

جامعة أمحمد بوقرة بومرداس



كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو

قسم القانون الخاص

استصلاح الأراضي كآلية لاستثمار العقار  
الفلاحي

مذكرة مقدمة لاستكمال نيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: قانون أعمال

إشراف الدكتور:

- عباس فريد

إعداد الطالبتان:

- أبحري ليديا

- معلم كوثر

الإسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
لنقار بركاهم	أستاذة محاضرة أ	أمحمد بوقرة بومرداس	رئيسا
عباس فريد	أستاذ	أمحمد بوقرة بومرداس	مشرفا ومقررا
أيت شعلال وردية	أستاذة محاضرة ب	أمحمد بوقرة بومرداس	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

## شكر وتقدير

قال صلى الله عليه وسلم : ”من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز و جل“

نحمد الله على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل ونسأله التوفيق لكل زميل يمر بهذا المشوار الشيق.

نتقدم بخالص الشكر والإحترام لوالدينا على كل ما بذلوه ومنحوه لنا من دعم مادي ومعنوي طول مشوارنا الدراسي.

كما

نتقدم بجزير الشكر والتقدير لأستاذنا المشرف ”عباس فريد“ على جهوده المبذولة وتوجيهاته لنا طول فترة إعداد المذكرة ولمساهمته في إثراء موضوع دراستنا بمعلوماته القيمة.



## إهداء

إلى اولئك الذين رسموا أحلامهم على جدران الجامعات، وحملوا دفاترهم في طريقهم إلى الشهادات، إلى طلبة غزة الجامعيين الذين رحلوا قبل أن تكتمل الحكاية، قبل أن ينادى بأسمائهم يوم التخرج، فصاروا نورا لا ينطفئ في سماء العلم والكرامة.  
سلاما على أرواحكم الطاهرة وموعدنا عند رب لا ينسى.

## قائمة المختصرات

ص: صفحة

د.ط: دون طبعة

ج.ر: جريدة رسمية

ص ص: من صفحة إلى صفحة

م م: معدل ومتمم

مقدمة

## مقدمة:

تعد الأراضي الموجهة للاستثمار، بمختلف أصنافها، إحدى الأموال الضرورية التي تساهم في تعزيز الاقتصاد الوطني، وتشكل محركاً أساسياً للنمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو العقار الاقتصادي.

لذلك فقد حظيت هذه الأراضي باهتمام خاص من قبل المشرع الجزائري، ورغم ارتباطها بنشاطات استثمارية خاضعة لأحكام القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار<sup>1</sup>، فإن العقار الفلاحي يخضع لنظام قانوني متميز عن النظام الذي يخضع له العقار الاقتصادي، حيث يخضع العقار الاقتصادي لأحكام القانون رقم 23-17<sup>2</sup>، بينما يستثنى العقار الفلاحي من نطاق تطبيقه<sup>3</sup>، نظراً لخصوصيته وما يثيره من إشكالات قانونية وواقعية، حيث عمل المشرع على إيجاد آليات قانونية خاصة لاستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة.

يحظى الاستصلاح في مجال العقار الفلاحي بأهمية بالغة، نظراً للدور الحيوي الذي تلعبه الأراضي في أحداث تطور اقتصادي شامل، وخلق موارد بديلة ومتنوعة بدلاً من الاعتماد على المحروقات مما يساهم في تنويع مصادر الدخل الوطني، وتقديم ثروات كبيرة تساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي وتعزيز التنمية الفلاحية في البلاد.

كما يؤدي الاستصلاح دوراً بارزاً في ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الوطنية للدولة ومعالجة مشاكل العقار الفلاحي وتحقيق استغلال أمثل لهذه الموارد الحيوية.

من أهم أنماط الاستغلال، حيازة الملكية بالاستصلاح، والذي مر نظامه بمراحل مختلفة كان أولها القانون رقم 83-18<sup>4</sup> الذي جسد عملية الاستصلاح في الجزائر لأول مرة من

<sup>1</sup> قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، صادر بتاريخ 28 يوليو 2022

<sup>2</sup> قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يتضمن شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 73، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

<sup>3</sup> راجع نص المادة 3 من القانون رقم 23-17، المصدر نفسه.

<sup>4</sup> قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 غشت 1983، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر بتاريخ 16 غشت 1983.

خلال منح الملكية لاسيما في المناطق الصحراوية بسبب حاجة هذه الأراضي الشاسعة غير المستغلة-التي تمثل نحو 80% من المساحة الإجمالية للبلاد (ما يعادل حوالي 2 مليون كلم<sup>1</sup>- إلى التحويل من أراض غير منتجة إلى أراض خصبة ومستدامة، وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة للدولة.

بعدها استحدثت نمط آخر لاستغلال الأراضي ألا وهو الاستصلاح في إطار الامتياز، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483،<sup>2</sup> الذي وسع نطاق الاستصلاح ليشمل جميع ربوع الوطن بما فيها الهضاب العليا، الأراضي الصحراوية، والمناطق الساحلية، كما أجاز المرسوم تحويل حق الامتياز إلى تنازل، غير أن المشرع تراجع عن هذه الفكرة في ظل القانون 08-16<sup>3</sup>، وفي سنة 2021 صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي ألغى أحكام المرسوم السابق (97-483)، وجاء بإطار قانوني جديد يهدف إلى مواكبة الحاجة الملحة لتثمين العقار الفلاحي، وقد تم تعديل هذا المرسوم سنة 2024 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-55<sup>5</sup>.

ولعلى الإصلاحات الحديثة التي أدخلها المشرع على نظام استغلال الأراضي الفلاحية وكثرة القوانين والتنظيمات التي تحكمه وتعدد في الآراء والتفسيرات، وكذا ما يثيره العقار الفلاحي من تساؤلات قانونية واشكاليات عملية، هي أهم الدوافع لاختيارنا البحث في هذا الموضوع.

نسعى من خلال هذه الدراسة الى محاولة تقديم رؤية قانونية واضحة ومبسطة حول

<sup>1</sup> ويكيبيديا - جغرافيا الجزائر، اطلع عليه بتاريخ 2025/06/04 الساعة 23:10.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يتضمن كليات منح حق امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 صادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، (ملغى).

<sup>3</sup> قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 اوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادر بتاريخ 10 غشت 2008.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يتضمن شروط وكليات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، ج ر عدد 85، صادر بتاريخ 7 نوفمبر 2021.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 24-55 مؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 يتضمن شروط وكليات منح الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 04، صادر بتاريخ 23 جانفي 2024.

استصلاح الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، من خلال تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم هذا المجال، وتوضيح الأحكام والإجراءات القانونية المرتبطة به، بهدف تعزيز الفهم القانوني ومعرفة كيفية تطوير الممارسات الاستثمارية في هذه الأراضي والاستفادة منها بشكل فعال ومستدام.

وعلى هذا الأساس نعالج إشكالية البحث في **مختلف أنماط استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح**، وذلك باعتماد المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي، من خلال عرض وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وأهم القواعد القانونية التي جاء بها المشرع لضبط استغلال العقار الفلاحي عن طريق استصلاحه.

وعليه فقد قسمنا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول بعنوان نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية.

أما الفصل الثاني فيخصص لنظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز.

الفصل الأول:  
نظام استصلاح الاراضي الفلاحية في  
إطار الملكية

## الفصل الأول: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية

يقوم الاستصلاح في ظل القانون رقم 83\_18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية أساسا على تكريس مبدأ الملكية الخاصة، ويعتبر أول تشريع يملك الأرض بشرط استصلاحها، حيث تعتبر الملكية العقارية أحد الشروط الأساسية لاستغلال الأراضي ومباشرة استصلاحها حسب قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16<sup>1</sup> موقد أقرّ المشرع مجموعة من الشروط والإجراءات المنظمة لهذا النوع من التملك، والتي سنتناولها في هذا الفصل، المتضمن: شروط منح الأراضي للاستصلاح في إطار الملكية (المبحث الأول)، وإجراءات تملك الأراضي بالاستصلاح والآثار القانونية المترتبة عنه (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك وشروطه

نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك أولا، والذي يشمل مصطلحين ” الاستصلاح والملكية “، (المطلب الأول)، ثم نتناول شروط تملك الأراضي بالاستصلاح (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك

الاستصلاح مفهوم قديم يمثل أحد أسباب اكتساب الملكية العقارية، حيث أولت الشريعة الإسلامية اهتماما كبيرا بموضوع إحياء الأرض الموات وعمارتها وجعلها صالحة للزراعة وإقامة المشات والمصانع فيها، كما قدم المشرع الجزائري تعريفا محددًا دقيقًا للاستصلاح في القوانين والمراسيم التنفيذية، مما يعد خطوة استثنائية عن الممارسة المعتادة التي ترد فيها التعاريف للفقه، وفي هذا السياق سنتطرق لتعريف الاستصلاح في الفرع الأول وتعريف الملكية في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> انظر المادة 2/18 من قانون رقم 08-16، مصدر سابق.

## الفرع الأول: تعريف الاستصلاح

سنتناول في هذا ال تعريف الاستصلاح من زاويتين، أولاً تعريفه في الشريعة الإسلامية الذي يركز على إحياء الأرض وجعلها أرض منتجة من خلال إزالة العوائق التي تعترض إنتاجها وتعيق استغلالها، ثانياً تعريف الاستصلاح في التشريع الجزائري، الذي يحدد معالمه وأهدافه وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها في الجزائر.

### أولاً: الاستصلاح في الشريعة الإسلامية

الاستصلاح في الشريعة الإسلامية يعرف على أنه إحياء الأرض الموات، وعبارة إحياء الموات مركبة من كلمتين وهو ما أطلق عليه علماء اللغة بالمركب الإضافي. الإحياء: لغة هو جعل الشيء حياً والحياة نقيض الموت. الموات: ضد الحياة أي لا روح فيها.

أما عند فقهاء الشريعة الإسلامية فقد عرف الأرض الموات بتعريفات متقاربة المعنى لعل أشهرها، ما عرفه به الإمام الكسائي من فقهاء الحنفية بقوله (الأرض الموات هي أرض خارج البلد لم تكن ملكاً لأحد ولا حقاً له خالصاً)، أو أنها (ما بعد من العامر ولم يبلغه الماء)<sup>1</sup>. وأخذاً بقول الرسول صلى الله عليه وسلم عن يحيى عن مالك عن هاشم بن عروة عن أبيه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (من أحيى أرضاً ميتة فهي له). وهو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهيئة التربة<sup>2</sup>.

يفهم من هذا الحديث أن الاستصلاح في الشريعة الإسلامية هو وسيلة لاكتساب الملكية العقارية، حيث يمكن للأفراد امتلاك الأراضي التي أحييت عن طريق الاستصلاح.

<sup>1</sup> سايبي ام هاني حسينة -مكي ام هاني، اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون-تيارت، 2020-2021، ص 3.

<sup>2</sup> طواهرى محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور- الجلفة، 2016-2017 ص 8.

## ثانيا: الاستصلاح في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري أحكام الاستصلاح في القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، حيث أورد تعريفه في المادة 8 منه بنصها ” يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال. ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الاراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها“.

” والمقصود من التهيئة هو إقامة هياكل أساسية للسكن والاستغلال أو التجهيز العمومي“<sup>1</sup>. يلاحظ أن الـأشغال التي نص عليها المشرع أنها يجب ان تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة وتوفر لها الامكانيات اللازمة، وهذا ما يجعل عملية الاستثمار تتطلب أموالا ضخمة يجب تسهيل الحصول عليها عن طريق القروض والدعم الفلاحي.<sup>2</sup>

كما ورد مفهومه في المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الـأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، حيث تنص المادة الثانية منه على ” يقصد بالـاستصلاح، في مفهوم هذا المرسوم، جميع الـأعمال المتعلقة بما يأتي:

\_\_ تجنيد المياه.

\_\_ التموين بالطاقة.

\_\_ سبل الوصول الى المساحات.

\_\_ استصلاح الارض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها.

\_\_ إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الانتاج والمتعلقة بالزراعات المتعمدة“<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 3/6 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

<sup>2</sup> محمد لمين سلخ، (انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر )، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017، ص292.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 6 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد55، صادر بتاريخ 19 يوليو 1992.

يلاحظ وجود اختلاف كبير بين التعريف الوارد في المرسوم والتعريف الوارد في القانون رقم 18/83 حيث جاء المرسوم بشيء جديد وهو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح وذلك بالتكفل بإنجاز منشآت حفر الآبار وفتح الطرق للوصول إلى المناطق المراد استصلاحها وكذلك توفير الطاقة وغيرها على عكس ما جاء به القانون 18/83 الذي لم ينص على مساهمات الدولة بل المستصلح هو من يتكفل بالنفقات والمصاريف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الملكية

تمنح الملكية سلطة مباشرة للشخص على الشيء للتصرف فيه واستعماله ضمن حدود معينة، ورد تعريفها في كل من الفقه والتشريع.

#### أولاً: الملكية في الفقه

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة تختلف عباراتها لكن كلها ترمي إلى معنى واحد : عرفه القرافي من الملكية على انه ” تمكن الانسان شرعا بنفسه أو بنيابة عنه من الانتفاع بالعين ومن اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة “<sup>2</sup>. وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه ” القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية “وجاءت هذه التعريفات على اعتبار الوصف، بينما جاء تعريف القدسي في كتاب الحاوي على اعتبار منشأة بانه ” الاختصاص الحاجز “ ليشمل جميع ما يمتلكه الشخص من حقوق او ملكيات.<sup>3</sup>

#### ثانياً: الملكية في القانون

عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 (ملغاة) من القانون المدني الجزائري ” الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين

<sup>1</sup> طواهرى محمد، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، د ط ، القاهرة، 1996، ص 64.

<sup>3</sup> إلغات ربيحة، (الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013، ص 184.

كما ورد تعريف الملكية الخاصة في المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث تنص المادة ” الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها“<sup>2</sup>. وبالتالي فالملكية العقارية يقصد بها انتقال حق التمتع بالشيء والحق في التصرف فيه من شخص الى اخر وفقا للقانون.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: شروط تملك الاراضي بالاستصلاح

يضع القانون رقم 83\_18 إطارا قانونيا لحيازة الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح حيث يحدد شروطا أساسية يجب توفرها قبل الشروع في هذه العملية وتنقسم هذه الشروط لقسمين رئيسيين، شروط تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح، وشروط تخص المستصلح كما تجدر الإشارة بان المرسوم رقم 83-724 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 83\_18 قد أشار كذلك لبعض هذه الشروط ومن خلال ذلك سنتطرق لها في الفرعين التاليين.

### الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأراضي

قبل التطرق للشروط الواجب أن تتوفر في الأراضي يجب معرفة ما هي الأراضي المقصودة أو التي اشتملها هذا القانون مما يسمح لنا بتمييزها عن غيرها من العقارات الأخرى.

### أولا: الأراضي التي يشملها القانون 83\_18

<sup>1</sup> امر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

<sup>3</sup> زادي صفية، (شهر العقد كآلية لنقل الملكية العقارية)، مجلة تنوير، جامعة بجاية، العدد الثاني، جوان 2007، ص97.

حسب المادة 04 من القانون رقم 83\_18 التي تنص على أنه: "مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح".

### 1: الأراضي التابعة للملكية العامة

عند التمعن فيما تنص عليه المادة سالفة الذكر نجدها أولا تشير إلى الأراضي التابعة للملكية العامة وهو مصطلح قد يثير التساؤل حول ما المقصود به.

فالأراضي التابعة للملكية العامة هي أراضي تابعة للأموال الوطنية<sup>1</sup> وقد جاء هذا المصطلح آنذاك كون المشرع الجزائري في ذلك الوقت اتخذ النهج الاشتراكي الذي نلاحظ بأنه لم يرق بالتمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة للدولة فكانت كل الأملاك الوطنية عامة<sup>2</sup>.

وهو الشيء الذي تغير تاليا سنة 1990 بصور قانون رقم 90\_30 المتضمن الأملاك الوطنية الذي قسم الأملاك العامة للدولة لأملاك عمومية وأملاك خاصة من خلال المادة 02 منه التي تنص على أنه: "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

\_\_ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

\_\_ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

<sup>1</sup> فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن عكنون، 2008\_2009، ص21.  
<sup>2</sup> معمر قوادري محمد، (تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2011، ص25.

\_\_\_\_\_ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية<sup>1</sup>.

وهو ما تؤكد المادة 24 من القانون رقم 90\_25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على ذات الشيء.

ومن خلال التعرف على المقصود بالأملاك العمومية والأملاك الخاصة نجد أن المشرع قد قصد الأملاك الخاصة للدولة في نص المادة 04 من القانون رقم 83\_18 كونها تؤدي الوظيفة التمليكية والمالية عكس الأملاك العمومية التي لا يمكن تملكها وهو الواضح من نص المادة 03 من القانون رقم 30\_90 التي تنص على أنه: "عملا بالمادة 12 من القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

وكذا ما تبينه المادة 25 من قانون التوجيه العقاري 90\_25 التي تنص على أنه: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص اياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة".

## 2: الأراضي الصحراوية والمنطوية على مميزات مماثلة

بالعودة لنص المادة 04 نجدها أشارت كذلك بأنه الأراضى التي يطبق عليها هذا القانون هي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة.

بالنسبة للأراضى الصحراوية وبالعودة لنص المادة 18 من القانون رقم 90\_25 المتعلق بالتوجيه العقاري فهي كل أرض تقع في منطقة تقل الأمطار فيها عن 100 ملم.

<sup>1</sup> قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

ومنه كل ال أملاك العقارية الخاصة بالدولة التي تتحقق فيها نفس شروط المادة 18 فهي ضمن ال أراضي التي تدخل في نطاق تطبيق القانون رقم 83\_18.

وباعتبار الأراضي الصحراوية من المساحات الاستراتيجية المقصودة لإنشاء مستثمرات كبرى للزراعات الاستراتيجية، أخصها المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 92\_289 المحدد لشروط التنازل عن ال أراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها. وبالنظر لما نص عليه هذا المرسوم فنجد أن الشروط التي تضمنها حول ال أراضي التي تدخل في نطاق تطبيقه وكذا بالنسبة للشروط الخاصة بالمستفيدين تختلف وشروط القانون 83\_18 ما يؤدي بنا للتساؤل حول أي من الشروط واجبة التطبيق فيما يتعلق بالأراضي سابقة الذكر، حيث انه بالنسبة للأراضي التي تدخل نطاق تطبيق القانون 83\_18 نجدها أوسع من هذا المرسوم الذي خص الأراضي الصحراوية فقط، أما عن المستفيدين فحسب نص المادة 05 من المرسوم ” يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو لكل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يترشح لاكتساب أراض استصلاحية حسب هذا المرسوم “ وبالرجوع للشروط المنصوص عليها حسب القانون رقم 83\_18 خاصة المادة 103 والتي سنتطرق لها بالتفصيل لاحقا يظهر لنا اختلاف في الشروط التي يتطلب وجودها في المستفيد وأي من النصين يجب الأخذ به خاصة عندما لا يتوفر نص يلغي أو يشير لهذا الاختلاف، لكن باعتبار أن الخاص يقيد العام وكذا بصور القانون يختص بهذه الأراضي يرجح الأغلبية بإتباع الشروط التي نص عليها.<sup>2</sup>

### 3: الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة

لم يقتصر الاستصلاح حسب المادة 04 فقط على ما سبق شرحه بل أدرجت في الأخير الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون 83-18: ”يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص إعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية، ان يمتلك اراضي فلاحية او قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون.”  
<sup>2</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 39.

الاستصلاح، فالأراضي الوطنية ذات الوجهة الفلاحية تنقسم لقسمين:

القسم الأول متعلق بالأراضي المنتجة تم تخصيصها أو هي في اتجاه ذلك. أما القسم الثاني والذي يدخل في نطاق تطبيق القانون رقم 83\_18 في تعلق بالأراضي غير المنتجة وغير المخصصة التي اعتبرها المشرع بعد استصلاحها قابلة للفلاحة.<sup>1</sup>

### ثانياً: الأراضي المستثناة من نطاق تطبيق القانون 83\_18

حسب المادة 02 من القانون رقم 83\_18 فإنه "طبقاً للمادة 14 من الدستور، تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية".

بمعنى أن الاستصلاح لا يشمل الأراضي الفلاحية والغابية والحلفائية والرعية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأماكن الفلاحية الوقفية المدمجة في صندوق الثورة الزراعية، لكن وبصدور القانون رقم 87\_19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي ألغى نظام التسيير الذاتي وبموجب قانون التوجيه العقاري الذي ألغى بدوره قانون الثورة الزراعية لم يعد يؤخذ بنص المادة 02 سابقة الذكر.<sup>2</sup>

لكن بالاطلاع على المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة المتعلق بالحصول على أراضي فلاحية بهدف التطوير نستخلص أن الأراضي التي لا تدخل في إطار تطبيق القانون رقم 83\_18 هي كالتالي:<sup>3</sup>

### 1\_ الأراضي التابعة للأماكن الغابية:

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90\_25 في مادتيه 13 و 14، هي كل الأراضي التي

<sup>1</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> سايبى ام هاني حسينة، مكي ام هاني، مرجع سابق، ص 10.

<sup>3</sup> منشور وزاري رقم 435، صادر في 18 أبريل 1984، متعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

تغطيها غابة في شكل نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وكثافتها بحيث تفوق كثافتها 300 شجيرة في الهكتار الواحد بالنسبة للأراضي الرطبة والشبه رطبة، و100 شجرة في المناطق القاحلة وشبه قاحلة.<sup>1</sup>

## 2\_ الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه

### 3\_ الأراضي الواقعة في المحيط العمراني:

حسب المواد 20 و21 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> هي كل القطع الأرضية التي يشغلها تجمع بنايات في فضاءاتها، كما يمكن أن تكون كل القطع المخصصة للتعمير في الآجال المعنية.

### 4\_ الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية:

المادة 11 و12 من قانون التوجيه العقاري جاءت بتعريف هذه الأراضي على أنها أراضي رعي يغطيها عشب طبيعي يحتوي على نباتات وأشجار علفية تستغل في رعي الحيوانات. والملاحظ هنا أنه تم استثناء من هذه الأراضي، الأراضي التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح، كما يستفيد الذين كانوا يمارسون حق الانتفاع على الأراضي الرعوية من تحويل ذلك الحق لحق ملكية حسب ما جاء به نص المادة 65 من نفس القانون سابق الذكر.<sup>3</sup>

### 5\_ الأراضي التابعة للقطاع الخاص:

إلا أنه وفي حالة ما إذا أمتت هذه الأراضي في إطار قانون الثورة الزراعية وقام المستفيد باستصلاحها طبقا للقانون رقم 83\_18 فإنه لا تعود ملكيتها للمالك الأصلي حسب المادة

<sup>1</sup> عشير جيلالي، قاشي علال، ( حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقهاء الإسلاميين )، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، جامعة الجبلالي بونعامة الجزائر، جامعة علي لونيبي البليلة الجزائر، 2022، ص 126.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25، مصدر سابق.

<sup>3</sup> عشير جيلالي، قاشي علال، مرجع السابق، ص 127.

## 6\_ الأراضي الواقعة في المناطق المحمية:

وهي مواقع أو مساحات ضمن أصناف ما تنص عليه المادة 22 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> المخصصة لغرض حماية الحيوانات والنباتات.

## 7\_ الأراضي التابعة للقطاع العسكري:

وذلك تطبيقاً لما جاء به المنشور الوزاري رقم 435 الصادر في 18 أبريل 1984 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

## ثالثاً: تحديد وتعيين مواقع الأرض المطلوب استصلاحها:

بالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم 724\_83 المحدد كليات تطبيق القانون 83\_18 نجد بأنه ينص على ” يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين:

\_ الشكل الأول بمبادرة الجماعات المحلية

\_ الشكل الثاني بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح“.

## 1: الأراضي المحددة بمبادرة الجماعات المحلية:

حسب نص المادة 3 من نفس المرسوم التي تنص على أن عملية تحديد الموقع التي تتم بمبادرة الجماعات المحلية تشمل، كل من الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة، والمحتملة الوجود وحواليها.

بالنسبة للتجمعات الزراعية الموجودة فعلاً، فهي حسب المنشور الوزاري 435 السابق الذكر مساحة غالباً ما تكون قطعة واحدة يمارس فيها الفلاحون نشاطات فلاحية كما تحتوي

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 126.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25، مصدر سابق.

على مورد الماء، خاصة في المناطق الصحراوية والتي لها نفس المميزات.

وهذا لا يدل الا على وجود أراضي تم استصلاحها قبل صدور القانون رقم 83\_18 بصفة غير قانونية ف جاء المرسوم رقم 83\_724 لإدخالهم في الإطار القانوني.

أما التجمعات الزراعية المحتملة فهي مساحات تتوفر فيها المورد المائي لكن لا يمارس عليها نشاط فلاحي.

ويتم تحديد قائمة لهذه المساحات ومواقعها بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي ليتسنى للمواطنين الاحتجاج، ثم تنقسم لقطع تراعي ابعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها.<sup>1</sup>

## 2: الأراضي المحددة بمبادرة من المترشحين للاستصلاح:

تنص المادة 07 من المرسوم على أنه يمكن لعملية تحديد المواقع التي يقوم بها المترشحين للاستصلاح أن تشمل أية أرض ماعدا المساحات المعينة سابقا من الجماعات المحلية دون المساس بأحكام المادتين 2 و4 من القانون رقم 83\_18، فلا تتم هذه المبادرة إلا بعد نشر قائمة المساحات المعينة.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح

تنص المادة 03 من القانون رقم 83\_18 على ما يلي ” يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون “.

ونستنتج منها أنه على كل من يريد القيام باستصلاح الأراضي في نطاق هذا القانون أن تتوفر فيه هذه الشروط كالتالي:

<sup>1</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 24.

## أولاً: شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية

فعلى كل شخص طبيعي أن يتمتع بحقوقه المدنية كالحق في العمل والحق في التملك مثلاً. كما على الشخص المعنوي أن يكون تابع للنظام التعاوني وعلى كلاهما التمتع بالجنسية الجزائرية، بحيث أن الشرط الأخير يعد شرطاً منطقياً كون الاستصلاح يؤدي لإمتلاك الأراضي فلا يمكن السماح للأجانب بذلك.

تجدر الإشارة بالنسبة للشخص المعنوي أنه لم تشترط الجنسية الجزائرية للأعضاء بل على الشخص المعنوي فقط.<sup>1</sup>

## ثانياً: التعهد باستصلاح الأراضي<sup>2</sup>

ورد في نص المادة 06 الفقرة 02 من القانون رقم 83\_18 على قيد نقل الملكية بشرط فاسخ متمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح الذي يعده المستصلح وتصادق عليه الإدارة، ومنه فيتعهد بالاستصلاح الفعلي للأرض الممنوحة له، كما يتعهد أن يكون الاستصلاح في الأجل المحددة قانوناً ما لم تتدخل قوة القاهرة والمحددة بخمسة 05 سنوات حسب ما هو منصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

## المبحث الثاني: إجراءات حيازة الملكية العقارية بالاستصلاح والآثار القانونية المترتبة عنه

نتناول في هذا المبحث الإجراءات المتبعة لحيازة ملكية الأرض بالاستصلاح المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا الآثار القانونية التي يترتبها.

## المطلب الأول: إجراءات تملك الأراضي بالاستصلاح

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 25.

<sup>2</sup> عشير جيلالي، قاشي علال، مرجع سابق، ص 128.

حسب ما ورد في القانون رقم 83-18 فإن ال استصلاح يؤدي إلى امتلاك الأراضي ونقل ملكيتها لصالح المترشح لاستصلاحها، لكن نقل الملكية مقيد بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يمهده الحائز وتصادق عليه الإدارة، كما يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي<sup>1</sup>، ومنه سنتناول كيفية انتقال ملكية الأرض للمستصلح في الفرع الأول، ثم معاينة الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: انتقال ملكية الأرض للمستصلح

أحال القانون 83-18 بيان إجراءات إعداد عقد الملكية إلى المرسوم التنفيذي رقم 83-724 الذي نص في الفصل الثاني منه تحديدا المواد من 8 إلى 17 كليات وإجراءات حياة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق ال استصلاح، والتي يمكن استخلاصها في ما يلي:

#### أولاً: تقديم طلب الترشيح

حددت المادة 8 و9 من نفس المرسوم الاجراءات التي يتبناها المترشح لإعداد عقد الملكية والمتمثلة في:

بداية يقدم المترشح طلبا مكتوبا لاستصلاح الأرض إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها.

تسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني لإعطاء الأولوية للطلبات حسب الأسبقية الزمنية إذا ما تضمنت الطلبات القطعة نفسها، ويكون التسجيل في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل ايداع<sup>2</sup>.

ويجب أن يحمل وصل الإيداع تاريخ إيداع الملف أو استلامه في حالة ارساله عن طريق البريد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 6 من القانون 83-18، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي 83-724، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق .

يسمى أحد الدفترين بالسجل رقم 1 خاص بطلبات القطع الأرضية الموجودة خارج المحيطات المحددة، أما الثاني يسمى السجل رقم 2 ويخصص لطلبات القطع الأرضية الموجودة داخل أو ضمن المحيطات المحددة والمعلن عنها في القوائم المشهورة<sup>1</sup>، يفتح السجل رقم 1 عند تحديد المحيطات وتثبيت القوائم بقرار ولائي، دون انتظار المخطط وتقسيم قطع الأراضي، ويتم فتح السجل رقم 2 بعد نشر قوائم المحيطات وعدد القطع بها وتحديد<sup>2</sup>ها. ولحيازة قطعة الأرض يجب أن يحتوي ملف الترشيح على ما يأتي:

- طلب المترشح.
  - تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.
  - برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
  - مبلغ الاستثمار المخصص لها.
  - مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا<sup>3</sup>.
- وزيادة على هذه العناصر الأساسية، يملك الطالب الحرية الكاملة في إثراء ملفه بمختلف المعلومات والوثائق التي يراها مناسبة لتسهيل عملية دراسة الملف<sup>4</sup>.

## ثانياً : دراسة الطلب

تمر دراسة الملف بعدة مستويات وهي كالآتي:

### 1\_ على مستوى الدائرة:

تسلم الملفات إلى اللجنة التقنية التابعة للدائرة التي تفتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة، والتي تصدر رأياً تقنياً في إمكانية تحقيق المشاريع الاستصلاحية، ويمكن أن يكون الرأي بالموافقة، أو الموافقة مع تحفظات أو بالرفض المسبب<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عشير جيلالي، قاشي علال، مرجع سابق، ص 139.

<sup>2</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 9 من المرسوم التنفيذي 83-724، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادتان 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 83-724، مصدر سابق.

ويجب ان تعتمد اللجنة عند تقديم رأيها لاسيما حول جدوى تطوير المشروع الاستصلاحى على عدة عوامل:

\_ الطبيعة القانونية للأرض المطلوبة

\_ الموارد المائية

\_ طبيعة وأهمية الاستثمارات المتعلقة بمدى جاهزية الارض والمعدات وذلك بالرجوع الى نظام الانتاج المتوقع<sup>1</sup>.

يكون للجنة اجل شهر واحد على الاكثر من تاريخ استلام الملفات لإبداء رأيها.<sup>2</sup> وضمانا لسرعة معالجة الطلبات تقوم اللجنة بتحديد المواعيد النهائية لتقديم ملفات الترشيح.

3

## 2 \_ على مستوى البلدية:

ترسل الملفات الى المجلس الشعبي البلدي الواقع في البلدية التي توجد فيها القطع الارضية للتداول حولها، وتكون الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية.

وفي حالة رفض المجلس للملف يجب ان يكون الرفض مسببا وبيين في المداولة.<sup>4</sup> يحدد أجل المداولة بخمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام الملف، كما يمكن عقد دورة غير عادية ان اقتضى الحال.<sup>5</sup>

## 3 \_ على مستوى الولاية :

ترسل مداولات المجلس الشعبي البلدي مصحوبا برأي اللجنة التقنية إلى الوالي المختص إما لقبولها أو رفضها حسب ال آجال القانونية المحددة.

ويكون الرفض مسبب ويبلغ للمترشح الذي يخول له حق الطعن وفقا لما تقتضيه القواعد

<sup>1</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 724-83، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 724-83، مصدر سابق.

<sup>5</sup> المنشور الوزاري رقم 435 ، مصدر سابق.

الإدارية، والأمر نفسه في حال كان الملف المعتمد مصحوبا بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة.<sup>1</sup>

تقضي المادة 16 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر على أن بعد صدور قرار الوالي بالقبول يبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي المختص الذي هو بدوره يبلغه إلى المعنيين فور تسلمه، ويعتبر هذا القرار إذنا بالشروع في عملية الاستصلاح.

ويعد القرار قبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء المدة المحددة بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، ويتعين على المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة تسليم شهادة للمترشح تعترف له بصفة المالك.

### ثالثا : إبرام عقد الملكية

عند موافقة الوالي لمداولة المجلس الشعبي البلدي، يرسل قراره مصحوبا بمداولات المجلس ومخطط القطع الأرضية المراد إستصلاحها إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه.<sup>2</sup>

وهو عقد بيع يبرم بين طرفين، الطرف الأول هو المترشح للاستصلاح أما الثاني فهو الوالي بصفته ممثلا عن الدولة الذي يساعده مدير شؤون أملاك الدولة، وتنقل الملكية مقابل الدينار الرمزي ليبقى على العقد الطابع التبادلي وليس عقد هبة.<sup>3</sup>

كما يشمل العقد شرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة.<sup>4</sup>

### رابعا: شهر عقد الملكية

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي 83-724، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>3</sup> عشير جيلالي، قاشي غلال، مرجع سابق، ص 141.

<sup>4</sup> المادة 2/6 من القانون 83-18، مصدر سابق.

جاء في نص المادة 2/15 من المرسوم السالف الذكر ” يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال “.

يخضع الشهر للقواعد التنظيمية المعمول بها، حيث يقوم المحافظ العقاري بشهر العقد بعد التأكد من توفر الشروط اللازمة لصحته من شرط الرسمية وهوية الأطراف، وتتم عملية الشهر في مجموع البطاقات العقارية والتأشير عليها<sup>1</sup>.

لكن شهر عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح مستثنى من الشهر المسبق ولا يترتب عنه آثار قانونية إلا بعد رفع الشرط الفاسخ، استنادا لنص المادة 1/29 من نفس المرسوم وذلك بنصها على ”... تعفى من عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي“.

وبالتالي تتم عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي إستنادا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 والتي تنص على ” يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان “.

لكن لا يمكن إغفال أهمية الشهر المسبق كون أنه يعطي للشهر نوعا من التماسك والإستمرارية اللذان يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادرها وكذا حمايته لصاحب الحق الجديد.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح

يتوقف رفع الشرط الفاسخ على المعاينة التي تقوم بها الجهات المختصة بمراقبة مدى إنجاز المستصلح لبرنامج الاستصلاح، ويتم ذلك من خلال:

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر سنة 1976.

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 149.

## اولا: معاينة برنامج الاستصلاح

بعد حصول المستفيد على الترخيص بالاستصلاح تتم معاينة الاستصلاح، وحسب المادة 18 من المرسوم 724\_83 يبقى ملف المالك في المجلس الشعبي البلدي طوال فترة الاستصلاح المحددة ب 5 سنوات لإنجاز برنامج الاستصلاح.

### 1\_ تشكيل لجنة المعاينة: معاينة الاستصلاح عملية تختص بها لجنة تتشكل من :

\_ رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.

\_ الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

\_ الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.

\_ الممثل المحلي لمصالح الري.

\_ الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.<sup>1</sup>

تكون هذه اللجنة حسب وفرة الأطارات التقنية سواء على مستوى الولاية أو الدائرة، وفي حال نقص في الأطارات التقنية على مستوى الدائرة تشكل لجنة وحيدة على مستوى الولاية بدلا من اللجنة التقنية التي على مستوى الدائرة وتكون لها نفس صلاحياتها.<sup>2</sup>

### 2\_ عمل لجنة المعاينة

يبدأ عمل اللجنة في تقدير برنامج الاستصلاح ومعاينته، بعد إنهاء المستصلح لبرنامج الاستصلاح خلال الخمس (5) سنوات الممنوحة له، حيث يقوم المالك بمجرد الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالاستصلاح بطلب رفع الشرط الفاسخ من المجلس الشعبي البلدي، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 724\_83.

بعدها يقوم المجلس بإخطار اللجنة بإجراءات المعاينة للاستصلاح المنجز، ولهذه اللجنة

<sup>1</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي 724-83، مصدر سابق.

<sup>2</sup> طواهري محمد، مرجع سابق، ص 31.

مدة اسبوع على الأكثر ابتداء من تاريخ وضع الملف من قبل المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

غير أن كل من القانون 83\_18 والمرسوم التنفيذي 83\_724، لم يشر إلى خروج اللجنة تلقائياً أو بتكليف رئيسها أو الوالي المعني بعد انتهاء المدة الممنوحة للمستصلح، مما أدى إلى ترك الكثير من الأراضي سواء المستصلحة وغير المستصلحة دون رقابة، أي لم يرفع عنها الشرط الفاسخ أو حتى فسخ العقد.<sup>2</sup>

تقوم اللجنة بمعينة ميدانية وتحرر تقرير يعد في مكان المعاينة، مع الأخذ بعين الاعتبار البرنامج المسطر أو المقدم من طرف المستصلح، ويرسل نسخة أصلية من التقرير إلى المجلس الشعبي البلدي ونسخة إلى المالك المعني.<sup>3</sup>

### ثالثاً: نتيجة المعاينة

قد تكون نتيجة هذه المعاينة ايجابية أي أن المستصلح التزم بإنهاء برنامجه الاستصلاح في الآجال المحددة، كما قد تكون سلبية أي المستصلح لم يف بالتزامه، ولكل حالة اثار ترتبها.

### 1\_ المعاينة الإيجابية

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال الخمسة عشر يوماً على الأكثر التي تلي تاريخ تسلم التقرير، وقرار الوالي برفع الشرط الفاسخ يسلم ويبلغ خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب إلى المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغه للمالك، الذي عليه أن يودع القرار بالمحافظة العقارية لإلغاء الشرط الفاسخ.<sup>4</sup>

وبإلغاء الشرط الفاسخ تصبح ملكية الأرض نهائية بصفة باتة وتمنح صاحبها حق

<sup>1</sup> المنشور الوزاري رقم 435، مصدر سابق.

<sup>2</sup> عشير جيلالي، غاشي علال، مرجع سابق، ص133.

<sup>3</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي 83\_724، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 23 والمادة 24 من نفس المصدر.

التصرف بالإضافة إلى الحقوق الأخرى المتعلقة بملكه وهو حق دائم.<sup>1</sup>

## 2\_ المعايئة السلبية

نميز بين حالتين، إذا كان المستصلح استنفذ مدة خمس سنوات أو لم يستنفذها، ويؤخذ بعين الاعتبار الصعوبات التي واجهته أي القوة القاهرة التي قد تمنعه عن إتمام برنامجه الاستصلاحي في الوقت المحدد.

أ\_ **المعاينة قبل استنفاد المدة القانونية:** في هذه الحالة إذا كان التقرير سلبي وطلب المستفيد رفع الشرط الفاسخ قبل انتهاء مدة 5 سنوات المقررة قانوناً، فإنه يستفيد من المدة المتبقية لاستكمال الاستصلاح، وينتظر الوالي انتهاء المدة ليباشر إجراءات الفسخ، وليس له أن يعجل بدعوى فسخ العقد.<sup>2</sup>

ب\_ **المعاينة بعد استنفاد المدة القانونية:** في هذه الحالة يمكن إنتاج عدة حالات:

- إذا لم تتم عملية الاستصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة التي تثبتتها وتقدرها اللجنة المختصة بالمعاينة، في هذه الحالة يمنح للمستصلح مدة إضافية لتكملة المشروع بقرار من الوالي.<sup>3</sup>
- إذا لم يقدم المستصلح أي سبب من أسباب القوة القاهرة ولم تثبتها لجنة المعاينة، في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي رفع دعوى امام القاضي المختص من أجل فسخ العقد، وفي حال أثبت القاضي إخلال المستفيد بالتزاماته وقضى بفسخ العقد، تعود الأرض لأملاك الدولة ويحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها.<sup>4</sup>
- في حالة الاستصلاح الجزئي الذي نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 83\_18

<sup>1</sup> سايبى ام هاني حسيبة ، مكي ام هاني ، مرجع سابق، ص24.

<sup>2</sup> عشير جيلالي، قاشي علال، مرجع سابق، ص135.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 134.

<sup>4</sup> المادة 25 من المرسوم التنفيذي 83\_724، مصدر سابق.

والمادتين 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 83\_724، يميز فيه بين حالتين:

\_ الحالة الأولى: عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، في هذه الحالة لا يشمل الفسخ إلا المساحة الغير مستصلحة.<sup>1</sup>

\_ الحالة الثانية: في حالة المناقضة أي عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، يكون للقاضي السلطة التقديرية في اتخاذ القرار الذي يراه مناسبا.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الحقوق والالتزامات المترتبة عن الاستصلاح

التزام المستفيد بالشروط التي يقتضيها التنازل عن الأرض محل الاستصلاح أو عدم قيامه بذلك يترتب أثارا عديدة، منها من يمكن أن ينتج عنها حقوق يتحصل عليها المستصلح كمقابل ومنها ما ينتج التزامات وقيود عليه التقيد بها والالتزام بها لصحة معاملاته وكذا ما يؤدي به لفسخ العلاقة محل الدراسة.

وعند العودة للنصوص القانون رقم 83\_18 نجد أن المشرع قد أشار لما قد يترتب عن عدة أفعال على المستفيد القيام بها أو تجنبها وهي حسب التقسيم الذي اخترناه كالتالي.

### الفرع الاول: الحقوق المترتبة عن الاستصلاح

لا يعتبر عقد الاستصلاح عقدا بسيطا محدد المدة بالعودة للقانون رقم 83\_18، بل هو عقد معلق على شرط فاسخ وهو مدى انجاز الاستصلاح خلال المدة المحددة حسب المادة 06 من هذا القانون، وعند تحقق الشرط ورفعته يتحصل المستصلح على حقوق جراء تنفيذه لما اشترط عليه<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> المادة 1/27 من المرسوم التنفيذي 83\_724، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 2/27 من المصدر نفسه.

<sup>3</sup> سايبني ام هاني حسينة، مكي ام هاني، مصدر سابق، ص33.

**أولاً: انتقال الملكية للمستفيد:** تنتقل الملكية باتباع برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة قانوناً<sup>1</sup> وبعد التحقق من اكتمال كل ما هو مطلوب من قبل اللجان المعنية، تنقل بتحرير عقد ناقل للملكية في شكل رسمي عن طريق التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup> ومن خلال ذلك يجوز للمستفيد التصرف في العقار وفق الأحكام المنظمة لحق الملكية في القانون المدني وهو ما تشير له المادة 65 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على ” يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 83\_18 المؤرخ في غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليه المادة 64 أعلاه“<sup>3</sup>.

### ثانياً: عدم استرجاع الأرض المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين<sup>4</sup>:

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90\_25 تحديداً المادة 76 المعدلة بالأمر 95\_26 التي تنص على ” تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71\_73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، اعتباراً من تاريخ إصدار القانون رقم 90\_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 شريطة ما يأتي : (...)

2\_ لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفاضة في إطار القانون رقم 83\_18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (...).“ منه نستنتج أن المشرع قد منح الحق في استرجاع حقوق الملكية بتوفر شروط محددة حسب ما هو مبين في نص المادة سابقة الذكر على أن يكون المالك الأصلي للأرض شخص طبيعي جزائري الجنسية، كما أشارت المادة أنه وفي حالة المخالفة أي عند عدم استصلاح الأرض

<sup>1</sup> تنص المادة 06 القانون رقم 83\_18: ” يؤدي امتلاك هذه الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي.

<sup>2</sup> يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط قاسخ يتمثل في انجاز برنامج استصلاح يعده و تصادق عليه الإدارة ...” المادة 792 والمادة 793، من القانون المدني، مصدر سابق.

عشير جيلالي، قاشي علل، مرجع سابق، ص 146.<sup>3</sup>

المادة 76 من القانون 90-25، المعدلة بالأمر 95\_26، مصدر سابق.<sup>4</sup>

## الفصل الاول : نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية

أو عدم اكتمال عملية الاستصلاح يحصل المالك الأصلي للأرض على قدر من التعويض يختلف باختلاف الحالة التي وصلت إليها الأرض، حيث بالنسبة للأرض التي لم يتم استصلاحها وكانت الآجال المحددة في القانون رقم 83\_18 لم تنتهي بعد فالملاك الأصليين الحق في استرجاع حقوقهم في ملكيتها.

أما بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح فيتم تعويض الملاك إما نقدياً أو عينياً وتحدد كميّات التعويض بنص تنظيمي حسب نص المادة وتضبط عن طريق قانون المالية، وتطبق التعويضات العينية على الأراضي المتوفرة ابتداء من تاريخ إصدار النص القانوني المذكور أعلاه على أن لا يطبق على أراضي المستثمرات الفلاحية الموجودة أو المزارع النموذجية<sup>1</sup>. ومنه يكون المشرع قد قام بحماية المستصلحين من فقدانهم لمستصلحتهم على يد المالك الأصلي للمستصلحة مع منح هذا الأخير تعويضاً مقابل ما لم يرجع له، وبما أن النص كان صريحاً في منح الحق للمستصلح في الاحتفاظ بالأرض المستصلحة فيمكن اعتباره أحد الحقوق التي يتمتع به المستصلح.

### ثالثاً: استفادة المستصلح من قروض تمنحها الدولة لتمويل مشروع الاستصلاح وفق

المادة 13 من القانون 83\_18<sup>2</sup> والتي تم تعديلها جزئياً فيما يخص من يحدد مبالغ وكميّات منح القروض التي كانت بموجب قانون المالية وعدلت بموجب نص المادة 19 من هذا القانون واصبحت تحدد بموجب تنظيم جاء لاحقاً كقرار وزاري مشترك<sup>3</sup>. الذي يبين لنا أن هذه القروض تمنح من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية بعد تقديم ملف يحتوي على إثبات الملكية.

وتشير المادة 14 من القانون رقم 83\_18 بأنه يمكن للملاك الاستفادة من إعفاءات عن

<sup>1</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون 83\_18 "يمكن للملاك بناء على طلب منهم، الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح.

تحدد مبالغ هذه الاعتمادات وكميّات منحها بموجب قوانين المالية.

<sup>3</sup> قرار وزاري مشترك رقم 08 المؤرخ في 26 ماي 1985 يتضمن كيفية الاستفادة من القروض لتمويل عملية استصلاح الأراضي في إطار القانون 83\_18، ج ر عدد 41، صادر بتاريخ 2 أكتوبر 1985.

الرسوم والاتاوات المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج ال استصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة وذلك في إطار قانون المالية.

### الفرع الثاني: الالتزامات والقيود الواردة على سلطة المستصلح :

رغم أن الملكية الخاصة من أوسع الحقوق نطاقا لما تخوله لمالكها من سلطات مشروعة على الشيء المملوك بعناصره وملحقاته وثماره إما لاستعماله أو للتصرف فيه أو غير ذلك، إلا أنه لا تمنح حقوق مطلقة للمستصلح المستفيد حيث تحدد بقيود عدة ترد على سلطات المالك وذلك لكي لا يتعسف في استعمال حقه، وهنا يأتي القانون رقم 83\_18 بمجموعة قيود وشروط يلزم بها المالك ويقيد بها سلطاته وهي كالتالي<sup>1</sup> :

**أولاً: عدم نقل ملكية الارض الا بعد رفع الشرط الفاسخ** تجنبا للمضاربة بالأراضي الفلاحية التي يكتسبها المستفيد بالدينار الرمزي وفقا لما نص عليه القانون 83\_18<sup>2</sup> وإعادة بيعها دون بذل أي جهد أو نفقات تذكر، أشترط المشرع في هذا القانون ألا يجوز نقل ملكية الأرض المملوكة إلا عند رفع الشرط الفاسخ وإنجاز مشروع الاستصلاح في المدة المحددة<sup>3</sup> وذلك للتأكد من المسار الذي يسير عليه المستصلح وكذلك زيادة قيمة الأراضي وجعلها صالحة للاستعمال.

عند وفاة المالك وأثبت قانونا أن ورثته عاجزون عن مواصلة الاستصلاح يجوز لهم في هذه الحالة نقل ملكية الأرض للغير شريطة أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ المذكور سابقا.

**ثانياً: المحافظة على الوجهة الفلاحية** يشترط على مالك الأرض الفلاحية المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض باتباع الشروط المحددة في كلا التشريع والتنظيم المعمول بهما،

<sup>1</sup> عشير جيلالي، قاسي علل، مرجع سابق، ص 147 و 148.

<sup>2</sup> المادة 3/6 من القانون 83\_18، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 2/6 من القانون 83\_18 ، مصدر سابق.

## الفصل الاول : نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية

فيستغلها المالك في النشاطات الفلاحية إلا إذا تم تحويلها بموجب أدوات التعمير بحيث يمكن أن يرفق الاستصلاح بإنجاز محلات ذات طابع سكني لفائدة المستصلح وعائلته<sup>1</sup> وذلك وفقا لما تنص عليه المواد من المادة 33 إلى المادة 37 من قانون التوجيه العقاري رقم 90\_25 وما يشترطه من رخصة لذلك، وهو ما لم يكن مشترطا قبل صدور هذا القانون، حيث أن القانون 83\_18 لم يشترط الحصول على رخصة من قبل أي جهة لكي يتمكن المستصلح من بناء هذه المحلات أو السكنات.

**ثالثا: الالتزام باستغلال القطعة الارضية** تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أنه عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق وذلك للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية لهذه الأراضي ومنه يلتزم كل مالك لأرض فلاحية باستثمار الأرض بعد إتمام برنامج الاستصلاح وانتقال الملكية له وذلك حسب الفقرة الثانية من نفس المادة سابقة الذكر.

والأرض غير المستثمرة وفق قانون التوجيه العقاري هي كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنه لم يتم استغلالها فلاحيا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<sup>2</sup>، وعند ثبوت عدم الاستثمار يتم إنذار صاحب الأرض لاستئناف استثمارها وإذا لم يخضع لذلك في أجل مدته سنة وذلك عند وجود أسباب تمنعه مؤقتا عن ذلك، تقوم هيئة عمومية مخولة لذلك بوضعها حيز الاستثمار على نفقة المالك أو عرضها للتأجير أو بيعها في حالة ما إذا كانت خصبة<sup>3</sup> وذلك حسب ما هو مبين في نصوص قانون التوجيه العقاري.

**رابعا: الامتناع عن القيام بأي معاملة تجارية قبل انجاز البرنامج الاستصلاحي** بصور المرسوم التنفيذي رقم 92\_289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جاء بأحكام وقيود قام بفرضها على المالك

<sup>1</sup> المادة 9 من القانون 83\_18، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 49، من القانون رقم 90\_25، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المواد من 50 إلى 52 من القانون رقم 90\_25، مصدر سابق.

## الفصل الاول : نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية

لحماية الحقوق التي أكتسبها، فالمادة 12 منه والمادة 13 من دفتر الشروط الذي أرفق به هذا المرسوم تنص على أنه يمنع على المشتري القيام بأي معاملات تجارية تخص الأرض المكتسبة قبل استكمال البرنامج الإصلاحي سواء كان بيعا أو إيجارا أو تجزئة وذلك تحت طائلة سقوط حق المشتري، وهو ما يدعم ما تضمنته المادة 06 من القانون رقم 83\_18 سابقة الذكر التي نصت على عدم إمكانية نقل الملكية إلا برفع الشرط الفاسخ.

كما على المالك احترام بنود دفتر الشروط سابق الذكر تحت طائلة فسخ عقد البيع في حالة عدم الاستجابة له وهو ما يتبين لنا من نص المادة 14 من المرسوم التي تنص على " يتم فسخ عقد البيع لعدم احترام المشتري بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذه لها بالطرق القضائية، ويمكن أن يخول الحق في تعويض وفقا للتنظيم المعمول به"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 92-289 ، مرجع سابق

## خلاصة الفصل الأول:

ومنه خرجنا من هذا الفصل محاولين تناول كل ما يخص نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الملكية وفق التشريع الجزائري. حيث يعد هذا النظام أداة قانونية تهدف لتحويل الأراضي غير المستغلة إلى أدوات إنتاج فلاحية فعالة عن طريق تمكين الأفراد الراغبين في حيازتها واستصلاحها بذلك، وفق شروط تضمن الفعالية والجدية، فمن خلال المبحث الأول بيننا الشروط القانونية اللازمة لحيازة الملكية، كضرورة تخصيص هذه الأراضي للاستصلاح والتقيد بالشروط القانونية والإدارية وكذا إثبات الاستغلال الفعلي للأرض، أما المبحث الثاني فخصصناه للإجراءات القانونية المعتمدة للحصول على الأرض عبر الحيازة بالاستصلاح والآثار المترتبة عنها مع الحفاظ على الطابع الفلاحي للعقار ما يجعلنا نستنتج أن تكريس الدولة لهذا النظام قائم على تشجيع الاستثمار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في إطار التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الملكية العقارية.

الفصل الثاني:

نظام استصلاح الأراضي الفلاحية  
في إطار الامتياز

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

انتهجت الدولة الجزائرية أسلوب الامتياز في منح الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث اعتبرته الأسلوب الأنسب لاستغلال أموالها بدل فكرة الملكية الخاصة، إذ استحدث هذا الأسلوب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 الذي يحدد شروط منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، مم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 23 جانفي سنة 2024. الذي جاء بقواعد جديدة لاستصلاح الأراضي التابعة لملكية الدولة في إطار الامتياز تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

كما استحدث المرسوم التنفيذي رقم 20-265<sup>1</sup> المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

يمكن على ضوء مختلف هذه النصوص تحديد شروط وإجراءات منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز (المبحث الأول)، ثم بيان الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 20-265 مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر عدد 57، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 2020.

## المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز

للحصول على الامتياز، يتعين على المستفيدين إتباع سلسلة من الإجراءات المحددة مع استيفاء مجموعة من الشروط الأساسية لضمان نجاح العملية وتحقيق الأهداف المرجوة، لذا سنقوم في هذا المبحث بتسليط الضوء على هذه الشروط والإجراءات وتقديم رؤية واضحة وشاملة للمتطلبات اللازمة للحصول على الامتياز.

وعلى هذا قسمناه إلى، شروط الاستصلاح في إطار الامتياز في المطلب الأول، وإجراءات منح الأراضي للاستصلاح في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: شروط الاستصلاح في إطار الامتياز

خص المشرع الامتياز كغيره من العقود بمجموعة من الشروط يجب توافرها ولا يصح العقد بدونها سواء في الشخص المستفيد أو في الجهة المانحة، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب.

### الفرع الأول: الامتياز كأسلوب للاستصلاح

ورد تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في المادة 2 من دفتر الشروط الوارد فيه على انه : ” تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية“.

كما عرفه القانون رقم 10-03<sup>1</sup> المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في مادته 4 بأنه : ” الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص ”المستثمر صاحب الامتياز“، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك

<sup>1</sup> قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 18 غشت 2010.

السطحية المتصلة بها، على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ...“.

يمنح الامتياز من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقا بدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432، موقعا من طرف المستفيد ومؤشر عليه، أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265<sup>1</sup>، وذلك لمدة لا تتجاوز 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز<sup>2</sup>، الذي يتعين عليه مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتجاوز 6 أشهر من تاريخ تنصيبه في القطعة الأرضية وإنجازها طبقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم السابق الذكر،<sup>3</sup> وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح المحيطات للاستصلاح

حول القانون مهمة منح المحيطات بغرض استصلاحها لجهتين فقط حصرهم المرسوم التنفيذي رقم 21-432، وهما: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية<sup>5</sup>.

#### أولا \_ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

استحدث هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87<sup>6</sup> المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعتبر حسب هذا المرسوم مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تطبق عليه القواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة ويعد تاجر في علاقته مع الغير<sup>7</sup>.

يتدخل لمنح الأراضي الفلاحية للاستصلاح عندما يتعلق الأمر بالمحيطات التي لا تدخل

<sup>1</sup> المادة 9 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 10 من المصدر نفسه.

<sup>3</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق

<sup>4</sup> المادة 12 من المصدر نفسه.

<sup>5</sup> المادة 5 من المصدر نفسه.

<sup>6</sup> مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 26 فبراير 1996.

<sup>7</sup> المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، مصدر سابق.

ضمن مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية<sup>1</sup>، أي يتدخل فقط بالنسبة للمحيطات التي تدخل ضمن اختصاصه حيث تخرج الأراضي الصحراوية من مجال تدخله كونها تدخل ضمن اختصاص ديوان آخر، كما يحدد محيطات الاستصلاح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي<sup>2</sup>، وبناء على اقتراحه تنشأ محيطات الاستصلاح المحددة بقرار من الوالي، التي تمنح طبقاً للدراسات المنجزة<sup>3</sup>.

### ثانياً \_ ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية :

تم إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265، حيث تنص المادة الأولى منه "ينشأ ديوان للتنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية، يدعى في صلب النص "الديوان".

يختص في تحديد المحيطات التي تدخل ضمن اختصاصه، حيث ينحصر مجال اختصاصه عندما يتعلق الأمر باستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز في الأراضي الصحراوية فقط.

يقصد بالأراضي الصحراوية حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم<sup>4</sup>.

وحسب تصريحات الرئيس "عبد المجيد تبون" تمتلك هذه المنطقة مساحات صالحة للزراعة تقارب 3 ملايين هكتار<sup>5</sup>.

تحدد المحفظة العقارية التي تدخل ضمن اختصاص هذا الديوان ومساحاتها وموقعها وإحداثياتها الجغرافية في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 ماي 2021<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 6 من المصدر نفسه.

<sup>3</sup> المادة 7 من المصدر نفسه.

<sup>4</sup> المادة 18 من القانون 90-25، مصدر سابق.

<sup>5</sup> [اقتصاد | هل تتحول صحراء الجزائر إلى حقول خضراء؟](#) اطلع عليه بتاريخ 2025/06/07 الساعة 19:39\_

[الجزيرة نت](#)

<sup>6</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ماي 2021، يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية، إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر عدد 54، صادر بتاريخ 11 يوليو 2021.

## الفرع الثالث: الأشخاص المؤهلين للاستصلاح

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على الامتياز القطع الأرضية في إطار الاستصلاح حسب المرسوم 97-483<sup>1</sup>، يفهم من نص المادة أن المشرع الجزائري لم يشترط الجنسية الجزائرية، ومنه يحق للأجانب سواء أشخاص أو شركات الحصول على الامتياز في إطار الاستصلاح، لكن بعد صدور المرسوم رقم 21-432 أصبحت الجنسية شرط أساسي في صاحب الامتياز إذ اشترط المشرع في المستثمر أن يكون جزائري الجنسية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وأستبعد المستثمر الأجنبي إلا في حال الشركات الخاضعة للقانون الجزائري<sup>2</sup>، كذلك بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز نجد المشرع نص على شرط الجنسية في المادة 04 التي تعرف الامتياز.

كما حدد المرسوم رقم 21-432 على سبيل الحصر الأشخاص الذي يمكنهم القيام بعملية الاستصلاح، وهم: الدولة، الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري.

**أولا \_ الدولة:** تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 على أنه: "يمكن الدولة المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنجازه في إطار برنامج التنمية الفلاحية". يفهم من نص المادة أن المشرع خول للدولة باعتبارها شخص معنوي عام المبادرة باستصلاح الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة في إطار برنامج التنمية الفلاحية، حيث تتحمل بمفردها نفقات الاستصلاح لجعل الأراضي قابلة للزراعة وتوسيعها<sup>3</sup>، كون الدولة تتوفر على الموارد البشرية والإمكانات المادية للقيام

<sup>1</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي 97-483، مصدر سابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق.

<sup>3</sup> لعشاش محمد، (القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز)، مجلة الحقوق و العلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 02، جامعة أكلي محمد اولحاج البويرة، سنة 2023، ص209.

بعملية الاستصلاح .

**ثانياً \_ الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية:** من خلال نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 432-21 التي تنص على أنه: "يمكن أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية ... المبادرة باستصلاح الأراضي ..."، أجاز المشرع القيام بعملية الاستصلاح الفلاحي للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية فقط دون الأجانب ومن ثم الاستفادة من عقود الامتياز في هذا الإطار، كما لم يفرق المشرع بين الجنسية الأصلية أو المكتسبة فكلاهما له حق الاستفادة من مشاريع الاستصلاح في إطار الامتياز.<sup>1</sup>

**ثالثاً \_ الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري:** منح المشرع للأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري الحق في المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وإنجازه حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، وعند الاقتضاء بمساهمة الدولة حسب بنود دفتر الشروط الخاص به.<sup>2</sup>

يفهم من نص المادة أن المشرع عند ذكره للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري يقصد بذلك أن يكون الشخص المعنوي أنشئ في إطار القوانين الجزائرية، بذلك يكون جزائرياً، غير أن الأعضاء أو الشركاء فيه لا تشترط فيهم الجنسية الجزائرية كون الشركة تخضع للقانون الجزائري بالتالي يمكنها الاستفادة من الامتياز على الأراضي الفلاحية وهو ما يدفع بعجلة التنمية واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين في المجال الفلاحي تحقيقاً للأمن الغذائي لما تتوفر عليه هذه الشركات من تكنولوجيا وإمكانيات ووسائل في هذا المجال تفتقر إليها الشركات الجزائرية.

كما ذكرت المادة الأشخاص المعنوية بصفة عامة، لم تحدد طبيعة هذه الأشخاص سواء أشخاص معنوية عامة، أو أشخاص معنوية خاصة.

إضافة إلى هذه الشروط نص القانون رقم 10-03 على شرط آخر، وهو ألا يكون

<sup>1</sup> بوشنافة جمال، لخضر علاوي، (استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي 432/21)، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2024، ص5.

<sup>2</sup> انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 432-21، مصدر سابق.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

المستثمر قد سلك سلوكا غير مشرفا ومعاديا للثورة الجزائرية بنصه على "لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراض فلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني"<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات منح الأراضي للاستصلاح

باعتبار الامتياز في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية هو النظام المتبع حاليا، فتحديد جميع الإجراءات اللازمة للحصول عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21\_432 بعد أن كانت تنظمه سابقا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97\_438<sup>2</sup>، وبذلك يصبح المرجع الجديد في هذا الشأن .

وفي هذا المطلب سنتعرف على الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على حق الامتياز من الإعلان عن الترشح (الفرع الأول) والوثائق المكونة للملف (الفرع الثاني) ودراسة ملف الترشح (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الإعلان عن الترشح

إن الإعلان عن الترشح لمنح الامتياز طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21\_432 يختلف تماما عن ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 97\_483<sup>3</sup>، فقد تبني المشرع في تعديله الجديد الطريقة الالكترونية وهو ما يتبين لنا من نص المادة 13 من المرسوم سابق الذكر والتي تنص على : "في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح، يجب إطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا، حسب الحالة، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20\_265 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق 22 سبتمبر سنة 2020 والمذكور أعلاه".

<sup>1</sup> المادة 19 من القانون 10-03، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 30 من المرسوم التنفيذي 21\_432، مصدر سابق.

<sup>3</sup> لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 214.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

ويتم نشر الإعلان عبر الأرضية الرقمية للديوان المخصصة لهذا الغرض مع تضمينها جميع المعلومات المتعلقة بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والمعنية<sup>1</sup>. مع إبرازه مجموعة من العناصر تتمثل في:

- الولاية والبلدية المعنيتين.
- المستثمرة الفلاحية المعنية.
- عدد ومساحة القطع المتوفرة.
- مكونات ملف الترشيح.
- شروط الغرض.
- مصاريف إيداع العرض.
- آجال إيداع ملفات الترشيح.

ويرسل المترشح ملفه إلكترونيا إلى الديوان المعني مقابل وصل إيداع الكتروني<sup>2</sup>. بالنسبة للمرشحين أصحاب المؤهلات العلمية أو التقنية يجب إرفاق طلبهم بمشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة الفلاحية.

كما يرسل المترشح ملفا واحدا في حال رغبته باكتساب عدة حقوق امتياز وذلك عند توفر عدة قطع متجاورة<sup>3</sup>.

تمنح إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية حسب الأولوية إلى:<sup>4</sup>

\_\_ المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

\_\_ المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

<sup>1</sup> انظر المادة 2/2 من القرار المؤرخ في 6 مايو 2025، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، الذي يحدد كليات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة، ج ر عدد 28 صادر في 7 مايو 2025.

<sup>2</sup> المادة 2/3 من القرار المؤرخ في 6 مايو 2025، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 2/4 من القرار نفسه

<sup>4</sup> انظر المادة 17 من القانون 10-03، مصدر سابق.

الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

كما تجدر الإشارة كذلك أن نص المادة 13 تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24\_55 السالف الذكر، الذي أضاف له فقرة ثانية والتي تنص على: "غير أنه لا تخضع المساحات الكبرى الموجهة للمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي لإجراء الإعلان عن الترشيح المذكور في الفقرة أعلاه".

فالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي هي تلك التي تهدف لضمان الأمن الغذائي والتقليل من الاستيراد، كما تخلق أقطاب حقيقية للتنمية في مختلف الشعب الفلاحية الكبرى وتكون عبر الولايات الجنوبية فقط.

ويتم إيداع ملف الاستصلاح في إطار حق الامتياز بالنسبة لهذه المشاريع الاستراتيجية، على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مرفقا بمراسلة موجهة للوزير من أجل تصنيف مشروعه ومنحه صفة مشروع ذو طابع استراتيجي<sup>1</sup>.

وبعد أن يتم التصنيف، يقوم صاحب المشروع بإيداع ملفه على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية مباشرة<sup>2</sup>.

حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 21\_432 بعد التعديل على أن يقوم المترشح بتسجيل مشروعه على المنصة الرقمية المعنية.

## الفرع الثاني: الوثائق المكونة لملف الترشيح

حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97\_483<sup>3</sup> الملغى، يتقدم المترشح بملف يحتوي على البيانات التالية:

<sup>1</sup> المادة 3/14 من المرسوم التنفيذي 21\_432 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 24\_55، مصدر سابق.  
<sup>2</sup> ODAS [المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي](#)، اطع عليه بتاريخ 02\_05\_2025 الساعة 00:30  
<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 97\_483، مصدر سابق.  
<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 97\_483، مصدر سابق.

. طلب يحدد موقع الأرض ومساحتها.

. استمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات حسب المطلوب قانونا.

. ملف تقني واقتصادي يتكون من:

\_ تفاصيل برنامج الاستصلاح.

\_ كشف وصفي وتقديرى لأشغال الاستصلاح.

\_ خطة إنجاز أشغال الاستصلاح.

\_ مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال

خاصة ) وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها.

كما تشير نفس المادة في فقرتها الثانية أنه وفي حالة عدم قيام المترشح بتكوين الملف

التقني سابق الذكر، فعليه باكتتاب التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح المعد سابقا

من قبل مدير المشروع<sup>1</sup>.

تقدم الملفات لمديرية المصالح الفلاحية الولائية المعنية كما سبق وأشرنا إليه، لتقوم وفي

أجل 05 أيام من تاريخ إيداع الملفات أو التعهدات لديها بعرضها مباشرة على اللجنة الولائية

<sup>2</sup> والتي تقوم بدراسة الملفات أو التعهدات وتبت فيها في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تسلمها

الملفات والتعهدات، ثم تقوم بضبط قائمة بأسماء المترشحين المقبولين لكل محيط استصلاح

وتبلغها للمصالح العامة للامتيازات الفلاحية في أجل لا يتعدى أسبوع، كما تبلغ اللجنة ردا

للمترشح في أجل شهرا ابتداء من تاريخ إيداع الملف أو التعهد لدى مديريةية المصالح

الفلاحية، ثم تقوم بإرسال قائمة للمترشحين المقبولين مرفقة بالملفات أو التعهدات لمديرية

الأماك الوطنية للولاية لأجل إعداد قرارات الترخيص بالامتياز وتبلغ هذه القرارات من

<sup>1</sup> يتم تعيين مدير المشروع من قبل المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية ويختار على أساس مؤهلاته التقنية والمعرفة المعمقة للمنطقة المعنية والخبرة في مجال التسيير والإعلام الإجتماعي، بحيث يتكفل بتنفيذ النشاطات التي تدخل في المشروع (فراح حورية، مرجع سابق، ص 64).

<sup>2</sup> التعليمات الوزارية 1100 المؤرخة في 8 ديسمبر 1999 المتعلقة باستصلاح الاراضي عن طريق الامتياز.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

قبل مدير الأملاك الوطنية للفلاحة في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه للقائمة من اللجنة الولائية<sup>1</sup>، بالنسبة لإعداد عقد الامتياز يرسل القرار المرخص للامتياز مرفق ببطاقة تشخيص المشروع ودفتر الشروط الممضى من قبل المترشح والمصالح العامة للامتيازات الفلاحية لمديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد هذا العقد ويبلغ المعنيين في أجل 15 يوم من تاريخ إرسال الملف من اللجنة<sup>2</sup>.

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21\_432 نص على إجراءات مخالفة لما تطلعنا عليه سابقا سواء بالنسبة للملفات التي على المترشحين تقديمها، أو اللجان التي تسهر لدراستها وكذا الأجل المحددة لذلك، فحسب المادة 14 الفقرة 1 من المرسوم رقم 21\_432، يتقدم المترشح بطلب مرفق بملف يتضمن على الخصوص:

\_\_ مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار.

\_\_ تبريرات القدرة المالية لحامل المشروع وكذا القوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين.

ثم يقوم بإرسالها إلكترونيا كما سبق وأشرنا مقابل وصل استلام<sup>3</sup>.

بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022 الذي يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز<sup>4</sup> ميز بين الملفين المطلوبين للشخص المادي والشخص المعنوي حيث تنص المادة 13 منه على أن الملف الواجب تقديمه يتكون من الوثائق التالية:

\_\_ بالنسبة للوثائق المقدمة من طرف الشخص الطبيعي:

- طلب استصلاح عن طريق الامتياز الموجود على المنصة الرقمية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطني.

<sup>1</sup> فراح حورية، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> انظر المادة 8 من القانون 97-483، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 14 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 21\_432، مصدر سابق.

<sup>4</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كفاءات واجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 82 مؤرخة في 7 ديسمبر 2022.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار وبرنامج الإنجاز والتركيب المالية للمشروع.
  - إثبات القدرة المالية لطالب الاستصلاح.
  - مؤهلات وتخصص طالب الاستصلاح.
  - كل الوثائق الأخرى ذات صلة بالمشروع يرغب طالب المشروع في تقديمها. \_\_\_\_\_ بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص المعنوي :
  - طلب الاستصلاح عن طريق الامتياز الموجود على المنصة الرقمية الواجب ملؤه.
  - نسخة من القوانين الأساسية.
  - نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
  - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمسير ومساعديه أو شركائه.
  - مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار وبرنامج الإنجاز والتركيب المالية للمشروع.
  - إثباتات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.
  - مؤهلات التطوير التقني.
  - السجل التجاري.
  - كل وثائق أخرى ذات صلة بالمشروع والتي يرغب طالب الاستصلاح في تقديمها. أما بالنسبة للمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي التي أشار لها آخر تعديل لسنة 2024، نجد أنه لم يحدد الملفات التي يقدمها أصحاب هذه المشاريع، إلا أنه وبالرجوع لمنصة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية نجد أن الملف الذي يقدمه أصحاب هذه المشاريع تتضمن كالتالي:<sup>1</sup>
- \_\_\_\_\_ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ( الشخص الطبيعي ).
- \_\_\_\_\_ مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار وبرنامج الإنجاز والتركيب

<sup>1</sup> المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، اطلع عليه بتاريخ 05\_05\_2025 الساعة 15:30 ODAS –

المالية للمشروع.

\_ إثبات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.

\_ إبراز تأثير المشروع عن الاقتصاد الوطني.

\_ تحديد عدد العمال المصرح بهم لدى الضمان الاجتماعي وكذا العمال الموسمين.

\_ نسخة من القوانين الأساسية ( شخص معنوي ).

\_ نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تشكيل الشركة (شخص معنوي).

\_ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمسير ومساعديه أو شركائه ( شخص معنوي ).

\_ السجل التجاري ( شخص معنوي ) .

أما بالنسبة لمطابقة الأراضي التي تم استصلاحها فعليا قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432، والأراضي المستصلحة التي لم تكن موضوع منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين<sup>1</sup>، يودع طلب المطابقة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية للولاية مقابل وصل استلام على أن تكون مسجلة في سجل مرقم ومؤشر عليه<sup>2</sup>، وذلك بالنسبة للمستغلين الذين لم تتم عملية الإحصاء بشأنهم، أما المستغلين الذين تمت عملية الإحصاء بشأنهم تقوم المديرية بعملية تطهير إداري بالتعاون مع المصالح المعنية.

ويكون الطلب مرفقا بملف يتضمن الوثائق الآتية :

\_ طلب المطابقة حسب نموذج محدد في القرار الوزاري المشترك 29 نوفمبر 2022.

\_ شهادة ميلاد ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

\_ صورة مأخوذة عبر القمر الصناعي لقطعة الأرض المستغلة.

\_ كل وثيقة أخرى تبرر نشاطه (بطاقيّة وصفية للمستثمرة، وثنائق تثبت الاستغلال أو نشاط

تربية الحيوانات مسلمة من إدارة عمومية، وصولات تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات ...).

<sup>1</sup> المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، يحدد كفاءات و اجال مطابقة الاراضي التي تم استصلاحها، ج ر عدد 02، مؤرخة في 15 جانفي 2022.

<sup>2</sup> المادة 3 من القرار نفسه.

التراخيص المسلمة من الإدارات المختصة (الآبار ، التهيئة ، البناء...)1.

### الفرع الثالث: دراسة ملف الترشيح

بالنسبة للجهات المكلفة بدراسة الملفات، بالعودة لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 432\_21 فهي تختلف باختلاف الأرض المراد استصلاحها، حيث تدرس الملفات من قبل اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، يرأس اللجنة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتكون من:

\_\_ الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية الفلاحية.

\_\_ رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية.

\_\_ رئيس القسم الفرعي للفلاحة.2

والتي تقوم بتحرير محضر بأشغالها، وتبلغ قرارها إلكترونيا إلى المترشح عبر الأرضية الرقمية إما بالقبول أو الرفض المبرر.

في حالة الرفض يملك المترشح الحق في الطعن الذي يكون إلكترونيا عبر المنصة الرقمية في أجل لا يتجاوز 5 ايام من تاريخ تبليغه بقرار الرفض، مع تقديمه لوثائق جديدة تبرر وتدعم طلبه، أما في حالة قبول الطلب ترسل اللجنة الخاصة القائمة النهائية للملفات المقبولة إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص إقليميا للموافقة.3

يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على قائمة الملفات المقبولة ومحضر اللجنة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول، ويرسل مرفقا بالملف الخاص

1 المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، مصدر سابق.

2 المادة 5 من القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013.

3 المادة 7 المعدلة بالمادة 2 من القرار المؤرخ في 6 مايو 2025، مصدر سابق.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

بالإعلان عن الترشيح المذكور سابقا، إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية قصد إعداد عقد الامتياز.<sup>1</sup>

يسلم من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستفيد بعد القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>2</sup>، وبالنسبة لشهر عقد الامتياز فلم ينص المرسوم التنفيذي 21\_432 عليه، لكن بما أن عقد الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري<sup>3</sup> فلا بد من شهره<sup>4</sup>.

يعاب المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه لعدم تحديده لأجال الفصل في الطلبات المقدمة من طرف المترشحين وتركها مفتوحة لصالح اللجنة التقنية، كما أنه في حالة وجود نقص في الملف، فلم يبين صلاحياتها في هذا الشأن حول ما إذا يحق لها رفض الملف مباشرة أو مطالبة المعني باستكمال الوثائق اللازمة لملفه، وهو ذات الشيء بالنسبة لإجراءات تنصيب المستفيد في الأراضي المراد استصلاحها.<sup>5</sup>

أما بالنسبة للمحيطات التي تدخل في مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، فتتم دراسة الملفات من قبل لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 20\_265 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق 22 سبتمبر سنة 2020 المتضمن انشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وكذا المادة 12 من نفس المرسوم.

كما أنه تم تنظيم كفاءات منح الأراضي التابعة لهذا الديوان بموجب قرار مؤرخ في 21 مارس 2021 يحدد كفاءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية للأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، فنجد المادة 04 منه تشير للإجراءات القبلية لمنح الأراضي للاستصلاح ولبعض الدراسات التي يقوم بها في هذا

<sup>1</sup> المادة 8 المعدلة بالمادة 2 من نفس القرار.

<sup>2</sup> لخضر علاوي، بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 8.

<sup>3</sup> المادة 16 من الأمر 75\_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، ج ر عدد 21، صادر سنة 18 نوفمبر 1975.

<sup>4</sup> جديلي نوال، (الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21\_432)، مجلة الدراسات القانونية مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحيي فارس بالمدينة الجزائر، المجلد 08، العدد

02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيي فارس المدينة، جوان 2022، ص 171.

<sup>5</sup> لخضر علاوي، بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 8.

بالنسبة لدراسة الملفات المقدمة من قبل المترشح عن طريق التسجيل، فتمت دراستها وتوجيهها من قبل لجنة الخبرة والتقييم التقني في أجل لا يتعدى 30 يوماً كما يحق لها بأن تطلب من صاحب الملف أي معلومات إضافية<sup>2</sup>، وتجدر الإشارة أولاً أنه وفي حالة رفض الملف من قبل اللجنة، يجب أن يكون رفضها بموجب قرار مبرر مع إمكانية الطعن فيه من قبل حامل المشروع ويكون إعلام المترشح بذلك إلكترونياً على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الذي يفصل فيه في أجل 15 يوماً التي تلي تاريخ تبليغ قرار الرفض<sup>3</sup>.

في حالة قبول الملف يتم إجراء زيارة ميدانية من قبل صاحب المشروع وممثلي الديوان لقبول القطعة الأرضية محل المنح وذلك حسب ما نصت عليه المادة 13 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، وتكون الزيارة مصرحة كما أن نموذج تصريح الزيارة مرفق في الملحق الأول من القرار سالف الذكر يقوم الديوان بإعداد شهادة التأهيل للامتياز التي تسلم لصاحب المشروع الذي تم قبول مشروعه حسب المادة 14 من نفس القرار التي تنص على أنه يحدد نموذجها في الملحق الثاني من هذا القرار.

يتم وضع معالم القطعة الأرضية من قبل مكتب دراسات مؤهل أو من قبل مهندس خبير عقاري ثم يقوم الديوان بتنصيب المستفيد ويختتم ذلك بإعداد محضر تنصيب عن طريق توقيع دفتر الشروط<sup>4</sup> على مستوى الديوان ومن هنا يتعين على المستفيد ان يبدأ في الأشغال أي ابتداء من تاريخ التوقيع<sup>5</sup>.

يقوم بعدها الديوان بإرسال ملف ترسيم الامتياز لمصالح أملاك الدولة لكي يتم إعداد عقد

<sup>1</sup> انظر المادة 4 من القرار المؤرخ في 21 مارس سنة 2021، يحدد اجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 54، صادر في 11 يوليو 2021.

<sup>2</sup> انظر المادة 10 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 12 من القرار نفسه

<sup>4</sup> الملحق الثالث من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادة 16 من القرار نفسه.

الامتياز، ويتم تبليغه الكترونياً من طرف الديوان<sup>1</sup>.

بالنسبة لطلب مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، تعرض الملفات على لجنة المطابقة

المتشكلة من:<sup>2</sup>

\_ الوالي المختص إقليمياً ( رئيساً ).

\_ مدير المصالح الفلاحية للولاية.

\_ مدير أملاك الدولة.

\_ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية.

\_ مدير الموارد المائية للولاية.

\_ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

تدرس اللجنة الملفات وتكلف اللجنة ب:<sup>3</sup>

\_ التأكد من وضعية استغلال القطعة الأرضية موضوع المطابقة والاستثمارات المنجزة.

\_ التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وأصلها.

\_ المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب أن تكون موضوع مطابقة.

### المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز

عقد الامتياز شأنه شأن العقود الأخرى يترتب عن إبرامه جملة من الآثار القانونية، تتمثل

في الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز (المطلب الأول)، وينتج عن

الإخلال بهذه الالتزامات نتائج قانونية قد تؤدي إلى إنهاء هذا العقد (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التزامات وحقوق المستصلح

فرض المشرع على صاحب الامتياز التزامات محددة يجب عليه احترامها والامتثال لها

للحفاظ على الأرض محل الاستصلاح، وفي مقابل ذلك منحه مجموعة من الحقوق تهدف

<sup>1</sup> المادة 17 من القرار نفسه.

<sup>2</sup> المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022.

<sup>3</sup> المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، المصدر نفسه.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

إلى تمكينه من الاستغلال الأمثل للأرض وتحقيق أقصى استفادة منها.

لذا سندرس في الفرع الأول الالتزامات المترتبة على عاتق المستصلح صاحب الامتياز وفي الفرع الثاني الحقوق التي يتمتع بها.

### الفرع الأول: التزامات المستصلح

يلتزم صاحب الامتياز بما يلي :

\_ الشروع في أشغال الاستصلاح في الآجال المحددة: يتعين على صاحب الامتياز الشروع في أشغال الاستصلاح خلال مدة أقصاها 6 أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض<sup>1</sup>، ويعتبر عدم مباشرة أشغال الاستصلاح خلال هذه المدة إخلال بالالتزامات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432-21 يؤدي إلى اتخاذ إجراءات قانونية<sup>2</sup>.

لكن في حالة القوة القاهرة يمكن تمديد المدة الممنوحة لصاحب الامتياز، حيث يقوم هذا الأخير بتقديم طلب تمديد الآجال لإنجاز مشروعه قبل انقضاء الأجل المحدد في مخطط أعماله<sup>3</sup>.

كما نص دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 432-21 على مجموع التزامات قانونية تتمثل

في :<sup>4</sup>

\_ الالتزام باستصلاح الأراضي موضوع الامتياز وفقا للشروط المحددة في مشروع الاستثمار وانجاز الاستثمارات المتعلقة به.

\_ الالتزام باحترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية، والاعتناء بالقطعة الأرضية الممنوحة له والعمل على إثمارها، والمحافظة على

<sup>1</sup> انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 432-21، مصدر سابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 432-21، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 28 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 432-21، مصدر سابق.

وجهتها الفلاحية، غير أن هذا الالتزام لم يكن مدرجا ضمن الالتزامات المفروضة على صاحب الامتياز في ظل أحكام المرسوم التنفيذي السابق رقم 97-483.

\_ الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والاستعمال العقلاني للموارد المائية بإقامة تجهيزات سقي ذات نوعية جيدة ومقتصدة للمياه، بهدف الحفاظ على الثروة المائية وتجنب هدرها، وعليه القيام بصفة دورية بتحاليل للتربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة ومواد الصحة النباتية كالمبيدات وغيرها.

\_ تسيير المشروع الاستثماري بتقنيات زراعية ملائمة لآليات التطور الفيزيائي والكميائي (الملوحة و التثبع بالماء ) تفاديا للانتقال في القطع المزروعة، ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسريبات وشبكة تصريف المياه واحترام تناوب وتدوير الزراعات وتشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة والمعدات المقتصدة للطاقة، مع الامتثال لشروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال الذي تمت المصادقة عليه من قبل اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية.

\_ الالتزام بعدم إيجار كل أو جزء من الأراضي محل الامتياز أو إيجارها من الباطن، ويعتبر الإيجار من الباطن عقدا طبقا للقواعد العامة، يقع على عاتق المستأجر بذاته، ويشكل تصرفا قانونيا بين المتعاقد الأصلي ومتعاقد من الباطن بقصد تنفيذ جزء أو أكثر من محل العقد. لذلك يستدعي وجود عقدين: عقد أصلي بين المؤجر والمستأجر ثم عقد إيجار آخر من الباطن بين المستأجر الأصلي ومستأجر من الباطن مقابل مبلغ مالي متفق عليه<sup>1</sup>.

يلاحظ من هذا الالتزام أن المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ألزم صاحب الامتياز على تنفيذ المشروع بنفسه، أي يكرس مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية موضوع الامتياز ويمنع إيجارها مهما كان شكله.

\_ في حال إبرام أو فسخ اتفاق أو شراكة يلتزم صاحب الامتياز بإعلام الديوان الوطني

<sup>1</sup> لعشاش محمد، ص 217 و218، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

للأراضي الفلاحية للولاية المعنية قصد الموافقة المسبقة، وبالنسبة للشخص المعنوي يلتزم بإبلاغ الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي.

وهو الأمر نفسه بالنسبة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية<sup>1</sup>.

\_\_ عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه من أجل الحصول على قروض من هيئات القرض لتمويل المشروع الاستثماري، سواء وقع على الحق العيني العقاري أو على البنائيات المقامة عليه، حيث يلتزم المستثمر بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز مشروعه دون الحاجة لقروض والتذرع بنقص التمويل، لذلك الصعوبات المالية لا تشكل قوة قاهرة بأي حال من الأحوال<sup>2</sup>.

\_\_ الالتزام بدفع الإتاوة السنوية في موعدها المحدد<sup>3</sup> باعتبارها حق من الحقوق المالية للدولة، وحسب ما جاء في دفتر الشروط السابق الذكر فان عدم تسديد الأتاوى على أملاك الدولة لسنتين 2 متتاليتين يعتبر إخلالا من صاحب الامتياز لالتزاماته.

\_\_ كما يلتزم باتخاذ التدابير اللازمة لإعطاء حرية الدخول للأعوان المؤهلين قانونا في كل وقت وكل مكان إلى المستثمرة الفلاحية للقيام بالمراقبة.

### الفرع الثاني: حقوق المستصلح

يرتب عقد الامتياز مجموعة من الحقوق تتمثل في :

\_\_ الحق في تجديد عقد الامتياز: يمنح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف الاستصلاح لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد<sup>4</sup>.

وللحصول على التجديد يتقدم المستثمر صاحب الامتياز بطلب خطي لمديرية الديوان المعني في الولاية المعنية، قبل سنة واحدة على الأقل من انقضاء مدته، ولا يقبل التجديد الضمني بأي حال من الأحوال<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 6 الفقرتين 17 و18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265، مصدر سابق.

<sup>2</sup> لعشاش محمد، ص218، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 21-432 والمادة 04 من القانون 03-10، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسومين 21-432 والمرسوم 20-265، مصدر سابق.

كما ورد في دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 21-432 ورقم 20-

265 تحديدا في المادة 5 مجموعة من الحقوق تتمثل في :

\_ يكون المستثمر صاحب الامتياز حرا في الاستثمارات التي يريد إنجازها شريطة احترام مخطط الأعمال المقدم المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار، وهذا بمثابة تحفيز للمستثمر لتحقيق المنتج الفلاحي الذي يرغب الاستثمار فيه دون التقيد بنوع محدد.

\_ الحق في استغلال القطعة الأرضية الواقعة تحت تصرفه مع احترام سياسة القطاع الفلاحي المسطرة، وهذا بغرض تنظيم القطاع الفلاحي أحسن تنظيم.

\_ الحق في القيام بكل تهيئة وبناء للاستغلال الأفضل للقطعة الأرضية وذلك بعد استيفاء الشروط القانونية المنصوص عليها في هذا الشأن، وبالتالي لا يمكن للمستثمر إنجاز بناية أو تهيئة لا تخدم المشروع الاستثماري.

\_ الحق في مطالبة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار بمراجعة مساحة الاستثمار في الحالات التالية :

• عدم توفر القدرة اللازمة لاستصلاح كل مساحة لظروف وأسباب خارجة عن نطاقه وبهذا يصبح الامتياز مقتصر فقط على المساحة المعنية بأشغال الاستصلاح.

• في حال إلغاء التصنيف في إطار المنفعة العمومية لجزء من الأرض الممنوحة له.

• في حال توسع في مشروعه يمكنه المطالبة بمنحه مساحة أخرى شريطة الوفرة العقارية.

\_ في حالة وفاة المستفيد من الامتياز، يحق لورثته مواصلة استغلال الامتياز، ولتحقيق ذلك

يجب عليهم تقديم طلب الامتياز خلال 6 أشهر من تاريخ الوفاة مرفقا بملف قانوني إلى

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي

الصحراوية لإتمام الإجراءات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: فسخ عقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز بعدة طرق محددة في النصوص القانونية التي تنظمه، حيث أنه بالعودة

<sup>1</sup> انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 21-432، مصدر سابق.

للمرسوم التنفيذي رقم 21\_432 نجد أنه يمكن للامتياز أن ينتهي لأحد الأسباب التالية<sup>1</sup>:

\_ انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم التجديد.

\_ بطلب من صاحب الامتياز.

\_ نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته<sup>2</sup>.

\_ في حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي مع مراعاة أحكام المادة 09 من

نفس الملحق.

كما أضاف المشرع بالنسبة للأراضي الممنوحة من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية

في الأراضي الصحراوية أنه تنتهي بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمجموع الأملاك

العقارية الممنوحة<sup>3</sup>.

### الفرع الأول: إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

تتمتع الدولة بحق المراقبة والذي تمارسه عن طريق كل من الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية للولاية وممثل مدير المصالح الفلاحية للولاية، حيث يحق لهم القيام بمراقبة سير

عمليات الاستصلاح واستغلال الأراضي في أي وقت كان للتأكد من مطابقة النشاطات مع

مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي وكذا بنود

دفتر الشروط، ويكون ذلك كل ثلاثة أو ستة أشهر حسب طبيعة المزروعات ومنه يتم التبليغ

عن كل تأخير أو خلل أو إخلال بالالتزامات عن طريق تقرير المعاينة<sup>4</sup> وهو نفس الشيء

بالنسبة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية الذي يقوم هو الآخر وفي

أي وقت بمراقبة ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع

مخطط الأعمال ودفتر الشروط<sup>5</sup>، كما على صاحب المشروع أو الامتياز مساعدة أعوان

المراقبة وتسهيل دخولهم للمستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة سواء

<sup>1</sup> المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21\_432، مصدر سابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 26 من القانون 10-03، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20\_265، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20\_265، مصدر سابق.

بنقلهم للأماكن أو عن طريق البريد.

فعمليات المراقبة التي يقوم بها الديوانين تحد من مخالفة صاحب الامتياز لما وافق عليه من شروط والتزامات سابقة والتي يمكن أن تؤدي لفسخ عقد الامتياز المتمثلة في<sup>1</sup>:  
\_ عدم الشروع في أشغال الاستصلاح بعد 06 أشهر من تاريخ تنصيب المستفيد في قطعه الأرضية.

\_ تحويل وجهة الأرض الممنوحة.

\_ عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز أثناء موسم فلاحي دون سبب معقول.

\_ عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الآبار أو إنجازها بعيوب.

\_ تأجير أو تأجير من الباطن، كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز.

\_ إبرام أو فسخ كل اتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية.

\_ كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوائم الأملاك الممنوحة.

\_ عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به.

كما أضافت المادة 29 من القانون رقم 10\_03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما تم ذكره سابقاً، عدم دفع الاتوة بعد سنتين متتاليتين<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الفسخ

يؤدي كل إخلال بالتزام يقوم به صاحب الامتياز والمدون في تقرير الهيئة المكلفة بالمتابعة والمراقبة أو محضر المعاينة إلى<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> المادة 08 الفقرة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21\_234، مصدر سابق.  
<sup>2</sup> انظر المادة 08 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 20\_265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، مصدر سابق.  
<sup>3</sup> المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21\_432، مصدر سابق.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

\_ إعدار صاحب الامتياز قصد الامتثال لبنود دفتر الشروط هذا، حيث يأخذ الإعدار شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأي وسيلة كانت لعنوان صاحب الامتياز المذكور في دفتر الشروط نفسه.

يعتبر هذا الإعدار مسلماً بدون تشكيك بعد 03 أيام من تاريخ إرساله حتى وفي حالة عودة الإعدار بسبب وقوع خطأ في العنوان.

\_ يتم إرسال إعدار ثاني في حالة عدم استجابة صاحب الامتياز في أجل 15 يوم تحسب ابتداء من نهاية الأجل المحدد من تاريخ إرسال الأعدار الأول، ضمن نفس الأشكال والشروط.

\_ في حالة استمرار عدم استجابة المعني بعد انتهاء الأجل المحدد في الإعدار الثاني ابتداء من الأيام الثلاثة لاستلامه، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية بفسخ عقد الامتياز إدارياً.

بالنسبة للأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، فتتم متابعة صاحب الامتياز بنفس الإجراءات سابقة الذكر، لكن الاختلاف يقع في الأجل المحددة للإعدارين حيث أنه 1:

\_ بالنسبة للإعدار الأول فيعتبر مستلماً وبدون تشكيك في أجل 08 أيام من تاريخ إرساله.

\_ بالنسبة للإعدار الثاني فيتم إرساله في أجل شهر من تاريخ انقضاء الأجل المحدد من تاريخ إرسال الإعدار الأول، ضمن نفس الأشكال والشروط.

\_ وفي أجل 08 أيام من تاريخ إرسال الإعدار الثاني يتم إخطار إدارة أملاك الدولة من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

بعد قيام إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز إدارياً، أي بعد قيامها بالإجراءات التي سبق وتمت الإشارة إليها، يمكن لصاحب الامتياز التقدم بتظلم في أجل خمسة عشر يوماً ابتداء

<sup>1</sup> المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20\_265 مصدر سابق.

## الفصل الثاني: نظام استصلاح الأراضي في إطار الامتياز

من تاريخ تبليغ مقرر إلغاء المنح أو فسخ عقد الامتياز<sup>1</sup>، وهو عبارة عن التماس طلب إعادة النظر في قرار الفسخ أو قرار رفض المنح، حيث يرفع قرار التظلم لنفس الجهة الإدارية مصدره القرار<sup>2</sup>، أما بالنسبة للقرار الذي ترد به لجنة ترقية الاستثمار على التظلمات فهو قرار غير قابل للطعن أمام الجهات القضائية. كون القضاء لا يتدخل إلا في حالة وجود خلافات ومنازعات حول تنفيذ المشروع المتفق عليه حسب دفتر الشروط وذلك عند عدم نجاح تسوية هذه الخلافات بالتراضي، فتعرض أمام الجهات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

ما تجدر الإشارة إليه تالياً أن فسخ عقد الامتياز يترتب أثراً ونتائج بحيث أنه وفي كل الحالات تحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال الذي قام به صاحب المشروع وذلك دون العقوبات الأخرى المنصوص عليها<sup>4</sup>.

كما يؤدي الفسخ إلى أيلولة مجموعة الأملاك العقارية للدولة، بما فيها البنايات المشيدة كما يبقى الامتياز بدون أثر على الديون والخصوم المتولدة من قبل بحيث تبقى على عاتق صاحب الامتياز<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي 21\_432 مصدر سابق.

<sup>2</sup> لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 221.

<sup>3</sup> المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21\_432 مصدر سابق

<sup>4</sup> المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20\_265 مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20\_265 مصدر سابق.

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل، الذي يتناول الإطار القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر، يتضح لنا حرص المشرع على وضع منظومة قانونية دقيقة، تنظم كيفية منح الأراضي الفلاحية واستغلالها في إطار يحفظ حقوق كل من الدولة والمستفيدين من الامتياز، فهذا العقد عبارة عن أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية الفلاحية، وتكمن فعاليتها في احترام الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون والتشريع المعمول بهما في هذا المجال، والتي تخلق توازن بين الحقوق والالتزامات، التي تجعل من هذا النظام وسيلة ضمان الاستغلال العقلاني والفعال للأراضي الفلاحية، وذلك تحت سلطة الدولة في الرقابة والمتابعة التي تسمح لها بالتصدي لأي تجاوزات أو تقاعس في تنفيذ الالتزامات المتعاقد عليها، وهذا ما يعكس حرص المشرع على ضبط العلاقة التعاقدية بما يضمن حماية العقار الفلاحي وتحقيق أهداف التنمية الزراعية.

الخاتمة

**الخاتمة:**

من خلال دراسة موضوع استصلاح الأراضي الفلاحية كألية لاستثمار العقار الفلاحي، يتضح لنا أن الأراضي الفلاحية حظيت باهتمام بالغ من قبل المشرع الجزائري، والذي أولى لها مكانة استراتيجية في إطار السياسات الاقتصادية والتنمية للبلاد، وذلك لاعتبارها أحد الموارد الطبيعية الحيوية التي تركز عليها السيادة الغذائية والأمن الاقتصادي الوطني. جسد المشرع هذا الاهتمام من خلال إصدار سلسلة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم كيفية استغلال واستصلاح الأراضي الفلاحية، لاسيما تلك التابعة للأموال الخاصة للدولة، منذ صدور أول تشريع يؤطر عملية استصلاح الأراضي في فترة ما بعد الاستقلال وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 21-432، الذي جاء ليعيد تنظيم وتحيين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية في إطار من الشفافية والنجاعة.

ومن خلال تحليلنا لهذه النصوص توصلنا للنتائج التالية:

**اعتماد المشرع نمطين رئيسيين في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية:**

- **نمط الملكية العقارية الفلاحية**، التي تمنح في إطار مشاريع الاستصلاح خاصة في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية، حيث اعتمد على أراضي شاسعة غير مستغلة نظراً لخصوصيتها الجغرافية والسياسية، وسمح بنقل الملكية الكاملة للمستصلح، لتشجيع الاستصلاح.
- **نمط الامتياز**، والذي يعد الشكل الأكثر شيوعاً لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، يخص أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة، تلك الأراضي ذات القيمة الزراعية العالية أو القريبة من مناطق العمران التي تُدار بحذر أكبر من قبل الدولة، والتي توضع تحت نظام الامتياز، دون نقل الملكية.

يتبين أن اعتماد المشرع لهذين النمطين من الاستصلاح يستند إلى اعتبارات متعددة تتعلق بطبيعة الأراضي المستصلحة، الموقع الجغرافي، طبيعة المشروع الاستثماري، ومستوى الرقابة المطلوبة من طرف الدولة.

**وجود إرادة سياسية وتشريعية واضحة** لربط العقار الفلاحي بمشاريع تنموية منتجة ومستدامة، أي ربط عملية الاستصلاح بالاستثمار، عبر فرض التزامات جدية على المستفيدين من العقار الفلاحي أهمها تنفيذ مشروع استثماري فوري وفعلي لاستصلاح الأرض واستغلالها، وهذا يدخل ضمن سياسة الدولة لتنمية القطاع الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي.

**تشجيع الاستصلاح في مختلف مناطق الجزائر** بالأخص الأراضي الصحراوية، حيث يحظى ملف الاستصلاح رعاية خاصة من قبل السلطات العليا للبلاد تحقيقا للأمن الغذائي واستصلاح أكبر مساحة ممكنة من الأراضي غير المستغلة.

**وجود تطابق بين نظام الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح ( بموجب المرسوم التنفيذي 432-21) والامتياز في إطار القانون رقم 10-03**، من حيث شروط إبرام العقد، أو كيفية إبرامه والآثار القانونية المترتبة عنه، أهمها عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

**إثارة نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر إشكالات عملية وقانونية تتمثل في:**

- **تعدد وتضارب النصوص القانونية والتنظيمية.**

من أهم الإشكالات القانونية التي يعاني منها نظام الاستصلاح، هو تعدد القوانين والمراسيم وتعديلها المستمر بدأ من القانون 83-18 إلى المرسوم التنفيذي رقم 97-483، ثم القانون رقم 16-08 فالمراسيم 21-432 و 24-55. هذا التغيير المستمر يخلق حالة من عدم الاستقرار التشريعي، ويؤدي إلى تضارب في التفسير والتطبيق بين مختلف الإدارات، كما يصعب على المستثمر أو المستصلح تتبع الإطار القانوني بشكل واضح.

- **غياب الوضوح في التمييز بين النمطين (الملكية والامتياز)**

رغم اعتماد نمطين قانونيين للاستصلاح (عن طريق منح الملكية أو الامتياز)، إلا أن أسس اختيار نمط دون آخر غير واضحة أو غير منصوص عليها بشكل دقيق في النصوص القانونية.

قد يُطبق نمط على منطقة أو مشروع دون مبررات موضوعية، مما يؤدي إلى عدم المساواة

بين المستفيدين.

### • بطء الإجراءات الإدارية وتعقيد المساطر

من الإشكالات العملية التي يواجهها المستصلحون أو المستثمرون: طول الأجل الإدارية المرتبطة بالحصول على الموافقة، أو عقد الامتياز، أو تحيين الملفات. تعقيد المساطر وعدم توحيدها بين الولايات أو الإدارات، مما يؤدي إلى بيروقراطية تعيق الاستثمار.

### • ضعف آليات الرقابة والمتابعة الميدانية

رغم أن نظام الامتياز يخول للدولة صلاحيات الرقابة، إلا أن الأجهزة الإدارية المعنية أحياناً تفتقر إلى الوسائل البشرية والمادية الكافية للمتابعة الفعلية. الرقابة غالباً ما تكون شكلية أو بعد فوات الأوان، ما يؤدي إلى استغلال غير قانوني أو غير منتج للأرض.

### • صعوبة إسترجاع العقارات غير المستغلة فعليا

في بعض الحالات، حتى عند الإخلال بشروط الاستغلال تجد الدولة صعوبة في استرجاع العقار أو إلغاء العقد بسبب التعقيدات القانونية أو الطعون القضائية، ما يؤدي إلى تجميد العقار وحرمان مستثمرين آخرين منه.

في إطار تقييمنا للنمطين من حيث الشفافية وتسيير الإجراءات وتشجيع الاستثمار يمكننا القول ان:

- من حيث الشفافية وتيسير الإجراءات، نمط الامتياز يحقق مستوى أعلى من الضبط والتتبع بفضل العقود الإدارية والآليات الرقابية التي تمكن الدولة من التدخل في حالة الإخلال بالالتزامات، هذا يتيح للدولة مراقبة جيدة لاستغلال العقار الفلاحي.

في المقابل، نمط الملكية يبدو أكثر بساطة في البداية لكن هذه البساطة قد تؤدي في بعض الأحيان إلى تلاعبات أو تهاون في الإستغلال، كما أن انتقال الملكية الكاملة للمستثمر قد يحد من قدرة الدولة على التدخل لاحقاً، مما قد يؤدي إلى تجاوزات أو تحويلات غير مشروعة

للعقار بالتالي، يمكن القول أن نمط الامتياز يوفر ضمانات أكبر للدولة والمجتمع في استغلال العقار الفلاحي بشكل مسؤول ومستدام.

- فيما يتعلق بتشجيع الاستثمار الفلاحي، يعتبر نمط الملكية أكثر جاذبية للمستثمرين، حيث يوفر لهم ضمانات قوية وحرية التصرف في العقار، هذا يشمل إمكانية الرهن أو البيع، مما يسهل حصولهم على التمويلات البنكية ويحفزهم على الاستثمار طويل الأمد. في المقابل، نمط الامتياز يعتبر أكثر تحفظاً، حيث يُمنح المستثمر حقا لاستغلال دون تملك، هذا قد يحد من فرص حصولهم على التمويل والتوسع في مشاريعهم، مما قد يؤثر على جاذبية هذا النمط للاستثمار الفلاحي. بالتالي، فإن نمط الملكية يوفر مزايا أكبر للمستثمرين في هذا السياق.

وعليه، فإن لكل نمط من أنماط استغلال العقار الفلاحي إيجابيات وسلبيات، حيث يوفر نظام الامتياز الرقابة والمرونة للدولة، بينما يمنح نظام الملكية المستثمر حرية أكبر، لذا يعتبر التوفيق بين النمطين وتكييفهما وفقاً لطبيعة الأرض والهدف التنموي هو الخيار الأمثل لضمان فعالية نظام استصلاح الأراضي وتحقيق التوازن بين حماية العقار العمومي وتشجيع الاستثمار.

وأخيراً يمكن القول أن عملية استصلاح الأراضي لم تعد خياراً تنموياً فقط، بل أصبحت التزاماً قانونياً ملازماً لكل مشروع استثماري في العقار الفلاحي، مما يعكس الرؤية الجديدة للدولة في التعامل مع هذا النوع من الأملاك الوطنية، ليس فقط كأوعية عقارية، بل كركائز استراتيجية لإعادة بعث القطاع الفلاحي وتحقيق التنمية الريفية المستدامة وتعزيز الأمن الغذائي، من خلال استغلال أمثل للعقار الفلاحي وتحفيز الاستثمار فيه وفق رؤية شاملة وطموحة.

#### أما بخصوص الإقتراحات:

- وجوب تعديل أو إلغاء القانون رقم 83-83 مما يتماشى مع الوضع الحالي.
- توحيد الاطار القانوني لاستصلاح الاراضي الفلاحي لإلغاء التشتت التشريعي ويوفر

مرجعية واضحة للمستثمرين.

- وضع معايير موضوعية توضح متى يتم اللجوء الى نمط الملكية ومتى يعتمد نمط الامتياز.
- توفير ضمانات للمستصلح الحاصل على امتياز لجعل النمط أكثر جاذبية للمستثمرين.
- اعتماد خريطة وطنية دقيقة للعقار الفلاحي لمعرفة الاراضي القابلة للاستصلاح ذات الاولوية خاصة، تشمل الموقع، النوعية، والاحتياجات التنموية...

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

(1) القوانين والأوامر

1. أمر رقم 75\_74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
2. أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
3. قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 غشت 1983، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر بتاريخ 16 غشت 1983.
4. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
5. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
6. قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادر بتاريخ 10 غشت 2008.
7. قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 18 غشت 2010.
8. قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، صادر بتاريخ 28 يوليو 2022.
9. قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يتضمن شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 73، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

## 2) المراسيم التنفيذية

1. مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، صادر بتاريخ 10 أبريل 1976.
2. مرسوم تنفيذي رقم 724-83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يتضمن كفايات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر بتاريخ 13 ديسمبر 1983.
3. مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 6 يوليو 1992، يتضمن شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 19 يوليو 1992.
4. مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 26 فبراير 1996.
5. مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يتضمن كفايات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 صادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، (ملغى).
6. مرسوم تنفيذي رقم 20-265 مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر عدد 57، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 2020.
7. مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يتضمن شروط وكفايات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، ج ر عدد 85، صادر بتاريخ 7 نوفمبر 2021.
8. مرسوم تنفيذي رقم 24-55 مؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ 4 نوفمبر 2021 الذي يحدد شروط وكفايات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 04، صادر بتاريخ 23

جانفي 2024.

### (3) القرارات

1. قرار وزاري مشترك رقم 08 المؤرخ في 26 ماي 1985، يتضمن كيفية الاستفادة من القروض لتمويل عملية استصلاح الأراضي في إطار القانون 83\_18، ج ر عدد 41، صادر بتاريخ 2 أكتوبر 1985.
2. قرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يتضمن كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماكن التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013.
3. قرار مؤرخ في 21 مارس سنة 2021، يتضمن إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 54، مؤرخة في 11 يوليو 2021.
4. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ماي 2021، يتضمن شروط وكفاءات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية، إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر عدد 54، صادر بتاريخ 11 يوليو 2021.
5. قرار وزاري مشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يتضمن كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 82 صادر بتاريخ 7 ديسمبر 2022.
6. قرار وزاري مشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، يتضمن كفاءات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، ج ر عدد 02 صادر بتاريخ 15 جانفي 2022.
7. قرار مؤرخ في 6 مايو 2025، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، الذي يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المتوفرة، ج ر عدد 28، صادر بتاريخ 7 مايو 2025.

4) المناشير والتعليمات

1. منشور وزاري رقم 435 الصادر في 18 أفريل 1984، يتضمن حيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
2. تعليمة وزارية 1100 مؤرخة في 8 ديسمبر 1999 متعلقة باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

ثانيا: الكتب

1. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
2. محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، 1996.

ثالثا: المقالات

1. إلمات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ماي 2013، ص 181 ص 207.
2. بوشنافة جمال، لخضر علاوي، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 432/21، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2024، ص 1 ص 24.
3. جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21\_432، مجلة الدراسات القانونية مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدية الجزائر، المجلد 08، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس المدية، جوان 2022. ص 166 ص 177.
4. زادي صفية، شهر العقد كآلية لنقل الملكية العقارية، مجلة تنوير، جامعة بجاية، العدد الثاني، جوان 2007، ص 96 ص 110.

5. عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقہ الإسلامي، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، جامعة الجيلالي بونعامة الجزائر، جامعة علي لونيبي البلدية الجزائر، 2022، ص 116 ص 156.

6. لعشاش محمد، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 02، جامعة أكلي محمد اولحاج البويرة، سنة 2023، ص 207 ص 226.

7. محمد أمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017، ص 289 ص 313.

8. معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأمالك الوطنية في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2011، ص 23 ص 31.

#### رابعاً: المذكرات

1. فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن عكنون، 2008\_2009.

2. سايبني أمهاني حسينة-مكي ام هاني، اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2020-2021.

3. طواهري محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83 مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، 2016-2017.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1. [هل تتحول صحراء الجزائر إلى حقول خضراء؟ اقتصاد الجزيرة نت](#) اطلع عليه

بتاريخ 2025/06/07 على الساعة 19:39

2. [المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي ODAS -](#) اطلع عليه بتاريخ

2025/05/02 على الساعة 00:30.

3. [جغرافيا الجزائر - ويكيبيديا](#)، اطلع عليه بتاريخ 2025/06/04 الساعة 23:10.

الفهرس

مقدمة.....	1
الفصل الأول: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في اطار الملكية.....	5
المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك وشروطه.....	5
المطلب الاول: مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك.....	5
الفرع الاول: تعريف الاستصلاح.....	6
أولا: الاستصلاح في الشريعة الاسلامية.....	6
ثانيا: الاستصلاح في التشريع الجزائري.....	7
الفرع الثاني: تعريف الملكية.....	8
أولا: الملكية في الفقه.....	8
ثانيا: الملكية في القانون.....	9
المطلب الثاني: شروط تملك الأراضي بالاستصلاح.....	9
الفرع الأول: الشروط الخاصة بالاراضي.....	10
أولا: الأراضي التي يشملها القانون 83_18.....	10
ثانيا: الأراضي المستثناة من نطاق تطبيق القانون 83_18.....	13
ثالثا: تحديد وتعيين مواقع الأرض المطلوب إستصلاحها.....	16
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح.....	17
أولا: شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية.....	17
ثانيا: التعهد باستصلاح الأراضي.....	18
المبحث الثاني: اجراءات حيازة الملكية العقارية بالاستصلاح والآثار القانونية المترتبة عنه.....	18
المطلب الاول: إجراءات تملك الأراضي بالاستصلاح.....	18
الفرع الاول: إنتقال ملكية الأرض للمستصلح.....	19

19	أولاً: تقديم طلب الترشيح .....
20	ثانياً: دراسة الطلب.....
22	ثالثاً: إبرام عقد الملكية .....
23	رابعاً: شهر عقد الملكية .....
24	الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح .....
24	أولاً: معاينة برنامج الاستصلاح.....
25	ثالثاً: نتيجة المعاينة .....
27	المطلب الثاني: الحقوق والإلتزامات المترتبة عن الاستصلاح.....
28	الفرع الأول: الحقوق المترتبة عن الاستصلاح .....
28	أولاً: إنتقال الملكية للمستفيد .....
29	ثانياً: عدم إسترجاع الأرض المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين .....
30	ثالثاً: إستفادة المستصلح من قروض تمنحها الدولة لتمويل مشروع الاستصلاح .....
30	الفرع الثاني: الإلتزامات والقيود الواردة على سلطة المستصلح .....
31	أولاً: عدم جواز نقل ملكية الأرض المملوكة إلا عند رفع الشرط الفاسخ .....
31	ثانياً: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض .....
32	ثالثاً: التزام المالك باستثمار الأرض بعد اتمام برنامج الاستصلاح .....
32	رابعاً: منع المشتري من أي معاملة تجارية تخص الأرض المكتسبة قبل إستكمال البرنامج الإصلاحي .....
33	خلاصة الفصل الأول:.....
36	<b>الفصل الثاني: نظام استصلاح الاراضي في اطار الامتياز</b> .....
37	<b>المبحث الأول: شروط و اجراءات منح الاراضي للاستصلاح في اطار الامتياز</b> .....
37	<b>المطلب الأول: شروط الاستصلاح في إطار الإمتياز</b> .....
37	<b>الفرع الأول: الإمتياز كأسلوب للاستصلاح</b> .....

38	الفرع الثاني: طبيعة محيطات الاستصلاح .....
أولا _	محيطات الاستصلاح التي تدخل ضمن مجال تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: .....
38	ثانيا _ محيطات الاستصلاح التي تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية: .....
39	الفرع الثالث: الاشخاص المعنيين بالاستصلاح .....
40	اولا:الدولة .....
40	ثانيا:الاشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية .....
41	ثالثا : الاشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري .....
40	المطلب الثاني: اجراءات منح الاراضي للاستصلاح .....
42	الفرع الاول: الاعلان عن الترشح .....
43	الفرع الثاني: الوثائق المكونة لملف الترشح .....
45	الفرع الثالث: دراسة ملف الترشح .....
49	<b>المبحث الثاني: الاثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز</b> .....
53	المطلب الاول: التزامات وحقوق المستصلح .....
53	الفرع الاول: التزامات المستصلح .....
54	الفرع الثاني: حقوق المستصلح .....
56	المطلب الثاني: فسخ عقد الامتياز .....
58	الفرع الأول: إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته .....
58	الفرع الثاني: اجراءات الفسخ .....
60	62..... خلاصة الفصل الثاني:
62	<b>الخاتمة</b> .....
64	<b>قائمة المراجع</b> .....
69	

---

76.....	الفهرس
---------	--------

## الملخص:

عرف نظام الاستصلاح للأراضي الفلاحية تطورا قانونيا يمتد من سنة 1983 بصور القانون 83-18 الذي يقر بمنح الملكية العقارية الى غاية سنة 2021 بصور المرسوم التنفيذي 21-432 المعدل بالمرسوم التنفيذي 24-55 الذي نظمه في شكل امتياز فلاحي مع اعتماد إطار قانوني يحدد شروط استغلال هذه الاراضي تحت رقابة الدولة لضمان استغلال فعال وعقلاني لهذا المورد الحيوي.

يعد هذا النظام من أبرز الاليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع الجزائري لتفعيل الاستثمار في العقار الفلاحي، وذلك نظرا لأهميته في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق الامن الغذائي والتنمية المستدامة كونه ذو اهمية استراتيجية في تنويع الانتاج وتثمين الأراضي، وبسبب ما يثيره من إشكالات قانونية وعملية.

## الكلمات المفتاحية:

استصلاح الاراضي، العقار الفلاحي، الملكية العقارية، الأملاك العمومية الخاصة، الامتياز الفلاحي، المستصلح، استغلال الاراضي.

## Abstract:

Reclaiming agricultural land is one of the legal tools used by the Algerian government to encourage investment in farming land. Because of its key role in supporting the national economy ensuring food security and promoting sustainable development agricultural land has received special attention it is considered a strategic resource fir increasing production and making use of unusedland.

The legal system for land reclamation has developed over time, starting in 1983 with Law 83-18, which allowed ownership of land in some areas in 2021 executive Decree 21-432 was issued and then

updated by Decree 24-55 this new system introduced agricultural concessions with clear rules and conditions all under government supervision to ensure the land is used wisely and effectively.

**keywords:**

Land reclamation , agricultural property , land ownership , private state , agricultural property , concession reclaimer .