

وزارة المالية

13 FEB. 2013

وزارة الداخلية
والجماعات المحلية



13 فبري 2013

رقم: 162 / د.و.

تعليمية وزارية مشتركة

إلى السادة ولاية ولايات : أدرار، الأغواط، بسكرة،
بشار، تمنراست، ورقلة، إيليزي، تندوف، الوادي وغرداية

الموضوع : - إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

نقد أكدت المناقشات المسجلة أثناء لقاءات التشاور المنظمة بين ممثلي الإدارة المركزية والمحلية و كذا ممثلي المجتمع المدني للولايات الصحراوية، تقدمات ملحوظة في تنظيم المسألة العقارية. في هذا الإطار، ومن أجل دعم أكثر للمكتسبات، فإنه يظهر من الضروري إعطاء إجابات عن بعض الإنشغالات التي لا تزال تعيق الديناميكية التي تمت المباشرة بها في هذا الميدان.

تهدف هذه التعليمية إلى سرد التدابير و الأحكام التي من شأنها رفع الصعوبات المسجلة وتبسيط إلى أقصى حد الميكانيزمات السارية المفعول مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية، الملائمة للضروريات و الحاجيات المعبر عنها في الميدان في هذا المجال.

إن الهدف المرجو من هذه التدابير هو تعزيز الأسس الإقتصادية لهذه المناطق، أولا بالتأمين القانوني والمستدام للعلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها، ثم بعد ذلك، ربح بصفة دائمة أراضي جديدة صالحة للزراعة من أجل الزيادة في الإنتاج في كل الفروع والمساهمة كذلك في تعزيز الأمن الغذائي للبلاد.

تخص التدابير :

- الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية.
- جهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

1 - فيما يتعلق بالحيابة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

لقد سمح المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 ، المتعلق بالتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين، بإعادة تفعيل عملية تسوية الوضعيات التي بقيت عالقة منذ عدة سنوات. مع ذلك، تظهر الحصيلة المسجلة إلى يومنا هذا؛ تأخرا يجب إستدراكه مهما كان الثمن عبر وضع تدابير تكميلية بهدف :

- تعزيز التأمين العقاري للمستثمرين؛
- ضمان الإستغلال المستدام و العقلاني للأراضي الفلاحية و الحفاظ على طابعها.

1-1 فيما يتعلق بميدان تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، المتعلق بالحيابة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح :

لقد ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 السالف الذكر أيضا أن القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، المتعلق بالحيابة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح يبقى دائما ساري المفعول، و لا يطبق من الآن فصاعدا إلا في الولايات الصحراوية.

2-1 فيما يتعلق بعقود الملكية .

رغم أن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 المذكور أعلاه، قد سمح بإعادة تفعيل عملية إعداد العقود، إلا أنه قد تم تسجيل تباطأت في بعض الولايات سيما فيما يتعلق بعمل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة إنجاز عمليات الإستصلاح من طرف المستثمرين الفلاحيين.

إن السادة الولاة المعنيين مدعوون إلى إعادة تفعيل و بسرعة اللجان التقنية للدوائر بوضع برامج لكل بلدية لإتمام عملية رفع الشرط الفاسخ و إعداد العقود في أحسن الآجال.

3-1 فيما يتعلق بوضع دفتر الشروط :

بغية إيضاح حقوق المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية و واجباتهم، يخضع هؤلاء من الآن فصاعدا إلى توقيع دفتر شروط، يرفق نموذج منه بالملحق، والذين يوقعونه مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويشكل عدم إحترام بنود دفتر الشروط سبب التمسك بالشرط الفاسخ و بالتالي فسخ العقد.

4-1 فيما يتعلق بتحويل حق الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية إلى حق إمتياز :

لقد قدم عدد كبير من المستفيدين من الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية و الذين لم يقوموا بإستصلاح الأراضي الممنوحة لهم طلبات لتحويل حقهم في الحيابة إلى حق إمتياز لتمكينهم من الإستفادة بالمزايا الممنوحة بواسطة الجهاز المنشأ بالمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات لا سيما الحصول على قرض الإستثمار " التحدي " .

في هذا الإطار، يطلب من السادة الولاة الرد بالوافقة على هاته الطلبات بعد دراستها حالة بحالة من طرف لجنة التوجيه و التنمية الفلاحية للولاية. و الجدير بالذكر أن هذا التدبير لا يعني إلا المستفيدين الذين يستغلون فعلا أراضيهم، مما يستبعد حالات الإهمال التي يجب أن تطبق عليها أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه و المتمثل في إسقاط حقوقهم في حالة إستنفاد الآجال القانونية لإستصلاح الأراضي.

1-5 فيما يتعلق بمستثمري الأراضي بدون سند :

لقد بينت الحصائل المعدة لعملية الحياة على الملكية العقارية الفلاحية أن مواطنين قد إستصلحوا الأراضي إما لتوسيع مستثمراتهم أو على أساس مداولات المجالس الشعبية البلدية أو كذلك بمبادراتهم الخاصة ولا يتوفر لديهم أي سند لشغل الأراضي التي يستغلونها. تساهم هذه الفئة من المستثمرين بلا شك في الإنتاج الفلاحي في مناطق صحراوية عديدة.

من أجل السماح لهؤلاء المستثمرين للحصول على قرض الإستثمار و تحسين ظروف إستغلال الأراضي، فإن السادة الولاة مدعوون إلى إتخاذ الإجراءات الضرورية للتسوية القانونية لهاته الوضعيات. في هذا الإطار، تقوم اللجنة التقنية للدائرة بمعاينة إستصلاح الأراضي؛ في حالة المعاينة الإيجابية، يُعرض ملف المستثمر على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية للمصادقة عليه. إثر المصادقة، تتم التسوية، على أساس قرار الوالي الذي يسمح بالتنازل، بموجب عقد إداري يعده المدير الولائي للأموال الوطنية ويخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

1-6 فيما يتعلق بالمعاملات العقارية :

يجب أن تخضع المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الحياة على الملكية العقارية الفلاحية قبل إعداد العقد من طرف موثق المكلف بإتمام المعاملة، لترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عندما يتعلق الأمر بالمعاملات التي تعني أشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية، يتوجب على الموثق أخذ الرأي المسبق للوالي طبقاً للتنظيم المعمول به.

وعلاوة عن ذلك وبغية تجنب تجزئة الأراضي، يتوجب على الموثق ذاته وكذا المحافظ العقاري السهر على إحترام الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

2- فيما يتعلق بجهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات :

يسجل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات تؤخر في تنفيذه، رغم الترحيب والإقبال الذي لقيه من طرف الشباب والمستثمرين.

من أجل إستدراك هذه التأخرات، فقد تمّ إتخاذ التدابير التالية :

2-1 فيما يتعلق بدراسات الجدوى التقنية الاقتصادية للمحيطات المحددة :

مع مواصلة إنجاز الدراسات من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية في إطار عقد البرنامج، سيتم تخفيف الجهاز المعمول به كما يلي :

- **تفويض القروض لمدرء المصالح الفلاحية** للسماح لهم بإجراء إستشارات في إطار تنظيم الصفقات العمومية لإنجاز دراسات المحيطات . في حالة عدم الجدوى بالنسبة للمحيطات الموجهة للشباب ، **تكلف لجنة محلية** ينشئها الوالي و **تتشكل من كفاءات تقنية للمصالح الفلاحية والموارد المائية وتهيئة الإقليم والبيئة**، بإعداد هذه الدراسة.

- وضع بالنسبة للولايات الأربعة للجنوب الكبير (تامنغست، تندوف، أدرار و إليزي) تدبير مخفف لإعداد دراسات جدوى المحيطات المحددة عبر إنشاء ، من طرف الوالي ، لجنة محلية تتشكل من كفاءات تقنية للمصالح الفلاحية والموارد المائية وتهيئة الإقليم والبيئة، بإعداد هذه الدراسة.

- مراجعة من قبل وزارة الفلاحة و التنمية الريفية للحيثيات المرجعية للدراسات لتكييفها مع خصوصيات المناطق الصحراوية.

- تشجيع إنجاز الدراسات من طرف المرشحين المستثمرين.

2-2 بالنسبة للمحيطات المنجزة من طرف العامة للإمتيازات الفلاحية :

يتوجب على الولايات التي لم تقم بذلك بعد، إتخاذ كل التدابير الضرورية لدمج ضمن جهاز المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، مجموع المحيطات المنجزة من طرف العامة للإمتيازات الفلاحية.

بهذه الصفة، يجب تنفيذ التدابير الآتية :

- تسوية المستثمرين الذين يتوفرون على وثيقة رسمية (عقد إمتياز، دفتر شروط، محضر إجتماع اللجنة الخاصة للولاية) ، المعدة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه. يتوجب على المستثمرين المعنيين التوجه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مصحوبين بالوثائق المذكورة أعلاه لتوقيع دفتر الشروط من أجل إعداد عقد الإمتياز. يُطبق هذا التدبير بالنسبة للمستثمرين المتواجدين في عين المكان وكذا أولئك المؤهلين من طرف اللجنة الخاصة للولاية المذكورة أعلاه وغير المنصبيين على مستوى محيطات الإستصلاح لأسباب مختلفة.

- إطلاق إعلانات عن إبداء الرغبة لأراضي المحيطات غير الممنوحة أو تلك التي أهملها أصحاب الإمتياز لأسباب مختلفة.

3-2 فيما يتعلق بالاستثمارات المهيكلية :

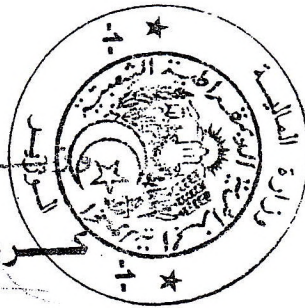
باعتبار أهمية مورد الماء في إستصلاح الأراضي الصحراوية كإستثمار مهيكل يضمن إستدامة إستغلال الأراضي، فإن السادة الولاة مدعوون لإطلاق مناقصات وطنية ودولية لإنجاز الأبار في إطار تنظيم الصفقات العمومية.

يتم تمويل هذه الأشغال عبر موارد صندوق التخصيص الخاص رقم 302-089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتنمية مناطق الجنوب" أو، إذا إقتضى الأمر، صندوق التخصيص الخاص رقم 302-111 الذي عنوانه " صندوق التنمية الريفية وإستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز " عبر الجهاز المتعلق " بالمشاريع ذات المبادرة المحلية ".

يكلف السادة الولاة بأخذ كل التدابير الضرورية لتنفيذ أحكام هذه التعليمات و بإعلامنا دوريا بنتائجها.

وزير المالية

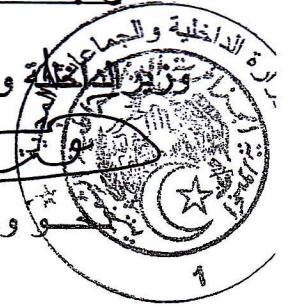
الوزير
المالية
كريم جودي



وزير الداخلية

والجماعات المحلية

الوزير
الداخلية والجماعات المحلية
يحيى ولد قابلية

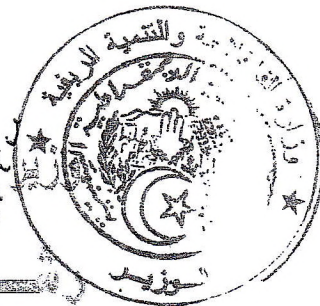


وزير الفلاحة

والتنمية الريفية

الوزير
الفلاحة والتنمية الريفية

الوزير
الفلاحة والتنمية الريفية
يحيى ولد قابلية



ملحق دفتر شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح

المادة الأولى الموضوع

تطبيقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري سنة 2013 تتضمن إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح بين :

المستثمر

لقب واسم وتاريخ ميلاد، وانتساب وعنوان المستثمر
وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية :

المادة 2 حقوق المستثمر

للمستثمر الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية؛
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة الإلتزام بالإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك؛
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه قرار التنازل كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار الإستثمار الفلاحي . ويخص الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها على مستوى المستثمرة؛
- طلب فسخ التنازل بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل؛
- التنازل عن حقه في الملكية العقارية، مع مراعاة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.

المادة 3 إلتزامات المستثمر

زيادة على الإلتزامات الملقة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على المستثمر الإحترام الصارم لأحكام القانون 83-88 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للإلتزامات الآتية :

- تقديم برنامج إستصلاح يمتد على مدى خمس (05) سنوات مصادق عليه من طرف المصالح التقنية للفلاحة ؛

- يفترض في المستثمر أن يكون مطلعاً اطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف مردودية الأراضي الفلاحية ؛

- أن لا يتنازل عن حقه خلال مدة خمس (05) سنوات. بعد رفع الشرط الفاسخ، يخضع كل تنازل عن الحق لترخيص مسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؛

- يلتزم المستثمر بما يأتي :

- * إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة؛
- * الإعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها؛
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية؛
- * عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المرتبطة بها من الباطن؛
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- * سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك؛
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤدي إلى تدهور أملاك المستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع برنامج الإستصلاح المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

المدة، و سريان مفعوله

تمنح الأراضي لمدة خمس (05) سنوات اللازمة لإنجاز مشروع الإستصلاح المقدم ؛ و تنتهي آجال هذه المدة بعد معاينة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية إنجاز برنامج الإستصلاح.

بعد إنتهاء هذه المدة و في حالة عدم إنجاز برنامج الإستصلاح، يلغى عقد التنازل، إلا في حالة وجود مبررات القوة القاهرة التي يقدمها المستثمر و في هذه الحالة تمنح للمعني مهلة إضافية تقدر بسنتين.

و إذا لم ينجز برنامج الإستصلاح بعد إنتهاء المهلة الإضافية الممنوحة، يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من الوالي إلغاء قرار التنازل.

يترتب عن فسخ التنازل أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته. يمكن أن يكون مبلغ هذا التعويض موضوع طعن أمام الجهة القضائية المختصة.

ت حسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح:
- والمسقي منه:
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:
-
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي الملحق لعقد التنازل
-

حرر ب في

مطلع ومصادق عليه

توقيع :

- المستثمر

- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية