيه الفلاحي وجميع النصوص القانونية المرتبطة به ناهيك عن المرسوم التنفيذي رقم 21-432³ المؤرخ في 2021/11/04 الذي يحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز في نص مادته 27، نظمت أحكامها بموجب قرار الوزاري المشترك⁴ المؤرخ في 2022/11/29 الذي يحدد كيفية واجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، وهو ما سيتم توضيحه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: المقصود بنظام منح الامتياز الفلاحي

اتخذ المشرع الجزائري الامتياز كنمط جديد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يسعى المشرع من خلاله للتوفيق بين مبدأ الحفاظ على الملكية العمومية للأراضي الفلاحية من جهة، وتشجيع الاستثمار والاستغلال الاقتصادي لهذه الأراضي من جهة أخرى، حيث عرفه في عدة قوانين لاسيما منها القانون رقم 08-16⁵ المتضمن التوجيه الفلاحي الذي اعتبره كنمط وحيد للاستغلال الأراضي الفلاحية، وعليه نتطرق لتعريف عقد الامتياز ثم خصائصه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز للاستصلاح الفلاحي

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف عقد الامتياز للاستصلاح الفلاحي لغوياً، فقهيّاً، تشريعياً وقانونياً:

¹ المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع السابق.

² القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق.

⁴ قرار وزاري مشترك، المرجع السابق.

⁵ القانون 08-16، المرجع السابق.

أولاً: التعريف اللغوي للامتياز:

الامتياز لغة من امتياز القوم أي تميز بعضهم عن بعض، وامتياز الشيء أي تميز بفضل أو نوع عن غيره أما الامتياز فهو حق يحصل عليه الشخص من الحكومة لبيع سلعة أو القيام بعمل لا ينافسه أحد.

ثانياً: التعريف الفقهي للامتياز:

لقد تناول العديد من الفقهاء موضوع الامتياز محددین تعريفه، وستعرض فيما يلي لمختلف هذه التعاريف:

(1) عرفه د. ع. الرزاق السنهاوري: أنه طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطة الإدارية في إدارة المرفق العام إلى الملتزم الذي يقوم بتمويل المرفق ويستقبل بتبعاته المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر.

(2) كما عرفه د. عمار عوايدي: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المستفيدين¹.

(3) عرفه الفقيه DE L'AUBADERE: بأنه اتفاقية تقوم بموجبها هيئة عامة تدعى الهيئة المانحة للامتياز بتكليف هيئة خاصة تدعى صاحب الامتياز بتسيير مرفق عام على نفقته وتحت مسؤوليته، مقابل دفعه لإتاوة يتلقاها من مستخدمي المرفق،² فيرى هذا الفقيه أن خصوصية هذا العقد تكمن في صفة أحد أطراف العقد وهي الدولة مانحة الامتياز وشرط القصر الذي يوفر الحماية للمستفيد من الامتياز، فإذا انعدمت هاتين الميزتين تحول عقد الامتياز إلى مجرد عقد عادي لا يختلف عن بقية العقود الأخرى ولو سمي بعقد امتياز.³

¹ خليف ليلي، داني زهية، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي معهد العلوم القانونية والإدارية، سنة 2014/2015، ص 6،7.

² DE L'AUBADERE ANDRE, traité des contrats administratifs, tome 2, 11 édition, L G D J, p285.

³ مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة-الامتياز، الشركات المختلطة BOT، تفويض المرفق العام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 70.

ثالثاً: التعريف القانوني لعقد الامتياز:

تعريف الامتياز في ظل قانون 10-03 فإن الامر مختلف؛ حيث كان المشرع أكثر دقة وضبطاً في تحديد ماهية هذه الآلية أو الصيغة، وهذا ما يستشف من استقراءنا لنص المادة الرابعة منه بقولها: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحققة بالمستثمرة الفلاحية، ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".¹

كما عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز من خلال القانون 83-17 في المادة 21؛ حيث نصت على أنه: "عقد من العقود القانون العام، تكلف بموجب الإدارة شخصاً اعتباراً قصد ضمان أداء الخدمة للصالح العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات".²

كما جاء تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المتعلق بتفويض المرافق العامة في المادة 5 منه الفقرة 01 على أن: " الامتياز هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط استغلال المرفق العام".³

يشكل الامتياز نمطاً حصرياً لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁴، وهو عبارة عن عقد رسمي مشهر، تمنح بموجبه الدولة وتدعى السلطة المانحة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية ويدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل إتاوة سنوية، تضبط بموجب قانون المالية.⁵

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

² صافية خيرة، العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوكر بجامعة ابن خلدون تبارت، الجزائر، المركز الأكاديمي للنشر- مكتبة الدراسات العمانية للنشر والتوزيع- سلطنة عمان، ط 2023، سنة 2023، ص 164.

³ بولعاس رمزي، غريب عبد المعز، عقد الامتياز " الامتياز الفلاحي نموذجاً"، مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020، ص 3.

⁴ المادة 17، من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 سبتمبر 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، ع 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

⁵ المادة 04، من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والمادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي.

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات الخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقداً إدارياً خلافاً للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، ونذكرها بالترتيب في النقاط التالية:¹

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03-10، والتي نصت على أن الامتياز: " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر لشروط...".²

فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجد أنها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده، أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)، بقصد إدارة مرفق عام او بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد.³

ثانياً: عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري:

إن الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته يخول لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه، فإذا كان حق الامتياز حقاً عينياً فإنه حق عيني يتميز عن حق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال والاستغلال وبنزع هذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى الا حق التصرف، وبالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة.

عقد الامتياز يخول للمستثمر حق الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية، ومجموع الاحكام الملحقه بالمستثمرة الفلاحية كالمباني والأغراس ومنشأة الري، ويعتبر هذا الحق قابلاً للرهن لدى هيئات القرض والتنازل، والتوريث والحجز، ويترتب على هذه الخاصية خاصة أخرى هي أن عقد الامتياز يعتبر بطبيعته عقداً رسمياً تعدده مديرية أملاك الدولة، ويتم شهره بالمحافظة العقارية، وأن كل تغيير لصاحب الحق يثبت بعقد امتياز جديد وفق نفس الإجراءات والشروط وللمدة المتبقية.⁴

¹ بورابة مريم، المرجع السابق، ص 237.

² المادة 04، من القانون 03-10، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر ج ج، ع46، الصادر في 18 أوت 2010.

³ بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص16.

⁴ صافية خيرة، العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص ص196-199.

ثالثا: عقد الامتياز طويل ومحدد المدة:

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية المحددة بمدة، اذ نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي جاء فيه بأن يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من اجل الاستصلاح لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، وقد ينتهي عقد الامتياز قبل بلوغ أجله فينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع فتعود ملكية العين الكاملة إلى الدولة. ويتحقق ذلك في حال عدم تقدم ورثة المستثمر المتوفى للإدارة المانحة أو المسيرة بطلب انتقال حق الامتياز للمدة المتبقية من الامتياز.¹

وهو ما اكدته المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 فإن: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".²

رابعا: عقد الامتياز من عقود الإذعان:

ان عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار من قبيل عقود الإذعان حيث أنه يرتب للإدارة مانحة الامتياز العديد من امتيازات السلطة العامة ما يجعلها في موضع قوة، وفي المقابل من ذلك يجعل المتعاقد يقبل بشروط العقد دون أن يكون له حق مناقشة أو تعديل هذه الشروط غير المألوفة ما يماثل في ذلك عقد الإذعان، وبالرجوع لتعريف عقد الإذعان من الناحية الفقهية نجد أن هناك من يعرفه بأنه: " هو محض تغليب لإرادة واحدة تتصرف بصورة منفردة وتملي قانونها ليس على فرد محدد بل على مجموعة غير محددة وتفرضها مسبقاً ومن جانب واحد ولا ينقصها سوى إذعان من يقبل قانون العقد"، أو هو عقد نموذجي له مدة محددة بشكل أحادي أو هيئة تمثل مصالح أحد الفريقين³، كما تناوله المشرع الجزائري في المادة 70 من القانون المدني الجزائري بقوله: " يحصل القبول في عقود الإذعان بمجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها".⁴

¹ مصطفى سلالي، نجاة حملاوي، عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار في الجزائر، دار جودة للنشر والتوزيع باتنة، الجزائر، ط 1، 2024، ص ص 30-34.

² المادة 03، من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، ع46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008، ص11.

³ مصطفى سلالي، نجاة حملاوي، المرجع السابق، ص ص30-34.

⁴ المادة 70، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص999.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

وقد أرفق المشرع منح الامتياز بدفتر شروط نموذجي، يضم شروطاً تنظيمية ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، وغير قابلة للمناقشة والاعتراض عليها، وهو ما تم تكريسه بالنسبة لمنح حق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار بدفاتر الشروط المرفقة أو ما يسمى بدفاتر أعباء والذي يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

خامساً: عقد الامتياز للاستصلاح في إطار المطابقة يقتصر على الشخص الطبيعي:

حصر المشرع تطبيق أحكام المادة 278 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المنظم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 الذي يحدد كفاءات واجال مطابقة الارضي التي تم استصلاحها، في الشخص الطبيعي دون المعنوي، ويستند هذا التقييد إلى دفتر الشروط المرفق بالقرار الوزاري المشترك الذي لم يتناول يرد فيه حالة الشخص المعنوي سواء في طلب المطابقة أو في محضر المعاينة الذي تقوم به المصالح التقنية المختصة، وهو ما يفهم أنه غير قابل للتطبيق على الأشخاص المعنوية، نظراً لطبيعتها القانونية التي لا تتوافق مع متطلبات الاستغلال المباشر للأرض.

سادساً: عقد الامتياز يكون بمقابل:

عكس ما كان عليه الحال في القانون 87-19 وقانون الثور الزراعية الذي كان يمنح الحق مجاناً، فإن حق الامتياز لا يمنح مجاناً بل يكون بمقابل يتمثل في إتاوة سنوية على الامتياز، وتحدد كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانونية المالية، حيث ان المادة 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 نصت أن أنه :يتعين على المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة، دفع إتاوة سنوية ابتداء من تاريخ توقيع عقد الامتياز طبقاً للتشريع المعمول به ، فضلاً أنه يقع على عاتق المستفيد من الامتياز تسديد كل المصاريف المرتبطة بتسيير الملف من طرف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

سابعاً: قابلية حق الامتياز للانتقال

في حال وفاة المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة، يمكن لذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز ويجب عليهم لهذا الغرض، أن يودعوا في أجل (06) أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية الاختصاص إقليمياً، طلب الامتياز مرفقاً بملف من أجل اتمام الشكليات، المتعلقة بنقل حق الامتياز إلى ذوي حقوقه.²

¹ قرار وزاري مشترك، المرجع السابق.

² المادة 09 من دفتر شروط يحدد حقوق والتزامات المستفيدين من الامتياز على سبيل المطابقة، مرفق قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 29 نوفمبر 2022.

المطلب الثاني: شروط منح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة

بصدور المرسوم التنفيذي 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز¹، هذا الأخير الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483، حيث يعد السند القانوني لمطابقة الأراضي المستصلحة وعليه يمكن تقسيم شروط منح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة إلى شروط موضوعية، وشروط شكلية (إجرائية)، استنادًا إلى أحكام التشريع المنظم للعقار الفلاحي والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022 المحدد لكيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، وهو ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لمنح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة

تتمثل الشروط الموضوعية في مجموعة الضوابط المتعلقة بالأرض محل المطابقة، والتي اشترطها المشرع لضمان جدية الاستصلاح والاستغلال الفلاحي، التي يهدف إلى تحقيق الغاية الاقتصادية المرجوة من نظام منح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نستطيع حصر الشروط الموضوعية بناء على قرار وزاري مشترك²، المؤرخ في 29 نوفمبر 2022 الذي يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها فيما يلي:

أولاً: أن تكون الأرض من الأملاك الخاصة للدولة وعدم وجود موانع قانونية

يشترط لمنح الامتياز على سبيل المطابقة أن تكون الأرض محل الطلب تابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ لا يجوز تسوية وضعية أراضٍ مملوكة للخواص أو تابعة للأملاك العمومية، ويعد هذا الشرط أساسه في الطبيعة القانونية لنظام الامتياز الذي يرد أساسًا على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون غيرها، كما يتعين أن تكون الأرض خالية من النزاعات القضائية أو الإدارية التي قد تعيق عملية المطابقة، وألا تكون محل حقوق مكتسبة للغير أو مخصصة لمشاريع ذات منفعة عامة. ويهدف المشرع من خلال ذلك إلى تجنب خلق أوضاع قانونية متعارضة وضمان استقرار المعاملات العقارية، ما أكدته المادة الثانية والثالثة من القرار الوزاري المشترك³.

ثانياً: ثبوت الاستصلاح والاستغلال الفعلي للأرض

يعد الاستصلاح الفعلي للأرض الشرط الجوهري الذي يقوم عليه نظام المطابقة، فلا يكفي مجرد وضع اليد على العقار أو شغله، بل يجب أن يثبت طالب الامتياز أنه قام بأعمال مادية من شأنها تحويل الأرض من وضع غير منتج إلى

¹مرسوم تنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

²قرار وزاري مشترك، المرجع السابق.

³المادة 02، من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

أرض قابلة للاستغلال الفلاحي، وتمثل أعمال الاستصلاح عادة في حفر الآبار، وتهيئة التربة، وإنجاز شبكات السقي، وغرس الأشجار أو إقامة الزراعات المختلفة، وإنجاز المنشآت الفلاحية الضرورية لممارسة النشاط الزراعي، وإلى جانب الاستصلاح، يشترط المشرع وجود استغلال فعلي ومستمر للأرض، لأن الغرض من منح الامتياز ليس مكافأة الحيازة المجردة وإنما تشجيع الاستثمار المنتج، لذلك تحرص الإدارة على التأكد من وجود نشاط فلاحي حقيقي ومستمر يحقق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني.

ثالثاً: التقيد بالآجال الزمنية المحددة قانوناً

لم يفتح المشرع باب المطابقة دون حدود، وإنما قيده بفترة زمنية معينة، حيث اشترط أن يكون الاستصلاح والاستغلال قد تم قبل التاريخ المرجعي الذي حدده التنظيم وفقاً للفقرة الثانية من المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك، على أن تكون الأراضي المستصلحة فعلياً وبمبررات قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 21-432¹ ويهدف هذا الشرط إلى حصر المستفيدين الحقيقيين ومنع التعديلات الجديدة على الأراضي التابعة للدولة بعد صدور النصوص القانونية المنظمة للمطابقة.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية والاجرائية لمنح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة

إلى جانب الشروط الموضوعية، أخضع المشرع منح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة لجملة من الإجراءات الشكلية التي تهدف إلى التحقق من صحة الادعاءات المتعلقة بالاستصلاح والاستغلال لأجل ضمان شفافية عملية التسوية العقارية التي تتلخص فيما يلي:

أولاً: ايداع ملف طلب المطابقة

تبدأ إجراءات المطابقة بإيداع طالب المطابقة مرفقاً بملف لدى المصالح المختصة المتمثلة في مديرية المصالح الفلاحية الولائية المختصة إقليمياً مقابل وصل استلام، يتضمن الوثائق والمستندات التي تثبت استصلاح الأرض واستغلالها، ويعد الملف الوسيلة القانونية التي تنطلق من خلالها الإدارة في دراسة مدى استحقاق المعني للاستفادة من الامتياز، وتكتسي هذه المرحلة أهمية خاصة لأنها تمكن الإدارة من جمع المعطيات الأولية المتعلقة بالأرض والمستفيد وطبيعة النشاط الممارس عليها؛ حيث تصنف طلبات المطابقة كما يأتي: تكون طلبات المطابقة للمستغلين الذين لم تتم عملية الإحصاء بشأنهم طبقاً للإجراءات المعمول بها والمتضمنة تطهير العقار الفلاحي، مرفقة بملف يتكون من الوثائق الآتية:²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

² المادة 02-04، من نفس القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

- طلب المطابقة ويحدد نموذج في الملحق الأول بهذا القرار.
 - شهادة الميلاد.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
 - صورة مأخوذة عبر القمر الصناعي لقطعة الأرض المستغلة.
 - كل وثيقة أخرى تبرر نشاطه (بطاقيّة وصفية للمستثمرة، وثائق تثبت الاستغلال أو نشاط التربية الحيوانية مسلمة من إدارة عمومية، وصولاً تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات...).
 - التراخيص المسلمة من الإدارات المختصة (الآبار، التهيئة، البناء...)¹.
- تعرض الملفات الكاملة للدراسة على لجنة المطابقة المنصوص عليها في المادة 5 أدناه، وتسهر على أن تتضمن الملفات نفس الوثائق المذكورة أعلاه.
- تعرض طلبات المطابقة المستغلين الذين تمت بشأنهم عملية إحصاء، على مديرية المصالح الفلاحية للولاية التي تقوم بعملية تطهير اداري بالتعاون مع المصالح المعنية.²
- يجب غلق عملية الإحصاء المذكورة في النقطتين 1 و2 أعلاه، في آجال ستة (6) أشهر، ابتداءً من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

تدرس لجنة للمطابقة تنشأ لهذا الغرض لذا الوالي المختص إقليمياً، ملفات المطابقة.

وبهذه الصفة، تكلف على الخصوص بما يأتي:

- التأكد من وضعية استغلال القطعة الأرضية، موضوع المطابقة والاستثمارات المنجزة.
- التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية واصلها.
- المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب ان تكون موضوع مطابقة.³

تزود لجنة المطابقة بلجنة معاينة تكلف بمعاينة وضعية استغلال القطعة الأرضية والاستثمارات المنجزة.⁴

¹المادة 02، المرجع السابق.

²المادة 04، المرجع السابق.

³المادة 05، من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

⁴المادة 06، من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

يحدد رئيس لجنة المطابقة تشكيل هذه اللجنة.

ثانيا: المعاينة والتحقيق

بعد استلام الملف، تقوم الجهات المختصة بإجراء معاينات ميدانية للتحقق من صحة المعلومات المقدمة وتشمل هذه المعاينات التأكد من وجود الاستصلاح الفعلي، وتحديد المساحة المستغلة، وطبيعة النشاط الفلاحي القائم، ومدى احترام الشروط القانونية المطلوبة وتعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل المطابقة لأنها تسمح بالانتقال من مجرد الوثائق إلى التحقق الواقعي من الوضعية الميدانية للأرض، فحسب المادة 7 من القرار الوزاري المشترك فإنه تتشكل لجنة المطابقة التي يرأسها الوالي، من الأعضاء الآتية ذكروهم:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية.
- مدير أملاك الدولة للولاية.
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية.
- مدير الموارد المائية للولاية.
- مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

تعد اللجنة نظامها الداخلي وتصادق عليه.¹

يمكن لجنة المطابقة الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في اشغالها حسب جدول الاعمال، حيث تجتمع لجنة المطابقة، كلما اقتضت الضرورة ذلك، بناءً على استدعاء من رئيس، الى غاية غلق عملية تطهير ملفات المطابقة²، كما تتولى مديريةية المصالح الفلاحية للولاية أمانة لجنة المطابقة، وبهذه الصفة تكلف على الخصوص بما يأتي:- استلام ملفات المطابقة - التحقق من تكوين الملفات - تحضير اجتماعات لجنة المطابقة بالتنسيق مع رئيسها - اعداد محاضر اجتماعات اللجنة - اعداد قرارات منح الامتياز على سبيل المطابقة وتبليغها للمستفيدين - تبليغ مقررات رفض اللجنة، مبررة، للمعنيين.³

¹ المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2022/11/29، يحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، ج ر ج ج، ع02، الصادرة بتاريخ 2023/01/15، ص28.

² المادة 08، المرجع السابق، ص29.

³ المادة 09، المرجع السابق، ص29.

عقب انتهاء التحقيقات الميدانية، يتم عرض الملف على الجهات أو اللجان المختصة لدراسته وتقييم مدى استيفاء الشروط القانونية. فإذا تبين توفر الشروط الموضوعية والشكلية، يتم إعداد محضر المطابقة الذي يثبت أحقية الاستفادة في الحصول على الامتياز، ويمثل هذا المحضر الأساس القانوني الذي تعتمد عليه الإدارة في استكمال إجراءات منح الامتياز، وفي هذا الشأن يجدر التنويه الى أن لجنة المطابقة أثناء دراستها للملفات بالتمييز بين حالتين:

- **ملفات مقبولة:** تقوم لجنة المعاينة بزيارة ميدانية للتقصي عن وضعية استغلال القطعة الأرضية والاستثمارات المنجزة، التي يترتب عليها اعداد محضر يحدد نموذج في الملحق الثاني بهذا القرار.
 - **ملفات غير مقبولة:** لأسباب مرتبطة أساسا للطبيعة القانونية للقطعة الأرضية او النزاع.
- تقوم مديريةية المصالح الفلاحية للولاية بتبليغ المعنيين بقرار لجنة المطابقة.¹

حيث تدون قرارات لجنة المطابقة في حاضر موقعة من قبل أعضائها، وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيسها،² ويقوم مدير المصالح الفلاحية للولاية، بناءً على اقتراح منه، بإعداد قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة الذي يحدد نموده في الملحق الثالث بهذا القرار، ويعرض هذا القرار على الوالي للإمضاء.³

وتتم دعوة المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة، لإمضاء دفتر الشروط على مستوى مديريةية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية⁴، الذي يحدد نموده في الملحق الرابع بهذا القرار، حيث ترسل مديريةية الديوان الوطني للأراضي

¹ المادة 10، المرجع السابق، ص 29.

² المادة 11، المرجع السابق، ص 29.

³ المادة 12، المرجع السابق، ص 29.

⁴ تعد الأراضي الفلاحية ذات أهمية بالغة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي كونها السبيل الوحيد للأمن الغذائي ومن أجل حمايتها وتفادي سوء استغلالها أو عدم استثمارها أنشأت الدولة هيئات رقابية تتمثل مهامها الرئيسية في المراقبة المستمرة للأراضي الفلاحية من أجل ضمان حسن سير استغلالها واستثمارها ومدى احترام المستثمر للشروط المتفق عليها، ومن بين هذه الوسائل: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA، تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في 1996/02/24، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي، حيث يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، وقد حدد المشرع تنظيمه ومهامه بموجب المرسوم التنفيذي السالف الذكر، كما يشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة قانونية هامة في يد السلطة لتنفيذ سياسة التجديد الفلاحي، ناهيك عن وظيفته في ضبط العقار الفلاحي، وله دور هام بخصوص منح الامتياز على العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة سواء تعلق الأمر باستقباله للملفات المستثمرين المعنيين أو إمضائه دفاتر الشروط بعد إبداء موافقته على⁴ المشاريع المزمع إنشاؤها على الأرض الفلاحية، وعليه يمارس الديوان مهامه في مجال الرقابة على العقار الفلاحي بوجه عام قصد المساهمة في إرساء سبل عصرية وسائل الإنتاج تحقيقا للأمن الغذائي، في الأخير يمكن القول أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية رقابية، وبالتالي فإن مهمته لا تتمثل في تسوية وضعية العقار الفلاحي وإنما في تجنب وقوع اعتداءات جديدة عليه مما قد يزيد من تأزم وضعيته، كما نشير إلى أن هذا الديوان وبالرغم من الصلاحيات المتعددة والمهمة

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

الفلاحية للولاية،¹ ملف الامتياز من أجل المطابقة، إلى مصالح أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز وتسجيله وإيداعه لدى المحافظة العقارية المعنية، في أجل خمسة عشرة (15) يوماً على الأكثر²، وحسب المادة 15 فإنه يتضمن ملف ترسيم عقد الامتياز الوثائق الآتية:

- نسخة من قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة، الموقع من طرف الوالي.
- نسخة من دفتر الشروط الموقع من طرف المستفيد والمؤشر عليه من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من مخطط المساحة الفردي، المؤشر عليه من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية.³

كما يتعين على مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية القيام بإشهار عقد الامتياز في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام، ابتداءً من تاريخ إيداعه من طرف مديرية أملاك الدولة للولاية⁴، ويقع على المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة، دفع إتاوة سنوية ابتداءً من تاريخ توقيع عقد الامتياز طبقاً للتشريع المعمول به⁵، بالإضافة إلى ان المصاريف المرتبطة بتسيير الملف من طرف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية تقع على عاتق المستفيد.⁶

رابعاً: إبرام عقد الامتياز

تختتم عملية المطابقة بإبرام عقد الامتياز الذي يكون سابقاً له المصادقة والامضاء بين الإدارة المختصة الممثلة في شخص مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستفيد من المطابقة، على دفتر الشروط، حيث لا تكتمل الحماية القانونية للمستفيد إلا بعد شهر العقد لدى المحافظة العقارية، إذ يترتب على الشهر اكتساب الحق العيني العقاري حججه في مواجهة الغير، ويصبح المستفيد من المطابقة للأرض المستصلحة متمتعاً بضمانات قانونية تعزز استقرار استثماره الفلاحي، علماً أن⁷

الممنوحة له إلا أنه من الناحية العملية لم يتمكن من أداء الدور المنوط به نظراً لنقص الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية الممنوحة له، ضف إلى ذلك تأخر تفعيل هذه الهيئة غدت تم إنشائها سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي 87-96 بينما لم يتم تفعيلها إلا سنة 2009 بصور المرسوم التنفيذي 09-339.

¹ المادة 13، المرجع السابق، ص 29.

² المادة 14، المرجع السابق، ص 29.

³ المادة 15، المرجع السابق، ص 29.

⁴ المادة 16، المرجع السابق، ص 29.

⁵ المادة 17، المرجع السابق، ص 29.

⁶ المادة 18، المرجع السابق، ص 29.

⁷ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 225.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

عقد الامتياز يجرى من طرف مديرية الولاية لأملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفضلاً عن ذلك فهي ملزمة قانوناً بتسجيله وشهره لدى المصلحة المختصة في ذلك، ومتى استوفى هذين الإجراءين ترسل العقود إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى المستفيد من امتياز على سبيل المطابقة بعد استكمال شكليات تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية.

حيث يعد التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه، وبمفهوم نص المادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم، لا يعتبر الشهر العقاري ركناً لقيام عقد الامتياز، بل يقوم صحيحاً متى توافرت فيه الرسمية، غير أنه لا يرتب أثره العيني في مواجهة المتعاقدين والغير إلا بعد استيفائه للإجراء الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في ذلك.

وعملية التسجيل، والشهر العقاري هما عمليتان مترابطتان؛ بحيث لا يمكن شهر التصرفات القانونية في الملكية العقارية أو الحقوق العينية الواردة عليها إلا بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والتصديق على ذلك كشرط من شروط قبول إيداع عقود الامتياز وتنفيذ إجراء الشهر العقاري.

فالتسجيل هو عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفقاً لقواعد وضوابط محددة قانوناً، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية¹، وتطبيقاً لنص المادة 08 من القانون رقم 03-10 والمادتين 05-353 و 06-353 من الأمر رقم 76-105 المعدل والمتمم²، فإن إجراءات التسجيل لعقود الامتياز معفاة من دفع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية كون عقود الامتياز تخص أملاك الدولة.

أما الشهر العقاري فهو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير ويتم تنظيمها في سجلات معدة لاطلاع الكافة، مما يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه.³

طبقاً للمادة 793 من ق.م.ق. فإنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا رعى الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".⁴

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 226.

² أمر رقم 76-10، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قنون التسجيل، المعدل والمتمم، ج ر، 81، لسنة 1976.

³ عامر سامية، عقد الامتياز وفقاً للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية، 2012، ص 37.

⁴ المادة 793، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ج ر ج، ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

وفقاً للمادة 15 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري¹ فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعد قيد لوجود الحق العيني سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير.²

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز للأراضي المستصلحة على سبيل المطابقة

جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022 المحدد لكيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها التابعة للأموال الخاصة للدولة بهدف تسوية الوضعية القانونية للمستصلحين الذين قاموا باستصلاح أراضي فلاحية قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، ولم تكن هذه الأراضي محل تعيين أو تحديد أو منح قانوني سابق، وقد أرفق هذا القرار بدفتر شروط يحدد بدقة حقوق والتزامات المستفيدين من الامتياز على سبيل المطابقة، وذلك لضمان الاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وتحقيق أهداف السياسة العقارية والفلاحية للدولة، وهو ما سنتطرق إليه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة

يترتب على صدور مقرر الامتياز لفائدة المستفيد اكتسابه مجموعة من الحقوق القانونية التي تمكنه من استغلال الأرض بصورة مشروعة ومستقرة، يعد دفتر الشروط الملحق بالقرار المرجع الأساسي الذي يحدد العلاقة القانونية بين الدولة بصفتها مالكة للعقار الفلاحي والمستفيد من الامتياز، من خلال بيان الحقوق الممنوحة له والالتزامات المفروضة عليه ضمناً للاستغلال الأمثل للأرض وتحقيق التنمية الفلاحية.

الفرع الأول: حقوق المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة

يترتب عن منح الامتياز للمستفيد مجموعة من الحقوق القانونية التي تمكنه من استغلال الأرض وتحقيق الاستثمار الفلاحي المنشود وهذا وفق دفتر الشروط المرفق به بحقوق طيلة مدة الامتياز³، بمعنى يتمتع المستفيد من الامتياز بمجموعة من

¹ المادة 15، من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل السجل العقاري، ع92، ج ر، الصادر بتاريخ 1975/11/18.

² عامر سامية، المرجع السابق، ص 37.

³ المادة 05، من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

الحقوق التي تكفل له الاستقرار القانوني والاقتصادي وتشجعه على مواصلة الاستثمار الفلاحي، تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولاً: الحق في الحصول على عقد الامتياز

يعد أهم حق يكتسبه المستصلح هو تسوية وضعيته القانونية من خلال الحصول على عقد امتياز على الأرض التي قام باستصلاحها واستغلالها فعلياً، بعد إثبات استيفائه للشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة. ويترتب على ذلك:

- الاعتراف القانوني باستغلاله للأرض .
- حمايته من الإخلاء أو فقدان الحيازة بسبب غياب السند القانوني .
- إدماجه ضمن المنظومة القانونية للعقار الفلاحي.

يعتبر أهم أثر للمطابقة هو الاعتراف القانوني بحق المستفيد في استغلال الأرض التي قام باستصلاحها، حيث تنتقل وضعيته من مجرد حائز أو مستغل فعلي إلى صاحب حق امتياز معترف به قانوناً. ويترتب عن ذلك تمكينه من ممارسة مختلف الأنشطة الفلاحية والإنتاجية التي تتوافق مع الوجهة الفلاحية للعقار.

ثانياً: الحق في الاستغلال الفلاحي للأرض

يحول عقد الامتياز للمستفيد حق الانتفاع بالعقار الفلاحي واستغلاله في النشاطات الفلاحية المقررة قانوناً، بما يشمل:

- الزراعات الكبرى .
- الأشجار المثمرة .
- تربية المواشي .
- الأنشطة الفلاحية المرتبطة بالإنتاج الزراعي .

ويظل هذا الاستغلال مقيداً بالوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها إلى استعمالات أخرى¹.

¹ المادة 05، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

أي أن عقد الامتياز يمنح للمستفيد استقراراً قانونياً يمكنه من إنجاز الاستثمارات الفلاحية التي تتطلب رؤوس أموال معتبرة وتجهيزات مكلفة كحفر الآبار وإنشاء شبكات السقي وغرس الأشجار المثمرة. ويعد هذا الاستقرار أحد أهم الضمانات التي يوفرها نظام المطابقة.

ثالثاً: الحق في الاستفادة من الدعم والمرافقة

بعد تسوية الوضعية القانونية، يصبح المستفيد مؤهلاً للاستفادة من مختلف برامج الدعم الفلاحي التي تضعها الدولة، ومن بينها:

- القروض الفلاحية .
- الإعانات الخاصة بالعتاد والتجهيزات .
- برامج السقي والاستصلاح .
- التأمينات الفلاحية .

كما يمكنه الحصول على الوثائق الإدارية المرتبطة بالنشاط الفلاحي بصورة قانونية.

رابعاً: الحق في نقل حقوق الامتياز

يسمح للمستفيد من عقد الامتياز على سبيل المطابقة، في الحدود التي يقرها التشريع المنظم للامتياز الفلاحي، بنقل بعض الحقوق المرتبطة بالاستغلال إلى الورثة أو الخلف العام، مع احترام الإجراءات القانونية المعمول بها وعدم المساس بالطابع الفلاحي للعقار¹.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة:

إلى جانب الحقوق الممنوحة له، يلتزم المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة مجموعة من الواجبات الواردة في دفتر الشروط والتي تهدف إلى حماية العقار الفلاحي وضمان استغلاله بصورة فعالة، طيلة مدة الامتياز تحت طائلة فسخ العقد، وهي تتمثل فيما يلي:²

¹ المادة 05، المرجع السابق.

² المادة 06، المرجع السابق.

أولاً: الالتزام بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات المفروضة على المستفيد، حيث يمنع عليه:

- تحويل الأرض إلى استعمال عمراني .
- إقامة منشآت غير مرتبطة بالنشاط الفلاحي .
- استغلال العقار لأغراض تجارية أو صناعية غير مرخص بها .

ويترتب على مخالفة هذا الالتزام إمكانية سحب الامتياز.

ثانياً: الالتزام بالاستغلال الشخصي والفعلي للأرض

يلتزم المستفيد بمواصلة استغلال الأرض بصورة فعلية ومنتظمة وعدم تركها بوراً أو مهملّة، ويشمل ذلك:

- المحافظة على الاستثمارات المنجزة .
- استغلال المساحة الممنوحة بصفة دائمة .
- تنفيذ البرامج الفلاحية المصرح بها .

ويهدف هذا الالتزام إلى ضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية التي من أجلها منح الامتياز.

ثالثاً: الالتزام بالمحافظة على المنشآت والتجهيزات

حيث يتعين على المستفيد المحافظة على الآبار والتجهيزات المائية، وصيانة المنشآت الفلاحية وكذا حماية التربة من التدهور والانجراف، واستعمال الموارد الطبيعية بطريقة عقلانية، حيث يعتبر هذا الالتزام تجسيداً لمبدأ التنمية المستدامة في المجال الفلاحي.

رابعاً: الالتزام باحترام التشريع والتنظيم المعمول بهما

يلتزم المستفيد باحترام جميع القوانين المتعلقة ب: العقار الفلاحي والبيئة والموارد المائية وكذا الصحة النباتية والحيوانية والتهيئة الإقليمية، كما يلتزم بالخضوع للرقابة الإدارية والتقنية التي تمارسها الجهات المختصة¹.

¹ المادة 06، المرجع السابق.

خامساً: الالتزام بدفع الاتاوى والرسوم المستحقة

يترتب على عقد الامتياز دفع المقابل المالي المقرر قانوناً والمتمثل في دفع الاتاوى مقابل الامتياز، إضافة إلى الرسوم والحقوق المرتبطة باستغلال العقار عند الاقتضاء، حيث يعد عدم الوفاء بهذه الالتزامات سبباً لاتخاذ إجراءات قانونية قد تصل إلى فسخ عقد الامتياز، كما يجب على المستفيد من المطابقة، الالتزام بدفع الإتاوة السنوية في موعدها المحدد باعتبارها حق من لقوق المالية للدولة، وككل أموال الدولة يمكن تحصيلها في حالة التراخي بكل الطرق القانونية.¹

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة

تتمتع الإدارة المانحة اثناء ممارسة حقوقها والتزاماتها بسلطات استثنائية وغير مألوفة ناجمة عن عقد الامتياز²، تجعل مركزها مع الطرف المتعاقد معها غير متكافئ على اعتبار أن الإدارة في ابرامها للعقود الإدارية سيما عقد الامتياز تهدف إلى تحقيق الصالح العام بما يتطلبه من مقتضيات وضرورات تكفل له الاستمرار والدوام وحسن السير بانتظام، وعلى هذا الأساس فإن الإدارة تتمتع في هذا الصدد بما يسمى بامتيازات أو سلطات الغدارة العامة والتي تميز العقود الإدارية (عقود القانون العام) عن غيرها من عقود القانون الخاص.³

وبالرجوع للأحكام العامة للقانون الاداري فأننا نجد أن الإدارة المانحة تتمتع بحقوق محددة والتي يمكن أن نستنبطها بطريقة ضمنية من فحوى القوانين السارية المفعول ودفاتر الشروط، كما يقع الإدارة مجموعة من الالتزامات بما أنها طرف في العقد.

الفرع الاول: حقوق الإدارة المانحة

تتمتع الإدارة بمناسبة إبرامها للعقود الإدارية ولاسيما عقد منح الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار بمجموعة من الحقوق والتي تفضل بيانها في التالي:⁴

¹ المادة 06، المرجع السابق.

² عمار عوايدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ج 2، طبعة 2000، الجزائر، ص 217.

³ مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2011/2012، ص 135.

⁴ عبد العزيز عبد المنعم خلفية، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاءً وتحكيمًا، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2009، ص 32.

أولاً: الحق في ممارسة الرقابة:

إن حق الإدارة في الرقابة والإشراف من المبادئ العامة للعقد الإدارة، حيث نجد أن الإدارة تملك حقاً أصيلاً في بسط رقابتها على توجيهه أثناء تنفيذ التزاماته التعاقدية دون حاجة لضرورة النص في عقد منح الإدارة في الإشراف والرقابة صراحة لأنه من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على الاعفاء منه، ومفاد هذا الحق أن الإدارة المانحة للامتياز تشرف على تشرف تنفيذ العقد من خلال مراقبة المتعاقد بغية التحقق من أن ذلك التنفيذ يتم وفقاً للشروط المحددة بالعقد ودفتر الشروط الملحق به، وتتخذ سلطة المراقبة هاته صورتان:

- المراقبة والإشراف على مراحل التنفيذ، وهذا يتم التأكد من مدى والتزام المتعاقد بمراعاة الشروط المدرجة بعقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار مهما كان نوعه ونمطه.
- قيام الإدارة بتوجيه أعمال التنفيذ واختيار طريقة التنفيذ، وذلك مع مراعاة الظروف الطارئة على عقد الامتياز الفلاحي، حيث تختار الإدارة المانحة التي تراها مناسبة والمتماشية مع ذلك، حتى ولو لم ينص العقد ذلك.¹

ثانياً: حق الإدارة في تعديل شروط العقد أو إلغائه بإرادتها المنفردة:

تقضي المبادئ العامة للقانون الإداري بحق الإدارة في تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الآخر²، ويستند هذا الحق إلى مسؤولية الإدارة في تأمين حاجات المرافق العامة ولمواكبة المتغيرات التي قد تحدث، ويتم ذلك بموجب قرارات تصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجاً عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال القانون المدني.³

وعليه فإن تقرير حق الإدارة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة يكون في إطار المشروعية، هذه السلطة على البنود المتصلة بسير المرفق العام (الشروط التنظيمية) دون الشروط التعاقدية إلا باتفاق مع صاحب الامتياز، مع العلم أن هذه السلطة في التعديل ليست مطلقة بل تستمد من دوافع الاستجابة لمتطلبات المرفق العام، إضافة إلى أن هذا الحق ليس ممكنة للإدارة تجعلها تتهرب من التزاماتها العقدية، وبالرجوع لأحكام منح الامتياز في إطار الاستثمار على العقار الموجه للاستثمار نجد بأن مديريات أملاك الدولة تتقيد بمحتوي دفتر الشروط والبنود الواردة في العقد دون إمكانية تعديل بنودها إلا إذا كان باستناد لنص قانوني أو تنظيمي.

¹ نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2004/2001، ص 29.

² مراد بلكعبيات، المرجع السابق، ص 145.

³ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص 38.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

غير أن الملاحظ بشأن تعديل العقد من طرف الإدارة وبسلطتها المنفردة دوماً ينصب في صالح المستثمر دون الاضرار به، حيث تلقى ترحيباً منه سواء في ترتيب تخفيضات للإتاوة السنوية الإعفاءات التي يهدف المشرع من ورائها لتخفيف العبء على المستثمر لدفعه للإنجاز مشروعه والبدء في النشاط في أقرب وقت او حتى منحه آجال إضافية لاستكمال إنجاز مشروعه أو تخفيض المساحة الخاصة بالأرضية محل منح الامتياز أو زيادتها حسب الحالة.

أما بالنسبة لحق السلطة الإدارية في إنهاء العقد الإداري بإرادتها المنفردة فيكون في حال اخلال المستثمر المستفيد بالتزاماته التعاقدية، وبعد التأكد من انعدام الفائدة في لاستمرار في هذه الرابطة التعاقدية من طرف الإدارة المانحة وهذه السلطة ليس مطلقة بل تمارس تحت رقابة القضاء، إضافة إلى أن الهدف منها هو المحافظة على العقار الفلاحي من المستثمرين العاجزين عن الوفاء بالتزاماتهم التي تعود بالفائدة على المجتمع ككل او الحفاظ من جهة أخرى على العقار باعتباره ثروة غير متجددة.¹

ثالثاً: الحق في توقيع الجزاء:

عند معاينة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته بواسطة محضر قضائي واستنفاذ آجال الكف عن المخالفة المحددة في إعدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بعد ذلك بإخطار إدارة الأملاك الوطنية لفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ويكون للمضور حق الطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ، وتتمثل مبررات الفسخ على وجه الخصوص في:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراض و / أو لأملاك السطحية،
- البناء في الأرض بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- عدم استغلال الأرض و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة،
- التأجير من الباطن للأراض و / أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة.²

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 218-219.

² المادة 08، من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي 10-326، يحدد كفاءات تطبيقاً حق الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ينتج عن إبرام عقد منح الامتياز الفلاحي في إطار الاستثمار على أراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة التزامات ينبغي التقييد بها، من الأطراف المتعاقدة ولا يمكن ان تتنصل الإدارة المتعاقدة من التزاماتها التعاقدية لإرساء مبدأ توازن العقد، وتشمل التزامات إدارة أملاك الدولة تجاه المستفيد من منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، حيث تلتزم الإدارة بالعقد الذي أبرمته من حيث البنود المتضمنة به وبدفتر الشروط الملحق به وكذلك تلتزم الإدارة المانحة بالتعويض عن نهاية الامتياز.¹

أولاً: خلال مرحلة إبرام عقد الامتياز وقبله:

ونشير أن من واجبات الإدارة قبل الترخيص بالامتياز والعمل على:

- وضع إطار قانوني متناسق ومتكامل، يضمن ويشير بدقة إلى واجبات أطراف الامتياز،
- كذلك العمل على دفتر الشروط ملء، مما يسمح للأطراف تحديد مسؤولياتهم والشروط الدقيقة المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.

لأن هذه النقاط التي ذكرناها تخلق نوعاً من الثقة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة.²

كذلك نسير إلى أن المرسوم 15-247 في الباب الثالث المادة 211 "يجب أن يتلقى الموظفون والأعوان العموميون المكلفون بتحضير وإبرام وتنفيذ ومراقبة الصفقات العمومية، وتفويضات المرفق العام، تكويناً مؤهلاً في هذا المجال".³ ونستنتج من هذه المادة أن لا بد من الإدارة أن تقوم على تأهيل الموظفين والأعوان العموميون القائمين على التحضير أو الإبرام أو التنفيذ وذلك بتأهيلهم في هذا المجال، وهذا العنصر هو كذلك من واجبات الإدارة.

ثانياً: بعد إبرام عقد الامتياز:

بعد ما أصبح العقد ساري المفعول، فإن تنفيذه يكون طبقاً للنص المنظم للعقد ودفتر شروطه المعدة مسبقاً من طرف الإدارة المانحة ووافق عليها صاحب الامتياز فإن الإدارة ملزمة بتنفيذ بنود العقد ودفتر الشروط بحسن نية وتنفيذاً كاملاً.⁴

¹ مصطفى سلاي، نجاه حملاوي، المرجع السابق، ص 176.

² وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 315.

³ المرسوم الرئاسي 15-247، المادة 211، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام في الجزائر على إلزامية التكوين المؤهل للموظفين.

⁴ وليد حيدر جابر، المرجع السابق، ص 317.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

ويجب على الجماعة العامة ألا تقوم بأي عمل يتناقض مع بنود العقد، إلا إذا كان مبررا بالخدمة العمومية أو المصلحة العامة وإلا تعرضت للمسألة كما أقره ذلك المجلس الدولي الفرنسي.

يقع هذا الالتزام على عاتق مديريات أملاك الدولة المختصة إقليمياً، التي تتولى إعداد عقد الامتياز بصفتها الجهة المخولة قانوناً بتحريره والقيام بكل الإجراءات الشكلية لنقل الحق العيني وذلك بتسجيل العقد لدى مصلحة الطابع والتسجيل، وكذا شهره لدى المحافظة العقارية ومنه تسليمه للمستثمر المستفيد.¹

وطبقاً لنص المادة 06 من القانون 10-03 فإن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية، أما إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.²

وقد ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة وتبسيط الإجراءات مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز من قبل مصالح أملاك الدولة بسرعة دون تعطيل، كما يتعين على مديرية الحفظ العقاري إعطاء الأولوية في إشهار هذه العقود، وهو الأمر الذي أكدته أيضاً التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24،³ بحيث ألزمت مديري مسح الأراضي بالولايات العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات الفلاحية وتسليم المخططات للمعنيين والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية، سواء كانت موجودة أم محل استرجاع أو مستثمرات جديدة وكذا مجموع المنزوعة، وإعداد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي، كل هذا قصد إتمام العملية في أقرب الآجال حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية، والأمر ذاته ينطبق في دور أملاك الدولة في إعداد عقود الامتياز الخاصة بأنماط منح العقار الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المؤرخ في 2021/11/04، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2012/2011، ص 264.

² المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، ع 79، ص 16.

³ التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556، المؤرخة في 24 أبريل 2011.

للاستصلاح في إطار الامتياز، كما أنها مؤهلة أيضا بتحرير عقود الامتياز في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 1839،
المؤرخ في 2017/12/14.¹

خلاصة الفصل الثاني:

خلص هذا الفصل إلى أن منح الامتياز على سبيل المطابقة يخضع لإجراءات وشروط دقيقة تهدف إلى التحقق من جدية الاستصلاح وضمان مشروعيته، في حين تحتفظ الإدارة بسلطات رقابية وتنظيمية لضمان احترام الالتزامات التعاقدية وحماية المصلحة العامة.

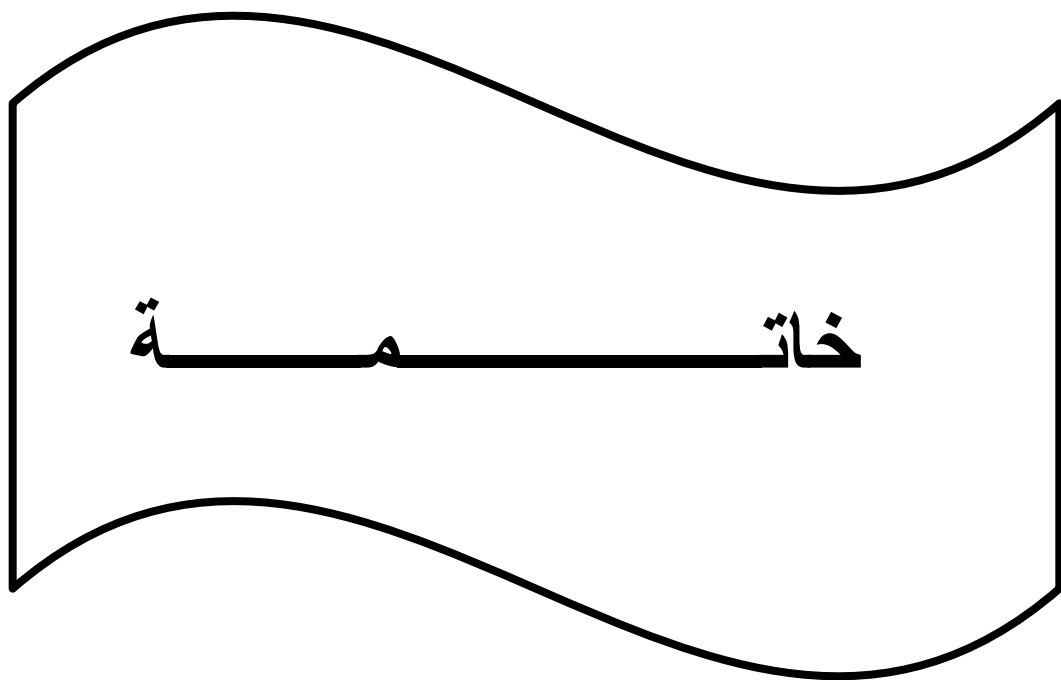
وبذلك، فإن هذا النظام يجسد توازناً بين تشجيع الاستثمار الفلاحي وحماية الأملاك العمومية للدولة، بما يساهم في تحقيق التنمية الفلاحية المستدامة.

¹ مصطفى سلاي، نجاه حملاوي، المرجع السابق، ص 176-177.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي المستصلحة

كما أظهر الفصل أن نظام الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يمثل آلية قانونية محورية في تنظيم واستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، حيث جاء لتسوية الوضعيات غير القانونية للأراضي المستصلحة وإدماجها ضمن الإطار القانوني الرسمي، بما يضمن استغلالاً عقلانياً وفعالاً لها.

وقد تبين أن عقد الامتياز هو الأداة القانونية الأساسية في هذا النظام، يتميز بكونه عقداً إدارياً يمنح حقاً عينياً عقارياً لمدة محددة وبمقابل مالي، مع ما يترتب عنه من حقوق للمستفيد تضمن له الاستقرار في الاستثمار، في مقابل التزامات صارمة تكفل حسن استغلال الأرض والمحافظة على طابعها الفلاحي.



في نهاية هذه الدراسة التي تناولنا فيها موضوع "المعالجة القانونية للأراضي الفلاحية المستصلحة في الجزائر"، يمكننا القول إن هذا الموضوع ليس مجرد بحث أكاديمي، بل هو دراسة لواقع اقتصادي وقانوني تعيشه الجزائر في إطار سعيها لتحقيق الاكتفاء الذاتي. لقد حاولنا من خلال صفحات هذه المذكرة أن نفهم كيف تمنح الدولة هذه الأراضي، وكيف تحميها بقوة القانون، وكيف تضمن بقاءها كمنتج زراعي يخدم الأجيال القادمة.

لقد استعرضنا كيف تفتن المشرع الجزائري للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي، وهو الأمر الذي دفعه إلى إعادة تنظيم استغلال هذه الأراضي باعتماد عقد الامتياز الذي يوازن بين مصلحة المستثمرين في إعطائهم الحرية في استغلال واستثمار العقار الفلاحي، وتحقيقهم للأرباح من جهة وبين ضرورة حماية العقار الفلاحي من زحف الاسمنت والتفتت عن طريق الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمرين ورقابة الدولة لإدارة وتسيير هذه الاستثمارات من جهة أخرى، مع ضمان تحقيق القطاع الفلاحي للمردودية والمساهمة في رفع النمو الاقتصادي والاجتماعي وتحقيق الاكتفاء الذاتي في إطار السعي للخروج من دائرة التبعية الاقتصادية.

الاستصلاح من أنجع الطرق لثمين الدور الاستثماري للعقار الفلاحي، والقضاء على مشاكل التصحر وتقلص العقر الفلاحي، وتحقيق تنمية شاملة، تؤدي الدور الرئيسي المنوط بها وهو ترقية استثمار الفلاح، إلا أنه في الجزائر لا تزال العراقيل والمشاكل تعيق تقدمه كأسلوب استثماري فعال، الأمر الذي يحتم على المشرع ومؤسسات الدولة أو الحكومة إعادة النظر والتكفل بالثغرات القانونية والتنفيذية، والتصدي لتجاوزات.

ومن خلال دراستنا هذه، توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي نلخصها فيما يلي:

أولاً: النتائج المتوصل إليها

- 1- الأرض أمانة في يد المستثمر: خلصت الدراسة إلى أن القانون الجزائري يعتبر الأرض المستصلحة ملكاً وطنياً لا يمكن التصرف فيه بالبيع أو التنازل العشوائي، بل هي أمانة قانونية تظل مرتبطة بمدى جدية الفلاح في استصلاحها.
- 2- إحداث تنمية شاملة: وهو الهدف الأساسي من عمليات الاستصلاح للأراضي، وذلك في طريقتين يتمثل الأولى بزيادة إنتاجية الرقعة الزراعية المستغلة حالياً (التنمية العمودية) والثاني يتمثل باستصلاح أراضي جديدة غير مستغلة حالياً وإضافتها للمساحات المنتجة (التنمية الأفقية).

3- نجاح فكرة الامتياز الفلاحي: أثبتت الدراسة أن نظام الامتياز هو الأسلوب الأمثل حالياً؛ لأنه يمنح الفلاح الأمان والاستقرار لسنوات طويلة (تصل لـ 40 سنة)، وفي نفس الوقت يحفظ للدولة حقها في استرجاع الأرض إذا ثبت إهمالها.

4- أهمية المعاينة الميدانية: تبين أن "المعالجة القانونية" لا تتم في المكاتب فقط، بل تعتمد بشكل أساسي على ما تقرره اللجان التقنية في الميدان، فإذا نجح الاستصلاح ثبت الحق القانوني، وإذا فشل سقط الحق.

5- الوضوح التشريعي التدريجي: المشرع أصبح أكثر دقة في المراسيم الأخيرة (مثل مرسوم 2021) في تحديد من له الحق في الاستصلاح وكيفية تسوية الأراضي التي تم استصلاحها فعلياً في الماضي.

ثانياً: الإقتراحات

1- تجميع القوانين في كتاب واحد: نقترح صياغة "قانون موحد للعقار الفلاحي" يجمع كل المراسيم والقوانين المشتتة، لكي يسهل على الفلاح العادي وعلى رجل القانون فهم حقوقهم وواجباتهم دون عناء.

2- تخفيف الإجراءات الإدارية: نوصي بضرورة تقليص بعض الإدارات التي يلجأ إليها الفلاح لتسوية وضعيته، وجعل "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" هو المسؤول الوحيد والأساسي عن الملف من بدايته لنهايته.


3- مراعاة ظروف الطبيعة: نقترح أن يكون القانون أكثر مرونة مع الفلاحين الصادقين الذين تواجههم ظروف صعبة (مثل جفاف المياه أو صعوبة التربة)، وإعطاؤهم مهلة إضافية قبل اللجوء لفسخ العقود.

4- دعم التمويل البنكي: نوصي بضرورة إيجاد حلول قانونية تجعل عقد مقبول كضمانة قوية لدى كل البنوك، لكي يتمكن الفلاح من الحصول على قروض كافية لشراء العتاد وحفر الآبار.

5- فتح مكاتب إرشاد قانوني: نقترح إنشاء مكاتب قانونية صغيرة في المناطق الفلاحية الكبرى لتوعية الفلاحين بكيفية كتابة العقود، وأهمية احترام "دفتر الشروط" لتجنب ضياع أراضيهم.

6- زيادة عدد لجان المعاينة: نوصي بتوفير إمكانيات أكبر للجان التي تخرج للميدان المعاينة الأراضي، حتى لا يضطر الفلاح للانتظار شهوراً أو سنوات للحصول على تقرير المعاينة الذي يثبت حقه.

- 7- الاهتمام بالمناطق الصحراوية: نوصي بوضع شروط خاصة وأكثر تحفيزاً للمستثمرين في الجنوب، نظراً للتكاليف الباهظة التي يتطلبها استصلاح الأراضي الصحراوية مقارنة بمناطق الشمال. وتخصيص محيطات معتبرة للاستصلاح وإصدار مختلف المراسيم التنفيذية المنظمة لذلك وفتح منصات رقمية أمام المستثمرين المهتمين بهذه العملية.
- 8- إلزامية التكوين القانوني للفلاحين: نوصي بتنظيم دورات إرشادية للفلاحين والمستثمرين حول "دفتر الشروط"، لتعريفهم بحقوقهم والتزاماتهم القانونية لتفادي الوقوع في الأخطاء التي تؤدي إلى إسقاط الحقوق.



قائمة المصادر
والمراجع

باللغة العربية:

أولاً: المصادر:

أ. النصوص التشريعية:

- امر 71-73، المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادرة في 1971/11/30 (ملغى).
- امر رقم 76-10، المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قنون التسجيل، المعدل والمتمم، ج ر، ر 81، لسنة 1976.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، ع 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون ر 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، المنشور بالجريدة الرسمية، ع 31، سنة 2007.
- أمر رقم 68-653، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، ع 15، صادر في 1968 /12/30 (ملغى).
- القانون رقم 84-16، مؤرخ في 1984/06/30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية قبل ان يتم تعويضه وتعديله بقوانين أخرى مثل 90-30، ج ج ر ج، ع 27، الصادر بتاريخ 1984/07/03.
- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، ع 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر ر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المنشور بالجريدة الرسمية، ع 55، سنة 1995.
- القانون 90-30، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ج ر ج، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411هـ، ع 52.
- القانون رقم 83-18، المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج ج ر ج، ع 34، لسنة 1983.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

ب. النصوص التنظيمية:

❖ المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي 15-247، المادة 211، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام في الجزائر على إلزامية التكوين المؤهل للموظفين.

❖ المراسيم التنفيذية:

- مرسوم رقم 83-724، مؤرخ في 24 ديسمبر 1983، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج ر ج ج، ع 54، لسنة 1983.
- مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 06 جوان 1992، يحدد شروط وكفايات التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، ج ر ج ج، ع 44، لسنة 1992.
- المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10/12/1983، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج ج، ع 51، الصادر بتاريخ 13/12/1983.
- المرسوم التنفيذي 97-483، المؤرخ في 17 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، ع 83، معدل ومتمم بالمرسوم 98-372، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، جريدة رسمية، ع 88، 25 نوفمبر 1998.
- مرسوم تنفيذي رقم 21-432، مؤرخ في 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكفايات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ج، ع 85، سنة 2021.

❖ القرارات:

- قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 2022/11/24، يحدد كفايات وإجراءات منح المحيطات لاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ج، ع 03، الصادرة بتاريخ 2023/01/15.
- قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 2022/11/29، يحدد كفايات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، ج ر ج ج، ع 02، سنة 2023.

❖ التعليمات:

- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556، المؤرخة في 24 أبريل 2011.

❖ المناشير:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 2011/02/23، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة، وتربية الحيوانات الموجهة للاستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 02، المؤرخ في 2025/06/01، المتعلق بضبط شروط وكفايات منح الأراضي في إطار الامتياز.

ثانيا: المراجع:

أ. الكتب:

- 1- أحمد عميرات، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2007.
- 2- أخرجه البخاري، في الجامع الصحيح، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضا مواتا، ر823، ج الثاني.
- 3- حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2012.
- 4- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 5- صافية خيرة، العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوقر بجامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المركز الأكاديمي للنشر-مكتبة الدراسات العمانية للنشر والتوزيع-سلطنة عمان، ط 2023، سنة 2023.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-نظرية الالتزام بوجه عام-، دار إحياء التراث العربي، لبنان، الجزء الأول، 1952.
- 7- علي خطار الشطناوي، مبادئ القانون الإداري الأردني، الكتاب الثاني، م الجامعة الأردنية، 1996.
- 8- عبد الناصر أمين أحمد عبد الحفيظ، إصلاح الأراضي، ج 3.
- 9- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ج 2، طبعة 2000، الجزائر.
- 10- عبد العزيز عبد المنعم خلفية، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاءً وتحكيمًا، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2009.
- 11- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.
- 12- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ج1، ط2، 2001.
- 13- محمد العربي الزبير، التجارة الخارجية للشرق الجزائري، سلسلة الدراسات الكبرى، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر.
- 14- مصطفى سلالي، نجاة جملاوي، عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار في الجزائر، دار جودة للنشر والتوزيع، باتنة الجزائر، الطبعة 1، 2024/02.
- 15- وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، التشريعات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1994.

ب. المذكرات:

■ **أطروحات الدكتوراه:**

- 1- إيمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه ل م د، منشورة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017.
- 2- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
- 3- بورابة مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود العمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2021/2020.
- 4- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2006_2007.
- 5- زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، منشورة، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2019.
- 6- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر_ الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة_، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص: قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2018/2017.
- 7- ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2012/2011.
- 8- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2012/2011.

■ **رسائل الماجستير:**

- 1- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- 2- حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2007.
- 3- عامر سامية، عقد الامتياز وفقاً للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2012.

4- غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، السنة الجامعية 2013/2014.

■ مذكرات الماستر:

- 1- بولعراش رمزي، غريب عبد المعز، عقد الامتياز " الامتياز الفلاحي نموذجاً"، مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020/2021.
- 2- بوعديدة نجبية، الزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016/2017.
- 3- جلول هشام، محمودي أحمد أمين، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، معهد العلوم القانونية والسياسية، 2016/2017.
- 4- جودي آمنة، بودور نوال، دور القطاع الزراعي في تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015/2016.
- 5- خليف ليلي، داني زهية، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسيلت، الجزائر، 2021.
- 6- شرماط محمد اسلام، بوفاتح مصطفى، البناء على الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري، مذكر مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021/2022.
- 7- فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017.
- 8- مجاهد رمضان، أنماط استصلاح الأراضي الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2019/2020.

■ مذكرات المعهد:

- 1- نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2001/2004.

ج. المقالات العلمية:

- أحمد دحه، السعيد كليوات، منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 21-432، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، م08، ع02.
- جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، جامعة يحي فارس بالمدينة، م08، ع02، الجزائر، جوان 2022.
- سامي بلقاسم، منح حق الامتياز الفلاحي على سبيل المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، مجلد11، عدد1، جانفي 2024.
- سايح عبد القادر، حميدة جميلة، النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، م01، ع01، سنة 2022.
- شيخ محمد زكرياء، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي المستثمر صاحب الامتياز "دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع05، مارس 2018.
- عشير جيلالي، فاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقہ الإسلامي، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، م4، ع2، سنة 2022.
- عايلى رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، ع03، نوفمبر 2019.
- عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية، ع11، جامعة على لونيبي، البلدية، 2017.
- قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر، مقالة منشورة بمجلة الفقه والقانون، العدد 39، يناير 2016.
- قاسي نجاة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، لمدينة(الجزائر)، م07، ع01، جانفي 2021.
- لعشاش محمد، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، م10، ع02، جامعة تيزي وزو، جوان 2023.
- محمد رواجية، لطيفة بهلول، سياسة منح الأراضي التابعة لأملاك الدولة للاستصلاح في إطار الامتياز بالجنوب، أداة لترقية الزراعة الاستراتيجية بالجزائر خلال سنة 2024، مجلة الاقتصاد والتجارة الدولية، م06، ع01، سنة 2024.
- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تيارت _الجزائر، العدد 04، ديسمبر 2017.

- نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيارة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، م 17، ع03، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، سبتمبر 2018.
- نصر الدين الأخضر، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضروريات التطور وحقيقة التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع2، جوان 2019.
- ناصر الدين سعيدوني، الشيخ مهدي بوعبدلي، الجالية الأندلسية الجزائر، مساهمتها العمرانية العمرانية ونشاطها الاقتصادي ووضعها الاجتماعي، مجلة أوراق-مدريد، ع 04، 1981.

د. المداخلات:


- الطاهر ملاحسو، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية بالجزائر 1830-1962، الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، المركز الوطني للدراسات والبحث في حركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954، المنعقد بولاية معسكر يومي 21-22 نوفمبر 2005.
- رشيد فارح، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954، المنعقد بولاية سيدي بلعباس يومي 20-21 ماي 2006.

ه. مقالات، دروس وحاضرات:

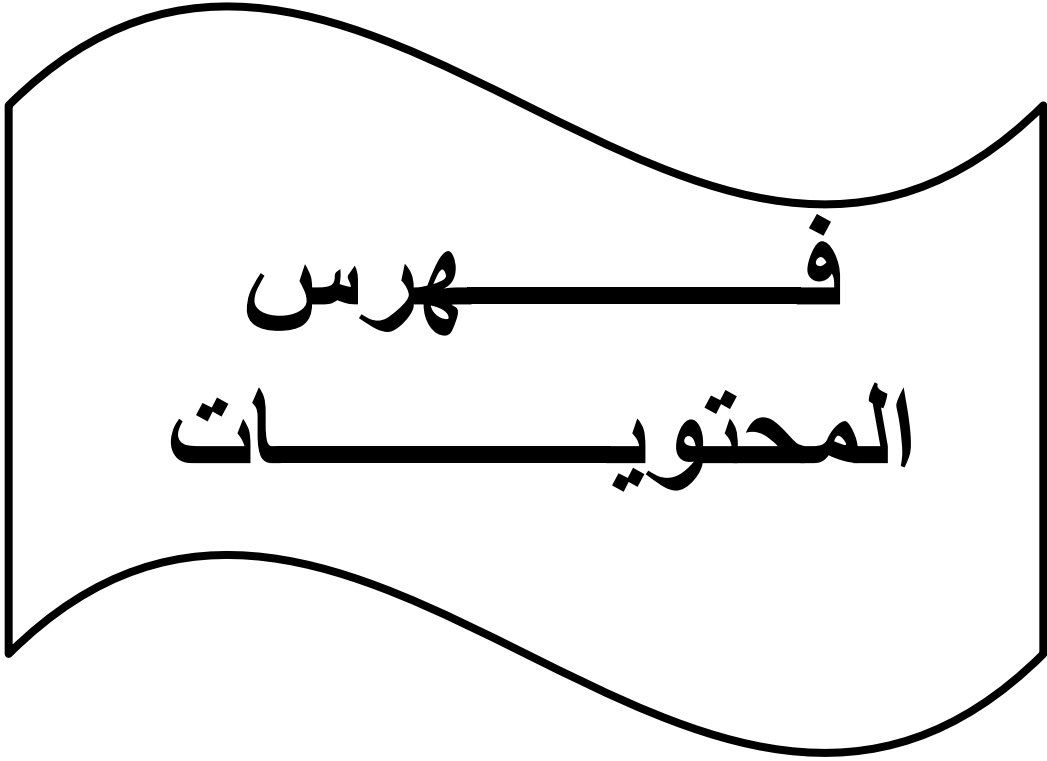
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية العامة، العقار لفلاحي مجموعة نصوص تشريعية وقانونية، عام 2019.
- وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009.
- طاهر رحمان، محاضرات حول الأموال العامة دروس غير منشورة أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء سنة 2001-2002.
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.
- نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، جامعة العربي التبسي، تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/12/31.
- مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة-الامتياز، الشركات المختلطة BOT، تفويض المرفق العام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

و. المواقع الالكترونية:

- معجم المعاني، الرابط <https://www.almaany.com>، 2026/03/20، 10:50.
- موقع ستار تايمز، أنشطة السكان والفلاحة، <http://www.startimes.com/>، تاريخ الاطلاع 17 مارس 2026، الساعة 23:05.

باللغة الأجنبية: 

- Carole Aubert, Droit Des Obligation, Tome 1, Daloz, Paris, 2014.
- DE L'AUBADERE ANDRE, traité des contrats administratifs, tome 2, 11 édition, L G D J.
- François terré, Philippe Simler, yveslequette, droit civil, les obligations, 8 édition Dalloz, Paris, 2002.

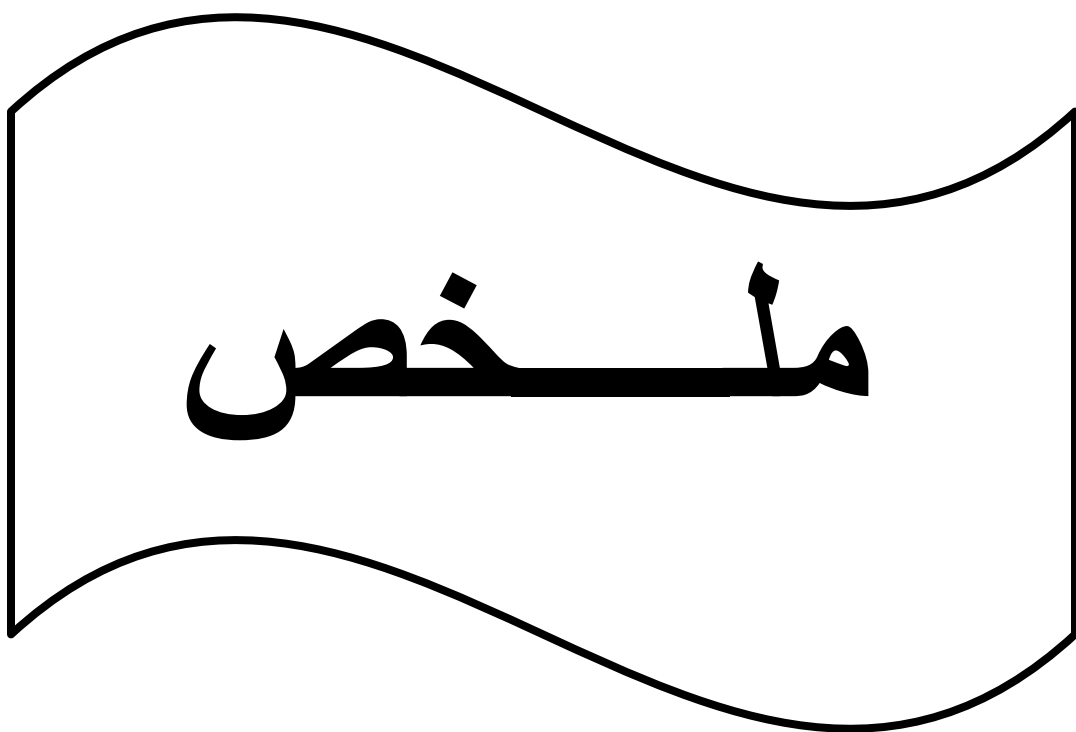


فهرس

المحتويات

الموضوع	الصفحة
شكروالعرفان	أ
اهداء	ب
جدول المختصرات	ج
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار العام للأراضي الفلاحية المستصلحة	
تمهيد	06
المبحث الأول: ماهية الأراضي الفلاحية المستصلحة	07
المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية والاستصلاح	07
الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية	07
الفرع الثاني: تعريف الأراضي المستصلحة	09
المطلب الثاني: تمييز الأراضي المستصلحة عن غيرها	12
الفرع الأول: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي الصحراوية	12
الفرع الثاني: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة	13
الفرع الثالث: تمييز الأراضي المستصلحة عن الأراضي الجماعية العرشية	14
المبحث الثاني: الأساس القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر	15
المطلب الأول: التطور التاريخي للتشريع المتعلق بالاستصلاح للأراضي الفلاحية	15
الفرع الأول: استصلاح الأراضي في إطار القانون 83-18	15
الفرع الثاني: استصلاح الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483	17
الفرع الثالث: استصلاح الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي 21-432	18
المطلب الثاني: الإطار القانوني المنظم للاستصلاح	19
الفرع الأول: الاستصلاح في ظل قانون التوجيه الفلاحي قانون 08-16	19
الفرع الثاني: الاستصلاح في ظل قوانين الأملاك الوطنية	20
الفرع الثالث: الاستصلاح في ظل النصوص التنظيمية المتعلقة بالامتياز الفلاحي	22
خلاصة الفصل	24
الفصل الثاني: الآليات القانونية المعالجة للأراضي الفلاحية المستصلحة	
تمهيد	26
المبحث الأول: نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية المستصلحة	27
المطلب الأول: المقصود بنظام منح الامتياز الفلاحي	27

27	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز للاستصلاح الفلاحي
30	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز في إطار الاستصلاح الفلاحي
33	المطلب الثاني: شروط منح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة
33	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لمنح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة
34	الفرع الثاني: الشروط الشكلية والاجرائية لمنح الامتياز على سبيل المطابقة للأراضي المستصلحة
40	المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز للأراضي المستصلحة على سبيل المطابقة
41	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة
41	الفرع الأول: حقوق المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة
43	الفرع الثاني: التزامات المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة
45	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة
45	الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة
47	الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة
50	خلاصة الفصل
56	الخاتمة
60	قائمة المراجع
71	فهرس المحتويات
74	ملخص



سن المرسوم رقم 21-432 قواعد جديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للملية الخاصة للدولة في إطار الامتياز، تختلف عن تلك التي كان معمولاً بها في القوانين السابقة، وهو القانون رقم 83-18، والمرسومان التنفيذيان رقم 92-289، ورقم 97-483، لا سيما من حيث تكريس مبدأ عدم قابلية الأرض المستصلحة للتنازل، حيث يمنح الامتياز لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد، بطلب مكتوب سنة قبل نهاية الامتياز، مقابل دفع المستفيد إتاوة سنوية تحددها قوانين المالية، وهو حق قابل للانتقال للورثة بعد وفاة صاحب الامتياز، ويمنح الامتياز بموجب عقد إداري تحرره مصالح أملاك الدولة، يخضع للتسجيل والشهر العقاري، مرفق بدفتر الشروط موقع ومؤشر عليه، وهو ينتهي نهاية طبيعية بانقضاء مدته، أو بالاتفاق أو الفسخ الإداري في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية.

الكلمات المفتاحية:

الاستصلاح؛ الامتياز؛ المطابقة؛ العقد؛ الإتاوة؛ المستثمر.

Abstract:

Decree No. 21-432 established new rules for the development of state-owned private land under a concession agreement. These rules differ from those in force under previous laws, namely Law No. 83-18 and Executive Decrees No. 92-289 and No. 97-48, particularly by enshrining the principle of the inalienability of the developed land. The concession is granted for a period of forty years, renewable upon written request submitted one year prior to its expiry, subject to the beneficiary's payment of an annual fee set by financial legislation. This right is transferable to heirs after the holder's death. The concession is granted under an administrative contract drawn up by the State Property Department, subject to registration and publication in the land registry, and accompanied by a signed and initialed booklet of general terms and conditions. It terminates automatically upon the expiration of its term, or by mutual agreement or administrative termination in the event of the investor's failure to meet their legal obligations.

Keywords:

Land reclamation; concession; contract matching; royalty; investor.