



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية في ظل القانون 10 - 03

مذكرة تخرّج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

الدكتور: سلخ محمد لمين

إعداد الطالبة:

تاتا إيمان

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. حراش أحلام	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. بلخير دراجي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

الموسم الجامعي: 2019-2020

إهداء

أبدأ هذا الإهداء بالشكر والامتنان لفاطر السماوات وخالق الأكوان
الحمد لله رب العالمين على هديه وعونه وجزيل عطاءه.
أهدي ثمرة هذا العمل إلى الوالدين الغاليين حفظهما الله ورعاهما
وإخوتي الذين كانوا سندا لي في كل الظروف كما لا أنسى كل من
كان لي مشجعا وداعما من الأصدقاء والزملاء جزاهم المولى خير
الجزاء.

شكر وعرهان

الشكر لرب العالمين على تيسيره لأمرى؁ أأقدم بشكرى وعرهانى
فى المقام الأول إلى من أشرف على هذا العمل ولم يدخر جهدا
فى توجيهى بنصائحه وملاحظاته وانتقاداته البناءة؁ فجزاه الله
أجزل العطاء وله منا كل التقدير والاحترام الدكتور الفاضل:

سلخ محمد لمين

والى من قدم لى يد العون من قريب أو من بعيد لإنجاز هذا
العمل.

مقدمة

يعد استغلال الأراضي الفلاحية وتنظيمها من أهم الاهداف التي ركزت عليها السياسة التشريعية العقارية في الجزائر منذ الاستقلال وخروج الاستعمار الفرنسي منها إلى غاية يومنا هذا، ولقد كانت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هي الجهة المعول عليها خصيصا لتحقيق الاكتفاء الذاتي وتحقيق التنمية الفلاحية.

كما أن الاهتمام بهذا الصنف من الأملاك الوطنية عكسه الكم الهائل من النصوص القانونية فمن هذه النصوص من صدرت لتنظيم ملكية هذه الأراضي وتعلقت نصوص أخرى بتنظيم أسلوب استغلالها من أجل المحافظة عليها واستغلالها استغلالا أمثالا¹.

فقد كانت البداية بالتسيير الذاتي بموجب الأمر رقم 653/68²، مروراً بالأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية³، بعد ذلك جاء القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁴، بعدها جاء قانون 19/87⁵، وصولاً للقانون رقم 03/10⁶ بالاعتماد على نمط جديد من الاستغلال هو الامتياز الفلاحي، هذا النمط كانت قد نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي⁷ بقولها:

" يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة

تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص "

^{1/} يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، اطروحة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2019، ص 8.

² / الأمر رقم: 653-68، المؤرخ في: 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1969/02/15.

³ / الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في: 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ 1971/11/30. (الملغى)

⁴ / القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 1983/08/13، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ 1983/08/16.

⁵ / القانون 87-19، المؤرخ في: 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ 1987/12/09. (الملغى)

⁶ / القانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ 2010/08/16.

⁷ / القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 2008/08/10.

وقد كان القانون 03/10 هو النص التشريعي الخاص الذي أشارت إليه المادة أعلاه، ثم بعد حوالي ثلاثة أشهر أي في 23 ديسمبر 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 1326/10¹.

ولقد عرف المشرع هذا النمط أي الامتياز بموجب المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على أنه: (عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية).

كما فصلت المادة 04 من قانون 03/10 السابق الذكر أكثر بخصوص نمط الامتياز بنصها على أن: (الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية).

ومن الضروري الإشارة إلى أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المعنية باستغلالها عن طريق الامتياز في مفهوم القانون 03/10 - وتحديدًا المادة 2 منه - تلك التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 والمتمثلة في المستثمرات الفلاحية سواء كان جماعية أو فردية²

إلى جانب الأراضي المتوفرة أو - الأملاك السطحية المتوفرة -

ولقد عرفت المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المستثمرة الفلاحية بأنها:

(وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان من المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية).

¹ / المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 79، بتاريخ 2010/12/29.

² / بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/2015، ص 61.

وفي إطار إعادة تنظيم مسألة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من أسلوب الانتفاع الدائم إلى أسلوب الامتياز فتح المشرع من خلال المادة 13 من القانون 03/10¹ السالف الذكر المجال لقابلية التنازل عن حق الامتياز وكذا توريثه والحجز عليه.

وقد منحت هاته الحقوق للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب حق عيني عقاري تسهيلا لكي يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية ويستطيع توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها باعتباره مستثمرا فلاحيا².

وما يعنينا من بين هاته الحقوق هو حق التنازل عن الحق العيني(الامتياز) وكذا حق اكتسابه عن طريق ممارسة الشفعة، فنتنازل المستثمر صاحب حق الامتياز عن حقه قد يكون بدون مقابل أي مجانيا حددت نطاقه المادة 14 من القانون 03/10³.

وفي الحالة الأخرى يكون تنازل المستثمر الفلاحي عن حق الامتياز بمقابل فقط فهنا فعل المشرع مكنة الشفعة كقيد ينظم هذا التنازل لضمان حقوق باقي المنتجين سواء الشركاء في المستثمرة الجماعية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة، وكذا عدم إضرار هذا التنازل بحق الامتياز وضمان عدم تعارضه مع الطبيعة الفلاحية للأرض، وهذه الرخصة أو المكنة تختلف تفاصيل ممارستها بين كون المستثمرة فردية او جماعية.

وتحدد المادة 15 من القانون 03/10 الإطار العام لتفعيل حق الشفعة في هذا المجال، فقد جاء نصها على أنه:

(في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به).

حيث جعل بيع حق الامتياز بمقابل مقيدا بحق الشفعة لأنه يفتح المجال للمستثمرين الشركاء في المستثمرة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من باب أولى قبل سواهما من

¹ / انظر المادة: 13 من القانون رقم: 03-10.

² / بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 42.

³ / انظر المادة: 14 من القانون رقم: 03-10.

الغير لشراء هذا الحق المتنازل عنه وهذا كله حفاظا على الطابع الخاص للمستثمرة وتحقيقا لعدة أهداف - سيتم تناول تفصيلها فيما بعد -

حيث أنه لا يمكن أن يستهان بأهمية رخصة الشفعة فهي قبل كل شيء تعد طريقة لاكتساب الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا الشركاء في المستثمرة لحقوق عينية عقارية جديدة تتمثل في الامتياز الممارس لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة - المستثمرات / الاملاك السطحية المتوفرة - والذي تنازل عنه المستفيد صاحب حق الامتياز، كما أن لها أهمية بالغة نظرا لخصوصيتها في هذا المجال فهي تكتسي في تطبيقها طابعا خاصا لان تطبيق احكامها هنا يكون تارة مستمدا من احكام القانون المدني المعدل و المتمم رقم 75-58 ، وتارة أخرى تستمد أحكامها من القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي التابع له 326/10 وكذا القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم¹ لاسيما المادتين 57 و 71 منه.

كما أن شراء الدولة أو الشريك في المستثمرة لحق الامتياز المتنازل عنه عن طريق ممارسة الشفعة يوفر حماية لطبيعة العقار الفلاحي من جهة وحماية وضمانا لحقوق ومراكز جميع الاطراف الذين لهم علاقة بالأرض الفلاحية محل ممارسة حق الامتياز.

كما أن ممارسة الشفعة ضمن هذا المجال تتعدى فكرة تحقيق المصلحة الخاصة التي ارتبطت بممارسة الشفعة وفقا لنصوص القانون المدني لأن ممارستها في مجال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة له علاقة مباشرة بتحقيق المصلحة العامة دون الإضرار بحقوق المستفيد من حق الامتياز.

إن تشعب النصوص القانونية المتعلقة بموضوع ممارسة حق الشفعة حين يتم شراء حق الامتياز المتنازل عنه و الذي يعتبر الصيغة الوحيدة حاليا لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة من قوانين وأوامر ومراسيم تنفيذية التي تترجم كلها مدى ادراك المشرع لفعالية الشفعة الممارسة في هذا المجال والذي يقابله شح المراجع القانونية الملمة بكل النقاط التي تثار في دراسة هذا الموضوع باعتبار غالبية المراجع عالجت الشفعة إما

¹ / القانون رقم 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ: 1990/11/18.

باعتبارها أحد أسباب ملكية الدولة الخاصة وإما باعتبارها قيوداً على الملكية العقارية الخاصة، جاءت هذه التفاصيل كدوافع لدراسة الشفعة في هذا المجال.

إن اختيارنا لهذا الموضوع جاء لأسباب شخصية تتعلق بعلاقة هذا الموضوع بمجال تخصص دراستنا ولأنه موضوع عملي ويستحق البحث فيه، ولأسباب موضوعية تتمثل في الرغبة في تسليط الضوء على الإطار القانوني وضوابطه عند ممارسة هذا الحق مع ضرورة التطرق إلى مدى كفاية هذا الإطار القانوني للإمام بضمن حقوق جميع المعنيين بتطبيقه وتحقيق الحماية المثلى للمستثمرات الفلاحية كأحد الأهداف التي تساهم فعلاً في تحقيق الاستغلال الأمثل لها.

ولإحاطة بكل الجوانب المذكورة ارتأينا أن تكون الإشكالية المطروحة كالتالي:

هل الإطار القانوني المنظم للشفعة في مجال الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 03/10 يشمل كل جوانب هذا الحق وينسجم مع أحكام الشفعة في القانون المدني أم لا؟

من أجل الإمام بجوانب الإجابة عن هذه الإشكالية سوف نتبع المنهج الوصفي في التعرض للعناصر التي تضبط ممارسة الشفعة حين تطبق كآلية فعلها المشرع حين يتم التنازل بمقابل عن حق الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. كما سنستعين بالمنهج التحليلي للإحاطة بمختلف المواد التي تتعلق بموضوع بحثنا.

ومن هذا ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين بحيث نتناول في الفصل الأول حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية بتضمينه مبحثين نتناول فيهما تباعاً الإطار المفاهيمي للشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بينما يتناول المبحث الثاني تطبيق أحكام الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية، أم الفصل الثاني فننتاول من خلاله حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية والآثار المترتبة عنها وهذا من خلال مبحثين نخصص الأول فيهما لفهم ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية ويبقى المبحث الثاني لمعرفة الآثار المترتبة عن ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية.

الفصل الأول:

حق الشفعة في إطار المستثمرات الفلاحية الفردية

إن فكرة الشفعة ليست وليدة قانون التوجيه الفلاحي أو التوجيه العقاري أو القانون 03/10 فقد تناولتها أحكام الشريعة الإسلامية.

والجزائر مثل عدة بلدان نظمت الشفعة كنظام له أحكامه الخاصة فهو يجعل العلاقة التعاقدية بين البائع والشفيع غير إرادية خروجاً عن القواعد العامة بعد أن كانت بين البائع والمشتري، فظاهر الشفعة يوحي بمساسها بحرية الملكية العقارية مما فرض على المشرع تنظيم إطارها القانوني بدقة، هذا الوضع الذي تفرضه الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية لم يكن لجوء المشرع إليه بالموازاة مع استحداثه لنظام الامتياز الخاص باستغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة إلا لأمر ضروري، فمادام هذا القانون فتح المجال للمستثمر الفلاحي لإمكانية التنازل عن حقه في الامتياز. فوجود الشفعة وتضييق نطاق المستفيدين منها في هذا المجال كل هذا كان حتماً لكيلا يقع المشرع في الآثار السلبية التي نتجت عن استغلال المستثمرات الفلاحية العشوائي الذي الحق الضرر بناجعتها وطابعها الخاص في ظل فكرة الانتفاع الدائم التي تميز بها القانون السابق رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

نظراً للدور الكبير الذي تؤديه الشفعة فمن الضروري ان نتعرض للإطار المفاهيمي للشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في المبحث الأول، لنتناول بعدها في المبحث الثاني التفصيل المتعلق بتطبيق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية تحديداً.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشفعة والأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

تمارس الشفعة بصفة عامة من منطلق الاحكام التي وضحتها المواد من 794 الى 807 التي ادرجت ضمن القسم الخامس من الفصل الثاني من القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 معدل و متمم، لكن حين تمارس كآلية قيد او نظم بها المشرع حق التنازل بمقابل عن الامتياز كنظام تم اعتماده لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فهنا تضاف تفاصيل اخرى تناولها كل من القانون 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي 326/10 بحكم أن مكنة الشفعة هنا المستفيدون منها محدودون على سبيل الحصر بحيث فتح المجال لاستعمال حق الشفعة لطرفين فقط يختلف ترتيب الاولوية بينهما في الأخذ بالشفعة تبعا لاختلاف شكل المستثمرة الفلاحية بين كونها فردية او جماعية.

وفي هذا المبحث سنحاول الإحاطة بمفهوم الشفعة كمطلب أول.

بينما سيخصص الحديث في المطلب الثاني عن مفهوم الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من منطلق أصناف الملكية العقارية عموما، الى جانب الحديث عن المستثمرة الفلاحية من حيث تعريفها وطبيعتها القانونية، وأيضا مرجعيتها القانونية وكذا الصورتان اللتان قد تتخذهما المستثمرة الفلاحية، كما سنخرج على بعض المفاهيم البسيطة بخصوص الأراضي المتوفرة باعتبارها تدخل ايضا ضمن الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تستغل بدورها عن طريق الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم الشفعة.

نتناول في هذا المطلب تعريف الشفعة بصفة عامة وكذا تعريفها حين يؤخذ بها في ظل التنازل بمقابل عن حق الامتياز، كما سنخرج على الطبيعة القانونية للشفعة بصفة عامة دون الغوص في الاختلافات الفقهية التي حصلت لمعالجة هذه النقطة، كما سيكون تناول اهم خصائص الشفعة الممارسة في هذا الإطار، لنوضح بعدها اهمية الشفعة وفعاليتها حين يؤخذ بها ضمن الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية، كل هذا سيكون ضمن ثلاثة فروع.

الفرع الأول: تعريف الشفعة وتحديد طبيعتها القانونية.

سيكون تناول تعريف الشفعة عن طريق التعرض لمعناها: اللغوي/ الاصطلاحي / القانوني / وكذا بعض مدلولاتها في ظل نظام الامتياز هذا ضمن العنصر الأول، بينما سنعالج في عنصر ثان الطبيعة القانونية للشفعة دون أن نتعمق في الجدل الفقهي الكبير الذي أثارته هذه الفكرة لأن المهم لدينا رأي المشرع الجزائري.

أولاً: تعريف الشفعة.

1/ لغة: الشفعة لغة مأخوذة من الشفع، وهو الضم لأن صاحب الحق فيها يشفع ماله بها فيضم مال غيره، والشفع خلاف الوتر وهو الزوج، نقول كان وترا فشفعته شفعا، وشفع الوتر من العدد شفعا صيره زوجا¹.

2/ اصطلاحاً: لقد وردت عدة تعريفات لمصطلح الشفعة،

قد عرفها بعض فقهاء الشريعة الإسلامية مثل الامام "زين الدين بن ابراهيم المشهور بابن نجيم الحنفي" بأنها: (تمليك البقعة جبرا على المشتري بما قام عليه).
وذكر بعض فقهاء المالكية انها: (استحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته الذي باع به بصيغة)
كما عرفها الإمام موفق الدين بن قدامة الحنبلي بقوله: (هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد من انتقلت إليه)².

كما كان لأساتذة القانون نصيب في تعريف الشفعة، فقد عرفها:

"عبد الرزاق السنهوري" بأنها: (رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً)³.

¹ / بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - يوسف بن خدة -، السنة الجامعية 2011 / 2012، ص 8.
² / خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 13-14.

³ / حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق القانون الخاص، كلية الحقوق - سعيد حمدين، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة، 2016/2017، ص 104.

كما عرفها " حسن كيرة " بأنها: (قدرة أو سلطة تخول من يقوم بها سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه) ¹.

3/ قانونا: لقد عرفت المادة 794 من القانون المدني الجزائري الشفعة كالتالي:

(الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية).

4/ في ظل قانون الامتياز: لقد فتح مجال ممارسة الشفعة طبقا لما اورده المادة

795 من القانون المدني لأطراف معينين هم:

مالك الرقبة/ الشريك في الشروع / صاحب حق الانتفاع

وفي ظل استحداث نظام الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فتح المجال لتفعيل ممارسة الشفعة متى حصل تنازل المستثمر عن حق امتيازه.

حيث خول قانون الامتياز الفلاحي للدولة بصفتها مالكة للرقبة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا للمستثمرين الاخرين أصحاب الامتياز الحق في ممارسة الشفعة وذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني والمادة 15 من القانون 03/10 ². ولقد عبر عن الشفعة الممارسة في هذا الإطار لدى عديد من المراجع بمصطلح الشفعة الإدارية.

وعلى هذا الأساس تم تعريفها على أنها: (رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحي، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العمرانية) ³.

¹ / بورابة مريم، مرجع سابق، ص 8.

² / برير شفاء، حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2015 - 2016، ص 51.

³ / بورابة مريم، مرجع سابق، ص 11.

وهناك تعريف آخر اعتبرها:

(تلك الرخصة المخولة قانونا لفائدة الأشخاص العمومية العامة تحديدا كالدولة، والجماعات المحلية، تمارسها في حدود القانون بهدف اقتناء الأملاك العقارية فلاحية كانت أو عمرانية أو قابلة للتعمير تكون محل تصرف بالبيع أو التنازل من أشخاص القانون الخاص تمارسها هيئات عمومية مخولة لهذا الغرض باسم ولحساب الدولة، وذلك وفق شروط واجراءات قانونية، وهي شروط شكلية وموضوعية تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة)¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية للشفعة.

اختلفت الآراء الفقهية سعيا للوصول للطبيعة القانونية للشفعة، فتفاوتت بين من اعتبرها حقا شخصيا لا يستقل عن شخصية الشفيع².

كما أن فريقا آخر اعتبرها رخصة منحها القانون لأشخاص معينين³.

ولكي لا نغوص في تفاصيل هاته الاختلافات الفقهية أكثر والتي حاولت الإحاطة بالطبيعة القانونية للشفعة، سنركز فقط على موقف المشرع الجزائري

حيث يظهر موقفه في هاته النقطة محسوما بالنظر الى الجدل المثار، حيث انه انطلاقا من نص المادة 794 من القانون المدني عبر عن الشفعة على انها:

(رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال المنصوص في المواد التالية)، وقد ساير المشرع الجزائري بذلك موقف المشرع المصري الذي يعطي نفس الطبيعة القانونية للشفعة. ويترتب على اعتبار الشفعة رخصة تعطى للشفيع شخصيا ليحل محل المشتري في بيع العقار بعض الآثار منها:

¹ / لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دار الخلدونية، 2019، الجزائر، ص 26.

² / خليل سارة / زكور محمد سناء، النظام القانوني لحق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2016 / 2017، ص 13.

³ / حمصي ميلود، الطرق الاستثنائية لاكتساب الدولة للملكية العقارية وفقا للقانون 30/90، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2016/2017، ص 45.

1- الشفعة لا تنتقل بطريق الحوالة

2- عدم استعمال الشفعة نيابة عن الشفيع

3- جواز قيام الشفيع بالتنازل عن حقه في الأخذ بالشفعة.¹

الفرع الثاني: خصائص الشفعة.

للشفعة بعض الخصائص نذكر منها أنها:

1/ قيد على حرية التصرف: بما أن الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار بالإرادة المنفردة للشفيع فهي بهذا تقيد حرية تصرف البائع الذي يجد نفسه يتعامل مع الشفيع رغما عنه بعد أن كان قد أبرم العقد مع المشتري.

كما أن هذا الأخير يجد نفسه قد نزعت ملكيته جبرا لمصلحة الشفيع بقوة القانون، فهو بذلك قيد على حرية التصرف بالنسبة للبائع وقيد على التملك بالنسبة للمشتري.²

2/ الشفعة لا تكون إلا في البيع: ويخرج من ذلك البيع الحاصل بين الزوجين والأصول والفروع والإخوة والأخوات حسب ما نصت عليه المادة 789 من القانون المدني، إذن باستثناء البيع الذي نصت عليه المادة السالفة الذكر لا تكون الشفعة إلا في البيع دون التصرفات القانونية الأخرى كالمقايضة العقارية وكذا الوصية والهبة بدون عوض.³

3/ الشفعة تكون في بيع العقار دون المنقول: لا تكون الشفعة في المنقول، ونص المادة 794 من القانون المدني يؤكد ذلك من خلال اعتبارها أي الشفعة رخصة تجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار تحديدا.

4/ الشفعة رخصة لا تقبل التجزئة: أي أن الشفيع مادام استعمل رخصة الشفعة فعليه أن يشفع في العقار بكامله وليس جزءا منه، إذ أن الشفعة لا تتجزأ بما في ذلك ضرر للمشتري.⁴

¹ / بوراس مسعود ولحرش أحمد، التنظيم القانوني لحق الشفعة على ضوء التقنين المدني الجزائري، مذكرة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الموسم الجامعي 2017/2018، ص 20.

² / حمصي ميلود، مرجع سابق، ص 42.

³ / بورابة مريم، مرجع سابق، ص 10.

⁴ / بوراس مسعود ولحرش أحمد، مرجع سابق، ص 13.

5/ اتصال الشفعة بشخص الشفيع: الشفعة رخصة مخول استعمالها للشفيع دون غيره وهي متروكة لإرادته المنفردة في الأخذ بها أو تركها، وعليه لا يجوز لدائنيه استعمال هذه الرخصة نيابة عنه بالدعوى غير المباشرة باعتبار أن هذه الأخيرة تصلح فقط على الحق والشفعة ليست كذلك. كما يترتب على اتصال أو اتحاد الشفعة مع شخص الشفيع عدم جواز حوالة الشفعة أو أن يتنازل عنها لأي شخص باستثناء المشتري الذي أبرم معه عقد البيع أول مرة¹.

6/ الشفعة رخصة قابلة لإسقاطها: وبعد هذا الأمر مرتبطا باتصال الشفعة بشخص الشفيع دون غيره فإن أراد الأخذ بها كان له ذلك. وإن أراد التنازل عنها كان له ذلك أيضا صراحة أو ضمنا ولو قبل البيع وفقا للمادة 807 الفقرة الأولى من القانون المدني، بالتراضي أو قبل صدور الحكم الذي يقرر الشفعة².
الفرع الثالث: أهمية وهدف الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية.

يلعب تفعيل رخصة الشفعة وممارستها حين يتم التنازل عن حق الامتياز دورا كبيرا ومهما في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديدًا في استغلال المستثمرات الفلاحية، ويمكن توضيح أهمية ودور الشفعة في هذا المجال من خلال النقاط التالية:

- اكتساب الدولة للحقوق العينية العقارية وتحديدًا اكتساب حق الامتياز الفلاحي الممنوح للمستثمر على الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة³.
- تتمتع الدولة من خلال الشفعة من استرجاع ملكيتها التامة (حق الانتفاع) وإعادة توزيعها من أجل خلق مستثمرات فلاحية جديدة لتنفيذ السياسة الوطنية التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار الفلاحي، كما توفر الحماية لأمولاكها من الضياع⁴.

¹ / هطال رضا، حق الشفعة بين الأشخاص الطبيعية، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2012/ 2013، ص 13.

² / خليل سارة وزكور محمد سناء، مرجع سابق، ص 15.

³ / لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 5-6.

⁴ / شعابنة ايمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه في القانون الخاص نظام ل.م.د -، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 255.

- دفع ضرر الشريك الجديد الذي هو أجنبي على أعضاء المستثمرة ولم يألفوا طريقة التعامل معه ويحتمل حصول ضرر منه يؤثر على الشراكة بينهم إذ يمكن أن يحطم الانسجام بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، و بالتالي يؤثر على مستقبل المستثمرة الفلاحية فلا يتحقق الاستغلال المنشود حينها¹.

ويتجسد هذا الأمر أكثر في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث منح للأعضاء في المستثمرة من باب أولى المجال لاستعمال رخصة الشفعة سعيا للمحافظة على استقرار المستثمرة والانسجام بين اعضاءها، وتقاديا لدخول عضو جديد قد لا يقبله باقي الأعضاء².

- من خلال ممارسة الدولة للشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تساهم بطريقة غير مباشرة في تشجيع سياسة تجميع الأراضي عن طريق السماح للمستثمرين المجاورين بتوسيع مستثمراتهم وذلك عن طريق منحهم الأراضي المشفوع فيها كأولوية، وأيضا

- منع التلاعب في مجال الأراضي الفلاحية عن طريق قطع الطريق على البيوع التي تتم بأسعار صورية من أجل التهرب الضريبي³.

المطلب الثاني: مفهوم الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

يقع تطبيق الشفعة حين يتم التنازل عن حق الامتياز كنمط استغلال جديد للأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة منها و التي تتدرج ضمن الأملك العقارية عموما كأحد اصنافها و لقد ارتأينا في هذا المطلب أن نتناول تعريف الأراضي الفلاحية باعتبارها مجال تطبيق حق الشفعة في موضوعنا، و كذا توضيح طبيعة الملكية فيها و التي قد تتغير فيها ضمن الفرع الأول، ثم نعرض على تعريف كل من المستثمرة الفلاحية كمجال لتطبيق نظام الامتياز باعتباره نمط الاستغلال الوحيد وكذا طبيعتها القانونية ضمن فرع ثان، ونوضح ايضا ان المستثمرة الفلاحية لها مرجعية قانونية سابقة لصدور القانون 03/10 كما انها

¹ / دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون تخصص القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008/2007، ص 65.

² / بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2018/2017، ص 242 - 243.

³ / سلخ محمد لمين، دروس في العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2020/2019، ص 86.

تتخذ صورتان مختلفتان هذا ضمن الفرع الثالث، أما الفرع الرابع سنتكلم فيه على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتي تدرج هي أيضا ضمن الأملاك الخاصة للدولة و تستغل بنفس النمط المطبق في المستثمرات الفلاحية أي بنمط الامتياز.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وتقسيماتها حسب طبيعة ملكيتها.

تعتبر الأراضي الفلاحية أحد صور الملكية العقارية التي تستفرد بسماتها عن بقية اشكال الملكية العقارية الأخرى كالأراضي الغابية أو الأراضي العامرة على سبيل المثال، ويمكن تصنيفها قانونيا ضمن ثلاثة أصناف.

أولاً: تعريف الأراضي الفلاحية.

لقد جاء في نص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995¹ تعريف الأراضي الفلاحية على أن: (الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله).

وتعد الأراضي الفلاحية أحد مشتملات القوام التقني للأملاك العقارية إذ نصت المادة 3 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم في بدايتها على أنه: (يشتمل القوام التقني في الأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية)

ومن هذا المنطلق وبما أن الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها أو مشتملاتها تصنف ضمن ثلاثة اصناف قانونية و هي الأملاك الوطنية و الأملاك الخاصة أو املاك الخواص و كذا الأملاك الوقفية حسب ما نصت عليه المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم، فهذا الأمر يعني أن الأراضي الفلاحية أيضا بصورة تبعية تكون في أصناف ذلك حسب طبيعة ملكيتها.

¹ / الأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 27/09/1995.

ثانياً: تقسيم الأراضي الفلاحية حسب طبيعة ملكيتها.

تختلف طبيعة الملكية للأراضي الفلاحية إذ قد تكون تابعة للأموال الوطنية الخاصة دون العامة، كما قد يمتلكها الخواص، وتبقى الأراضي الفلاحية التي ترصد كأموال وقفية. 1/ وهي تجد مرجعيتها القانونية في نصوص القانون المدني والقوانين المنفردة عنه مثل قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹.

وقد تناولت المواد 674 وما يليها من القانون المدني أن الملكية الخاصة قد تكون:

- ملكية تامة: بحيث يجمع المالك السلطات الثلاث أي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف ويمارسها على ملكيته.
- ملكية مجزأة: لا يتمتع المالك فيها بعناصر الملكية الثلاث فيبقى له ملكية الرقبة بينما يستفيد صاحب حق الانتفاع من باقي السلطات،
- ملكية مشاعة: وهي حالة ان يتعدد ملاك العقار الواحد دون أن تكون حصصهم مفرزة².
- ملكية مشتركة: ومثالها اشتراك ساكنين العمارة في تملك الأجزاء المشتركة فيها كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد³.

2- الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الوقفية:

لقد عرف الوقف في المادة 03 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير)⁴.

¹ / عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة ماستر تخصص القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 15.

² / عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 16.

³ / عولمي سليمان، المرجع نفسه، ص 17.

⁴ / قانون رقم: 91-10، مؤرخ في: 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ 08/05/1991.

لقد عرف المشرع الجزائري الأملاك الوقفية من خلال المادة 31 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنها:

(الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور).

وهي قد تكون موقوفة وقفا عاما على جهة خارجية من جهات البر، كما قد تكون موقوفة وقفا خاصا يخصصه الواقف لأولاده الذكور مثلا. وتتقسم الأراضي الفلاحية الوقفية إلى أراضي فلاحية وقفية صالحة للزراعة وأراضي وقفية بور.

فبالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة:

هي الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية والمردود الإنتاجي الوفير، وهذه الأراضي مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى.

اما الأراضي الوقفية البور: فيمكن استثمارها بواسطة عقد الحكر، وهو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالغرس أو البناء عليها وهذا لمدة زمنية معينة على أن يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب ثمن الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد¹.

وهذا الأمر جاء ضمن نص المادة 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف 91-10.

3 - الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تعد الأراضي الفلاحية التي تدرج ملكيتها ضمن الأملاك الخاصة للدولة ذو أهمية بالغة، ولقد نصت المادة 18 من قانون 30/90² المعدل والمتمم بالقانون 14/08³ عليها بأنها - أي الأراضي الفلاحية - من مشتملات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة. ويمكن تعريف هذا الصنف من الأراضي الفلاحية بأنه:

¹ / بن معمر رايح، تصنيف الأراضي الفلاحية، المجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 6، العدد 16، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015/09/15، ص 11.

² / القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02.

³ / القانون رقم: 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، بتاريخ 03 أوت 2008.

(مجموعة الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تتدرج ضمن الأملاك العمومية وتهدف الى تحقيق منافع مالية وتمليكية إلى جانب تحقيق المنفعة العمومية، غير قابلة للتقادم ولا للحجز ويتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في إطار الحدود القانونية المنظمة لها، فهي بذلك تخضع لنظام قانوني خاص يتمتع بالازدواجية - القانون المدني والقانون العام - مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك)¹.

وهذا الصنف من الاراضي الفلاحية يدخل ضمن المجال الذي يطبق فيه نمط الامتياز في ظل القانون 03/10 لاستغلالها وتحديدا تلك الاراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 وهذا حسب نص المادة 2 من القانون 03/10.

هذه الاراضي تتجسد في المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية. إلى جانب الاراضي الفلاحية المتوفرة كما أسلفنا الذكر.

الفرع الثاني: تعريف المستثمرة الفلاحية وطبيعتها القانونية.

تعد المستثمرة الفلاحية أول مجال يندرج ضمن الاملاك الخاصة للدولة التي تستغل بنظام الامتياز ولها طبيعة قانونية خاصة بها في قانون 87-19 وكذا قانون 10-03. أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية.

إن الحكومة وبمناسبة عرضها لمشروع القانون رقم: 87-19 أمام البرلمان عرفت المستثمرة على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال².

كما تضمن نص المادة 46 من قانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي تعريف المستثمرة الفلاحية على أنها:

(وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية).

¹ / شعابنة ايمان، مرجع سابق، ص 50.

² / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 55.

وقد عرفها الدكتور بن رقية بن يوسف بقوله أن: (المستثمرة الفلاحية هي مصطلح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها¹ ثانيا: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

بما أن المستثمرات الفلاحية بدأت مع قانون 19/87 وصولا لقانون 03/10 فسننظر بإيجاز للطبيعة القانونية لها على مستوى القانونين.

1/ على مستوى القانون رقم 19/87:

بالرجوع الى نصوص هذا القانون التي عالجت هاته النقطة نجد أنها تناولت الطبيعة القانونية للمستثمرة الجماعية دون الفردية، فنص المادة 13 من هذا القانون جاء فيه أنه: (تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به ولأحكام الخاصة التي ينص عليها القانون).

فمن هذه المادة وباعتبار المستثمرة الفلاحية شركة اشخاص مدنية فهذا يجعل الوصف منطبقا على المستثمرة الجماعية فقط اما الفردية فلا يتوفر فيها وجود عدة اشخاص لتكوين شركة.

وما يؤكد على كونها شركة أشخاص هو نص المادة 17 من القانون 19-87²، والتي اعتبرت أن كل شريك محل اعتبار فيها والتزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة في مواجهة الغير، والعبرة بكونها شركة مدنية هو كون العمل الذي يقوم به الشركاء لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني³.

ومما جاء في نص المادة الثانية من نفس القانون أنه: (يسلم المعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم.....)

¹ / ايدير سهام، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية في إطار الامتياز، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون عقاري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018، ص 6.

² / انظر المادة: 17 من قانون : 19-87.

³ / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 56.

فما سبق يتضح أن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية تخضع في تنظيمها لأحكام القانون المدني باعتباره القاعدة العامة في تنظيم الشركات، والى القانون 19/87 بما يتوافق مع الأحكام الاستثنائية التي تخص المستثمرة¹.

2/ على مستوى القانون رقم 10-03:

إن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل قانون 10-03 مرتبطة بالدرجة الأولى بكون النشاط المقام عليها فلاحيا، وقد وضحت الفقرة الأخيرة من المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 أن النشاطات الفلاحية تكتسي الطابع المدني². ووفقا للمادة: 20 من القانون رقم: 10 - 03 تعتبر المستثمرة الفلاحية شخصية معنوية خاضعة للقانون الخاص وبالتحديد القانون المدني تتمتع بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والتعاقد والتعهد والتناضي.

ويكون اعتبار المستثمرة الفلاحية شخصية معنوية أو اعتبارية على أساس في جاء في السطر الأخير من المادة: 49 من القانون المدني³ التي اعتبرت أنه يدخل ضمن الأشخاص الاعتبارية كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية، وهذا الوصف ينطبق على المستثمرة الفلاحية.

الفرع الثالث: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وصورها.

إن المرجعية القانونية لم تكن مرتبطة بنظام الامتياز لان ظهورها ارتبط بظهور نظام حق الانتفاع الدائم وهي تتخذ شكلان تظهر فيهما فردية وجماعية. **أولاً: نظامها القانوني.**

إن فكرة المستثمرة الفلاحية ليست وليدة قانون 03/10 أو المرسوم التنفيذي 326/10. فقد استحدثت المشرع الجزائري نظام المستثمرة الفلاحية أول مرة بموجب القانون 19/87، إذ استحدثت كآلية جديدة من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة - الأملاك الوطنية

¹ / حرش محمد، مرجع سابق، ص 73.

² / انظر المادة: 45 من القانون رقم: 08 - 16.

³ / انظر المادة: 49 من الأمر رقم: 75- 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الخاصة -، فجاء مصطلح " مستثمرة " الذي يقابله في اللغة الفرنسية اصطلاح "Exploitation" بعد أن كانت تدعى سابقا بالإستغلالات أو التعاونيات¹.

ثانيا: صور المستثمرات الفلاحية (أشكالها).

تنص الفقرة الاولى من المادة 9 من القانون 19/87 على أنه:

(تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية.....)

كما جاء في الفقرة الثالثة من ذات المادة على أنه: (يمكن استثنائيا استغلال الاراضي

بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون)

إذن يفهم من الفقرتين أن الاصل العام يكون في وجود المستثمرة الجماعية، اما حالة

المستثمرة الفردية فهي تعد استثناءا على هذا الأصل.

1-المستثمرة الجماعية: تنص المادة 11 من القانون 19/87:(يكون ثلاثة منتجين

فلاحيين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة

قصد انشاء مستثمرة فلاحية جماعية).

2-المستثمرة الفردية: يكون تواجد المستثمرة الفلاحية الفردية بعد تكوين المستثمرة

الجماعية

لكن يتبقى بعد تكوينها قطع أرضية إما:

* حجمها يتلاءم مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أي مع طاقة عمل الجماعة

المتكونة من ثلاثة منتجين.

* لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب موقعها المعزول أو البعيد.

* لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا مع إمكانية دمجها ضمن

مستثمرة اخرى في آن واحد.

متى توفرت هذه الشروط فهذا يفتح المجال لتكوين مستثمرة فلاحية فردية².

¹ / بن زاوية ادريس ورابي عبد الحفيظ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015، ص7.

² / بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2007، ص 110.

الفرع الرابع: الأراضي الفلاحية المتوفرة.

لقد نصت الفقرة الاولى من المادة 17 من القانون 03/10 على أنه:

(تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت.....).

ويمكن تعريف الأراضي الفلاحية المتوفرة على أنها:

الأراضي الفلاحية الموجودة في الحافظة العقارية التابعة للملكية الخاصة للدولة والتي لم تستغل أصلا أو أنها كانت مستغلة في السابق وتم إسقاط حقوق المستفيدين منها أو تم التخلي عن هاته الحقوق، وبهذا فهي تكون أراضي متوفرة للدولة وقابلة لمنحها للاستغلال في إطار الامتياز¹.

ونجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا مباشرا لهذه الأراضي، ولكننا نجد تعدادا للتصرفات المؤدية لتواجدها أو تكوينها، وهذا من خلال ما جاء في نص المادة الخامسة من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 على أنه:

(يقصد بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملاك الناتجة عن:

- فسخ عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم،
- عدم ايداع ملفات تحويل عقود الانتفاع الى عقود امتياز،
- عدم ايداع الورثة لملفاتهم،
- الأراضي غير الممنوحة)².

و نجد بالنسبة للحالة الثانية أن المشرع فصل فيها من خلال المادة 30 من القانون 03/10 التي توضح أن المستثمرين الفلاحيين الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87

¹ / قماري مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية المتوفرة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2018/2019، ص 10.

² / المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يتضمن اجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

والذين منح لهم اجل ثمانية عشر شهر 18 شهرا من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد مرور هذا الأجل وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد ولم يودعوا طلب التحويل هذا الأمر يتيح لإدارة الأملاك الوطنية أن تسترجع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية و يمنح حق الامتياز عليها لاستغلالها.

فقد قرر المشرع منح حصص أو مستثمرات الاشخاص الذين كانوا محل التصرفات السابقة الذكر الى أشخاص جدد يستغلونها وفق نظام الامتياز، ووضع فيهم بعض الشروط منها ما هو عام وهي:

- أن يكون شخص طبيعي،

- أن يكون ذو جنسية جزائرية

- ليس له سلوك معادي للثورة التحريرية¹.

ولقد عدت المادة 17 من القانون 03/10 من تعطى لهم اولوية منح الامتياز على هذه الاراضي، أو بصيغة أخرى من تتوفر فيهم شروط خاصة وهم: /المستثمرين اصحاب الامتياز الباقين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية

/المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم

/الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها².

¹ / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 78.

² / انظر المادة: 17 من القانون رقم 03/10.

المبحث الثاني: تطبيق حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية.

بعد أن حاولنا الإحاطة بالجانب المفاهيمي للشفعة ومجال تطبيقها ألا وهو الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة سنتعرف في هذا المبحث عن له حق في ممارسة حق الشفعة على هذا النوع من المستثمرات ضمن المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسيتم التعرض من خلاله إلى اجراءات تفعيل حق الشفعة في هذا النوع من المستثمرات الفلاحية.

المطلب الأول: من له الحق في شفعة هذا النوع من المستثمرات الفلاحية.

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 24 للقانون رقم 19/87 الملغى على أنه:

(يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة)¹.

وتنص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري 25/90 في الفقرة الأولى منها على أنه:

(تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه)².

أما المادة 15 من القانون رقم 10-03 فقد ذكرت بصريح العبارة الهيئة العمومية المخول لها ممارسة حق الشفعة حين يتم التنازل عن حق الامتياز والتي سبق أن تحدثت عنها المادة 62 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر، حيث جاء ضمن ما ورد في المادة 15 على أنه:

(في حالة التنازل عن حق الامتياز.....، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به)³.

ونجد أن المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 توضح أكثر بخصوص التنازل عن حق الامتياز الذي يكون من كل مستثمر يرغب في التنازل عن حقه هذا - أي المستثمر صاحب مستثمرة فلاحية فردية -، إذ جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة أنه:

(يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول

به)⁴.

1 / انظر المادة: 24 من القانون رقم 87-19.

2 / انظر المادة: 62 من القانون رقم 90-25.

3 / انظر المادة: 15 من القانون 10-03.

4 / انظر المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

من كل هذه المواد نصل الى أن من له حق شفعة المستثمرات الفلاحية الفردية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وسيكون من الضروري الكلام على نشأة الديوان وكذا طبيعته القانونية ثم مهامه في نطاق ممارسة حق الشفعة.

الفرع الأول: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تطبيقا لقانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 تم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) office national des terres agricoles،

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87¹، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339². وتعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى البدايات الأولى للاستقلال اين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحوله الى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي واستمر الوضع على حاله الى غاية تبني السلطة لفكرة التعديل الهيكلي حيث تم احياء هذه الفكرة من جديد وجاء في الأخير إنشاء هذا الديوان³.

وقد برز دوره على أرض الواقع منذ سنة 2010 تزامنا مع صدور القانون رقم 10-03 من أجل القيام بمهمة تحويل حق الانتفاع الدائم الذي ميز القانون رقم 87-19 إلى حق الامتياز⁴.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم على أنه: (عملا بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب النص "الديوان"

¹ / المرسوم التنفيذي رقم : 96-87، المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد :15، بتاريخ: 08/02/1996.

² / المرسوم التنفيذي رقم: 09-339، المؤرخ في 22/10/2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 61، 25/10/2009.

³ / يهوني زهية، مرجع سابق، ص 106.

⁴ / حرش محمد، مرجع سابق، ص 103.

يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير).

كما أن المادة 4 من نفس المرسوم المذكور أعلاه تؤكد في نصها أن الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري¹.

إذا للديوان طبيعة مزدوجة فهو يخضع في تعاملاته مع الدولة للقواعد الإدارية رغم طبيعته الصناعية والتجارية.

ويعتبر الديوان أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها تنفيذا للسياسة العقارية الفلاحية،

أما إداريا فهو يدخل تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة

وبالنسبة لمقره فهو في مدينة الجزائر وهذا ما يستخلص من نص المادتين 5 و 2 من

المرسوم السابق الذكر².

الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نطاق ممارسة حق الشفعة.

تؤكد المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المعدل والمتمم أن ممارسة

الديوان لمهام الخدمة العمومية الموكلة اليه يكون وفقا لدفتر شروط الملحق بالمرسوم

التنفيذي رقم: 87-96 السابق الذكر³ وتحديدًا المادة 2 من دفتر الشروط المشار اليه⁴.

لكن تركيزنا سيكون فقط على مهام الديوان حين يمارس حق الشفعة لشراء حق الامتياز

المتنازل عنه المنصب على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

من خلال ما ورد في نص كل من المادتين 61 و 62 من قانون التوجيه العقاري 90-

25⁵

فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عليه أن يسعى لاتخاذ كل التدابير الملائمة

التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في

جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما الى تجزئة الملكية

¹ / انظر المادة:4 من المرسوم التنفيذي رقم: 87-96 المعدل والمتمم.

² / انظر المادتين: 2 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 87-96 المعدل والمتمم.

³ / انظر المادة: 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 87-96 المعدل والمتمم.

⁴ / انظر المادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 87-96.

⁵ / انظر المادتين: 61، 62 من القانون رقم: 90-25.

كما أنها تمارس حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19 حسب ما جاء في نص المادة 15 من القانون 10-03 التي جاء فيها أن تنازل المستثمر عن حق امتياز في مجال المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية يعطي المكنة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثلاً للدولة لأن يتقدم بممارسة حق الشفعة لشراء حق الامتياز المتنازل عنه¹.

ويجدر الإشارة إلى أن تقدم الديوان لشراء حق الامتياز المتنازل عنه بممارسة حق الشفعة يكون قيام الديوان بهذه الخطوة بعد اجراء سابق كان قد قام به وجوباً المستثمر الراغب في التنازل عن حق امتياز وهذا الاجراء السابق يقصد به إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن هذا الحق مع ضرورة توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، هذا ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326².

المطلب الثاني: اجراءات ممارسة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية.

يستفيد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً للدولة مالكة الرقبة من أولوية ممارسة حق الشفعة لشراء حق الامتياز الذي تنازل عنه المستثمر صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية، ويكون ممارسة الديوان لهذا الحق انطلاقاً من اعلان المستثمر عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز ثم شراء الديوان لحق الامتياز المتنازل عنه عن طريق الشفعة، هذا ما نعرفه خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: إعلان المستثمر عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز.

تنص الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه) يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار احكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز).

¹ / انظر المادة: 15 من القانون رقم: 10-03.

² / انظر المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

لقد جاء نص هذه الفقرة بصيغة الوجوب بحيث أن رغبة المستثمر في التنازل عن حق الامتياز ترتبط بإجبارية إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه القرار الذي اتخذه المستثمر.

فمادام الديوان هيئة عمومية انيطت لها مهمة التنظيم العقاري فمن البديهي أن تبسط رقابتها على التصرفات القانونية التي قد يكون من شأنها التأثير سلبا على انسجام المستثمرة الفلاحية.

ولقد اكدت الفقرة السابقة الذكر ضرورة أن ينطوي هذا الإعلام أو الإنذار الموجه للديوان على:

- توضيح المستثمر المتنازل للمبلغ الذي سيتنازل به عن حق الامتياز: ويندرج ضمن هذا المبلغ ذكر وتوضيح المصاريف الرسمية- مثل رسوم التسجيل والتوثيق - وشروط البيع فهذه التفاصيل مهمة لدى الديوان مادام سيمارس حق الشفعة، ومن جهة أخرى اوجبت ذات الفقرة من المادة السالفة الذكر على المستثمر المتنازل أن يوضح في إنذاره الموجه للديوان، - كل التفاصيل المتعلقة بهوية المترشح لشراء حق الامتياز المتنازل عنه¹.

نلاحظ هنا أن المشرع لم يخرج عن القواعد العامة المتعلقة بالشفعة والمذكورة في القانون المدني سواء فيما يتعلق بترتيب الشفعاء وفيما يتعلق أيضا بالإجراءات، ففيما يتعلق بترتيب الشفعاء نجد أن الوحيد الذي له الحق عندما يتعلق الأمر ببيع حق الانتفاع في مستثمرة فردية هو مالك الرقبة (الدولة) والتي يمثلها الديوان، أما فيما يتعلق بالإجراءات فتم اتباع نفس الاجراءات إلا فيما يخص وجوب ابلاغ الديوان قبل القيام بإجراءات البيع الرسمية حيث أن أحكام الشفعة في الشريعة العامة تطبق بعد تمام البيع وليس قبله².

بعد استيفاء البيانات السالفة الذكر في الإنذار او الإعلام الموجه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هنا تأتي الخطوة الاختيارية الممنوحة للديوان في أخذه بالشفعة أو العكس.

¹ / يهوني زهية، مرجع سابق، ص 118 - 119.

² / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 87.

الفرع الثاني: أخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشفعة لشراء الحق المتنازل عنه. بمجرد إعلام الديوان أو إنذاره بأن مستثمرا ما يريد أن يتنازل عن حق الامتياز ويتأكد الديوان من وجود كافة المعطيات التي ينبغي ان يعرفها في هذا الإنذار ينتقل هذا الأخير للخطوة التالية وهي ممارسة الخيار القانوني الممنوح له بموجب الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر على أنه:

(يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به).

فإذا بدا للديوان أن يأخذ بالشفعة لاقتناء الحق المتنازل عنه فإن اجراءات التنازل تتم امام موثق، ويحل بذلك الديوان بصفته شفيعا محل المشتري في كل حقوقه والتزاماته. لكن قد يحدث أن إعلام المستثمر للديوان برغبته في التنازل يعقبه سكوت هذا الأخير حول مسألة اقتناء الحق المتنازل عنه بممارسة الشفعة خصوصا وأن المشرع ترك فراغا قانونيا في هذه النقطة وجعل الأمر مرتبطا بالسلطة التقديرية للديوان وهذا الوضع يجعل رغبة المستثمر في التنازل عن حق الامتياز الذي يمارسه على مستثمرته الفردية معلقة ومجهولة المصير¹.

¹ / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 87.

ملخص الفصل:

ختاما لهذا الفصل، يعد تعدد و تشعب النصوص القانونية التي توالى منذ استقلال الجزائر لحد الساعة لتنظيم استغلال العقار وخاصة الفلاحي منه تأكيدا واضحا لما يقدمه هذا الأخير من مساهمة لا يستهان بها في نهضة الدولة الاقتصادية والاجتماعية و السياسية، وقد كان الامتياز الفلاحي اخر الاساليب التي انتهجتها السياسة التشريعية لاستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة تحديدا، و لقد كانت فكرة ممارسة حق الشفعة لصيقة مع تحقيق نظام الامتياز لأهدافه المنشودة و تحديدا تحقيقه للمرونة التي تضمن حماية هذا الصنف من العقار من اي تصرفات تؤثر على قيمته واتسم تطبيق الشفعة ضمن هذا النظام بإضفاء طابع من الخصوصية عليها اتضحت قليلا من خلال المفاهيم المتعلقة بها على اساس ان تفعيلها جاء ضمن هذا النظام مرتبطا بفكرة التنازل بمقابل عن حق الامتياز، وعرفنا ان الاملاك الوطنية الخاصة المطبق عليها حق الامتياز محل التنازل بمقابل تعتبر احد الاصناف القانونية للملكية العقارية و دققنا اكثر لنفهم ان هذا الصنف من الاملاك الوطنية يتجسد في شكل الاملاك المتوفرة كما يتجسد بشكل واضح من خلال المستثمرات الفلاحية التي كانت اسبق وجودا من وجود قانون الامتياز وهي تظهر في عدة صور وكل صورة يكون ممارسة الشفعة فيها مختلفا من حيث ترتيب من اعطي لهما حق استعمال هذه المكنة لشراء الحق المتنازل عنه و الذي كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اولاهما و هو المتاح له اكتساب حق الامتياز الممارس على المستثمرة الفلاحية الفردية و الذي تنازل عليه صاحبه وفق خطوات و اجراءات معينة.

ليبقى لنا الاحاطة بمختلف التفاصيل المتعلقة بممارسة الشفعة في النوع الثاني من المستثمرات الفلاحية ونقصد بها الجماعية وكذا الآثار المترتبة عن ممارسة حق الشفعة في هذا النطاق، هذه النقاط ستكون موضوع الفصل الثاني من هذه المذكرة.

الفصل الثاني:

حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية والآثار المترتبة عنه

تعد المستثمرات الفلاحية الجماعية الصورة الأكثر تجسيدا للمستثمرة الفلاحية في ميدان الاراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة مجال ممارسة نظام الامتياز المتنازل عنه اين يتم اللجوء لاستعمال حق الشفعة حماية للخصوصية التي تنسم بها هذه المستثمرات و سيظهر لنا أن الاولوية التي كانت ممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم تعد كذلك فهناك طرف اخر ستكون له الدرجة الاولى لاكتساب الحق المتنازل عنه عن طريق حق الشفعة و هو الشريك أو الشركاء في الشيوخ في المستثمرة الفلاحية الجماعية وهذا ما سيتم التطرق له من خلال المبحث الأول من هذا الفصل الذي سيكون تحت عنوان ممارسة الشفعة في نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية. بينما سيكون الحديث عن الآثار المترتبة عن ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية بصفة عامة موضوع المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الأول: ممارسة الشفعة في نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية.

الأصل في نطاق المستثمرات الفلاحية الجماعية أنه لا يجوز للمستثمر أن يتصرف في حصته مادامت المستثمرة الفلاحية الجماعية قائمة، لأنه مرتبط بعقد جماعي ابتدائي قبل تكوين المستثمرة، كما أنه قد اختير من طرف الجماعة للعمل معهم بناء على اعتبارات شخصية، إلا أن المشرع قد خالف الأصل وأجاز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز وهذا بصريح المادة 13 من القانون 10-03: (يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل.....طبقاً لأحكام هذا القانون)¹. وهنا يأتي دور ممارسة حق الشفعة لاقتناء هذا الحق، أي حق الامتياز المتصرف فيه بالتنازل.

ويختلف تفعيل حق الشفعة في نطاق المستثمرة الفلاحية الجماعية في بعض الجوانب عن ممارستها في إطار المستثمرة الفلاحية الفردية، وسنوضح ذلك من خلال تناول مطلبين سيتم في المطلب الأول التعرف عن له الحق في ممارسة الشفعة في هذا النوع من المستثمرات الفلاحية، بينما سيخصص المطلب الثاني لبيان الإجراءات التي يتم بواسطتها الأخذ بالشفعة.

المطلب الأول: من له الحق في ممارسة الشفعة في هذا النوع من المستثمرات.

خلافًا لما هو ممارس في المستثمرات الفلاحية الفردية، يتاح حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية للشركاء في حق الامتياز في المرتبة الأولى ثم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرتبة الثانية، وسيتم تناول ذلك بشيء من التفصيل في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: الشريك في الامتياز.

لقد منح المشرع للشريك في الشيوخ الحق في الأخذ بالشفعة كقاعدة عامة إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي حسب ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 795 من القانون المدني².

فالشريك في الشيوخ في المستثمرة يحق له ذلك مادام في حالة شيوخ مع بقية الشركاء، وقد جاء في نفس سياق المادة السالفة الذكر قرار المحكمة العليا رقم 194838 المؤرخ في

¹ / يهوني زهية، مرجع سابق، ص 80.

² / انظر المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2000/05/31، إذ كان المبدأ فيه: لا تكون الشفعة إلا للشركاء في الشيوخ وعليه لا يحق طلب الشفعة ممن فرز نصيبه بقسمة رضائية ثابتة¹.

وبالنسبة للشركاء في الشيوخ - في حق الامتياز - و في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية متى قرر أحد الأعضاء التنازل عن نصيبه في حق الامتياز فإن أولوية التقدم لشراء هذا الحق المتنازل عنه تكون لباقي الشركاء في الشيوخ مقدمين في المرتبة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة ممثلة للدولة مالكة الرقبة، و يعود السبب في ذلك رغبة المشرع الجزائري في التشجيع على المحافظة على انسجام الشركاء في حق الامتياز (جماعة المستثمرين) وعدم إدخال شريك جديد يمكن أن يفسد هذا الانسجام وتحفيزا على العمل الجماعي، مما يؤدي إلى المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية وحمايتها من التشتت وعدم الاستمرارية.

ويجب أن يكون الشريك على الشيوخ بصفته شفيعا مالكا على الشيوخ للحصة الشائعة بموجب عقد الامتياز المسجل والم شهر بالمحافظة العقارية، فما دام الشريك أو الشركاء في الشيوخ قد أثبتوا ملكيتهم للحصص العينية المشاعة بينهم على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة قبل عملية التنازل كان متاحا لهم الأخذ بالشفعة قانونا²

ويعد هذا الاختلاف الذي جاء به القانون 10- 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ترتيب منح الأولوية في ممارسة حق الشفعة خلافا عما مضى، إذ كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق 87- 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الملغى بموجب المادة 34

¹/ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، 2009، الجزائر، ص 371.

² / كحيل حكيم، نظام الشفعة وفقا للقانون 10- 03 المؤرخ في 15- 08 - 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدينة، عدد

10-2016، ص 3.

من القانون رقم 10-03 السالف ذكره، وكذا في القواعد العامة المتعلقة بحق الشفعة المذكورة في أحكام القانون المدني باعتبارها مالكة الرقبة¹.

وقد جاء ضمن ما ورد في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن الأعضاء الآخرين في المستثمرة الفلاحية الجماعية يجب أن يتم إخطارهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأن شريكهم المستثمر صاحب حق الامتياز يريد أن يتنازل عن حقه وذلك من أجل إتاحة الفرصة لهم للأخذ بالشفعة لشراء الحق المتنازل عنه.

هذا الحق المتاح لهم مؤكد بنص المادة 15 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي جاء فيها أنه: (في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية..... ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به)².

إذن يمكن القول إن الأولوية لممارسة حق الشفعة تمنح لباقي أعضاء المستثمرة في المرتبة الأولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية، وهذا ما يعد استثناء على الأصل العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني الذي تتقدم فيه الدولة باعتبارها مالكا للرقبة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة³.

وهذه الأولوية يكون معها وجوب إخطار أعضاء المستثمرة كتابيا وإثبات ذلك بوصول استلام، على أن يلتزم هؤلاء الأعضاء بالرد بالموافقة أو الرفض في أجل 30 يوما من توصلهم بهذا الإخطار. و في حالة الرد بقبول اجراء الشفعة من الأعضاء يترتب على ذلك تبليغ المستثمر العضو المتنازل و دعوته الى إجراءات تحويل حصته و تغيير هوية الأعضاء بالمستثمرة وفقا لشكليات الرسمية و الشهر، أما الرد السلبي أو فوات آجال الرد فهو يؤدي

¹ /أوكاشبي ناجية ورابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، شعبة القانون الاقتصادي والأعمال تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2013-2014، ص 53-54.

² / انظر المادة: 15 من القانون رقم: 10-03.

³ / عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 "تعليق على مادة قانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة باجي مختار، عنابة (الجزائر)، العدد السابع عشر، سبتمبر 2018، ص 331.

إلى مباشرة الديوان لحقه في استعمال الحق في الشفعة لصالح الدولة طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10¹.

الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

متى امتنع الشريك أو الشركاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو لم يبدو رغبتهم في اقتناء الحق المتنازل عنه من طرف أحد شركائهم يأتي دور الدولة مالكة الرقبة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تتقدم لاكتساب حق الامتياز محل التنازل عن طريق الشفعة.

وجود الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرتبة الثانية بعد الشركاء على الشيوخ في المستثمرة الفلاحية الجماعية يصب في مصلحتها، فلو فرضنا ان ترتيب الشفعة تم وفق القواعد العامة المذكورة في القانون المدني حيث يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرتبة الاولى مباشرة باعتباره ممثلا للدولة مالكة الرقبة و يكتسب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذا الحق عن طريق ممارسته لحقه في الأخذ بالشفعة يتنازل عنه لصالح الغير نظرا لعدم امكانية قيام الديوان بدور الشريك على الشيوخ في المستثمرة الفلاحية الجماعية، حيث أن تنازل الديوان عن حقه المكتسب بواسطة الشفعة لصالح الغير يمكن أن يؤدي إلى نزع استقرار جماعة المنتجين وانسجامهم وهو نفس الهدف الذي قرر المشرع من أجله منح الأولوية في ممارسة حق الشفعة لباقي الشركاء عند تنازل صاحب الحق الأصلي عنه، فلو كان أمر انسجام ووحدة المستثمرة الجماعية لا يهم المشرع لما سمح بممارسة الشفعة في هذه الحالة وبالمقابل سمح بالتنازل عن حق الامتياز بكل حرية بدون قيد أو شرط، فالهدف من جعل الشركاء في المرتبة الأولى هو المحافظة على انسجام المستثمرة الجماعية و المحافظة على وحدتها من خطر إدخال شريك جديد يمكن أن يهدد تلك الوحدة وذلك الانسجام وهو الهدف من اقرار حق الشفعة في الأصل خوفا على المستثمرة من الاندثار².

فلربما أصبح نصيب الشركاء في الامتياز مهددا بأي تصرف قد يؤثر على الوجهة الفلاحية للمستثمرة الفلاحية في حد ذاتها، لذلك حسنا فعل المشرع فعل بجعل الديوان في

¹ / محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى 2019، بيت الأفكار، الجزائر، ص 165 - 166.

² / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 88.

المرتبة الثانية، فمادام الديوان مكلفا بالتنظيم العقاري فهذا كله يصب في مصلحة المستثمرة الفلاحية، وقد جاء من خلال نص الفقرة 5 من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، والتي نصت على أن الديوان يكلف بالسهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية¹.

المطلب الثاني: إجراءات الأخذ بالشفاعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية.

بمجرد أن يعلن المستثمر الشريك على الشيوخ في المستثمرة الفلاحية الجماعية عن رغبته في التنازل عن نصيبه في حق الامتياز الممنوح فيها، فهذا سيمهد لخطوات واجراءات معينة من أجل الوصول في الأخير لاقتناء الحق المتنازل عنه سواء من طرف باقي الأعضاء الآخرين أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن أن يكون طرفا آخر غيرهما يختاره المستثمر، وهذا ما سيتم تناوله من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: إخطار الأعضاء الآخرين في المستثمرة الفلاحية عن طريق الديوان.

لا يكتفي المستثمر بإعلان رغبته في التنازل عن حق امتياز بل سيكون عليه اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه الرغبة.

ورغم أن هذا الأخير ليس وحده الطرف المحتمل لممارسة الشفاعة إلا أن المرسوم التنفيذي 10-326 أوجب أن يوجه الإنذار له دون سواه، وهذا خروجاً عن القواعد العامة. يضاف إلى ذلك أن إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء إجباري على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حق الامتياز، وهو ما يفهم من مستهل المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 المذكورة سابقاً (يجب.....) مما يعني أنها قاعدة قانونية أمر لا يمكن الاتفاق على مخالفتها، عكس الإنذار المنصوص عنه في القانون المدني الجزائري فهو ليس إجبارياً على كل من البائع والمشتري حتى تفتتح إجراءات الشفاعة بل يمكن للشفيع أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفاعة دون انتظار وصول الإنذار، فعدم توجيه هذا الإنذار يبقى للشفيع حقه في المطالبة بالشفاعة قائماً²

ليقوم هذا الأخير بإخطار الأعضاء الآخرين للمستثمرة لعلهم يريدون شراء الحق المتنازل عنه.

¹ / انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 96-87.

² / يهوني زهية، المرجع السابق، ص 116.

وفي هذه الحالة يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثلاً للدولة كأنه من طبقة أصحاب الرقبة ذلك أن الدولة تنازلت عن حق الامتياز واحتفظت لنفسها بحق الرقبة، أما المستثمرين الآخرين فيعتبرون من طبقة أخرى مستقلة وهي طبقة الشركاء في الشيوخ الذين يحق لهم اكتساب حق الامتياز عن طريق الشفعة متى ما تنازل عنه شريكهم المستثمر صاحب هذا الحق.¹

هذا الإخطار أو الإنذار يشبه الإنذار الأول الموجه من طرف المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز ويتضمن نفس البيانات التي ذكرت في نص 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 إلا أنه موجه هذه المرة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بدور الوسيط بين صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل و شركائه في الشيوخ الذين لهم الأولوية في اكتساب الحق المتنازل عنه بالشفعة². وأهم ما يميز هذا الإخطار أنه كتابي يستلم الديوان في مقابله وصل استلام.

وسيكون نتيجة إخطار الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية بهذا الأمر انه سيتاح لهم في مهلة تقدر ب 30 يوماً من تاريخ استلام الإخطار أن يقوموا بتوضيح أو الإخبار عن ردهم للديوان بخصوص أخذهم بشفعة الحق المتنازل عنه او العكس.

كل هذا نجده متضمناً في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التي جاء فيها:

(عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوماً).

لكن يمكننا القول أن المادة 18 المذكورة أعلاه لم تبين أو تورد مدة زمنية معينة يلتزم الديوان خلالها بإخطار الشركاء في المستثمرة بأن شريكهم في المستثمرة يريد التنازل عن

¹ / يهوني زهية، المرجع السابق، ص 131-132

² / يهوني زهية، المرجع نفسه، ص 132.

حقه، حيث كان من الأجدر لو أن المشرع وضح هذه المهلة لدورها في تجنيب المستثمر المتنازل البقاء مرهونا برغبة الإدارة في التحرك في الاجراءات أو عدم رغبتها¹.

الفرع الثاني: رد الأعضاء في المستثمرة عن الديوان بخصوص أخذه بالشفعة أو العكس.

نميز بين حالتين مختلفتين بخصوص رد الاعضاء على الاخطار المبلغ لهم وهي إما الموافقة أو الرفض صراحة أو ضمنا.

أولاً: حالة ابداء الشريك في الامتياز الرغبة في الأخذ بالشفعة.

وهي الحالة الايجابية لرد الأعضاء في المستثمرة بخصوص الشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل، ولقد جاء الحديث عن هذه الحالة ضمن نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي جاء فيها أنه:

(عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروف للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل).

ويكون الرد بقبول ممارسة الشفعة سواء من أحد الشركاء أو بعضهم أو كلهم، وهنا لم يحدد المشرع امكانية ممارسة الشفعة بشكل فردي أو جماعي بين باقي الشركاء، حيث يمكن ممارسة الشفعة في الحالتين، فإذا أراد بعض أو كل الأعضاء ممارسة الشفعة فإن حصة المتنازل تقسم بينهم حسب مساهمة كل منهم في الثمن، وفي حالة اقتسام الثمن بينهم بالتساوي فإن الحصة تقسم بينهم بالتساوي أيضاً، وعندها يحل الشفيع والشفعاء محل المشتري في حقوقه والتزاماته وتتم اجراءات التنازل امام موثق². وفي هذه الحالة لا يحتاج الشركاء إلى رخصة من الوالي وإنما يحل الشفيع محل المشتري.

ثانياً: حالة ابداء الشريك عدم رغبتهم في الامتياز وأخذ الديوان بالشفعة.

قد لا يرغب باقي الأعضاء في المستثمرة في اقتناء حق الامتياز المتنازل عنه فيكون هذا ردهم عن الإخطار الموجه لهم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يفتح

¹ / حرش محمد، مرجع سابق، ص 217.

² / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 88.

المجال للديوان للأخذ بالشفعة باعتباره يحل في المرتبة الثانية بعد أن يعلم المستثمر المتنازل كتابيا بهذا الامر.

ثالثا: حالة غياب رد الأعضاء وأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشفعة.

بعد فوات مهلة الثلاثون (30) يوما الممنوحة للشركاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية ولم يتلق الديوان منهم أي رد بخصوص رغبتهم الأخذ بالشفعة حتى فوات الأجل المحدد لهم والذي يعتبر رفضا، تمنح الرخصة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليباشر بإجراءات الأخذ بالشفعة باعتباره يحل في المرتبة الثانية طبعاً بعد اعلام المستثمر مثل الحالة الثانية.

وقد عبر على الحالتين الثانية والثالثة نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث جاء فيها:

(في حالة ما إذا كان الرد سلبيا او عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 اعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل).

هنا نجد أن المشرع كذلك أغفل تفصيل جزئية مهمة، إذ أنه لم يبين المهلة التي على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتقيد خلالها بممارسة حقه في الشفعة مثلما حددها لباقي ال مستثمرين، إذ كان ينبغي أن يحدد للديوان مهلة معينة ليمارس حق الشفعة وإلا سقط حقه أو يبدي رده السلبى مباشرة في ذلك هذا كله ضمانا لكي تتم عملية التنازل في شفافية ودون عرقلة وتعطيل من الإدارة¹.

الفرع الثالث: عدم الأخذ بحق الشفعة لا من الديوان ولا من الاعضاء في المستثمرة.

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على أنه:

(في حالة ما إذا لم يختر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات

¹ / حرش محمد، مرجع سابق، ص 217.

المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، وفي هذه الحالة، لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية).

وفقا لما جاء في نص المادة 22 السابقة الذكر، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر الذي تلقى منه اخطارا برغبته في التنازل عن نصيبه من حق الامتياز أن يواصل اجراءات التنازل.

ومواصلة المستثمر لإجراءات التنازل يجب أن تكون مسبوقه بموافقة الوالي الذي يجب على المستثمر اعلامه، بحيث أنه إذا رأى الوالي أن الشخص المرشح لاكتساب حق الامتياز يتوفر على الشروط القانونية المطلوبة في المستثمر الراغب في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أذن له بذلك، ويبلغ هذا الإذن للمستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

وبالرجوع الى الفقرة الثانية من المادة 22 السابقة الذكر نجد أن المستثمر الجديد الذي اقتنى حق الامتياز المتنازل عنه سيتفيد منه فقط لما تبقى من المدة الاصلية للامتياز اي ما تبقى من الاربعين سنة².

ويجب أن ننوه أن واجب الحصول على موافقة الوالي يعد عرقلة لمواصلة اجراءات التنازل لأنها غير متاحة في الواقع العملي بحكم أن تطبيقها يحتاج الى صدور قرارات وزارية أو نصوص تنظيمية، كل هذا يجعل المستثمر المتنازل يدور في حلقة مفرغة مما يتعين على المشرع ان يستحدث حلا لهذا الفراغ التنظيمي.

¹ / يهوني زهية، مرجع سابق، ص 136.

² / انظر الفقرة الأولى من المادة 4 من القانون رقم: 10-03.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية.

بما أن ممارسة الشفعة جاءت نتيجة لنهاية غير طبيعية لحق الامتياز إذ قرر صاحب حق الامتياز التخلي عن حصته في مستثمرة فلاحية سواء كانت فردية أو جماعية قبل انتهاء المدة المحددة قانوناً¹.

ولأن هذا التنازل كان من الممكن أن يخلف آثاراً سلبية على عدة جهات أو أطراف فهذا جعل من تقرير ممارسة الشفعة أمراً ضرورياً. وسواء تم تفعيل الشفعة من قبل الشريك في الامتياز أو من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فلا بد أن لذلك آثاراً معينة سوف نتطرق لها من خلال المطلب الأول، ولأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمثل الدولة فلا بد أنه لن يحتفظ بحق الامتياز أو الحصة في الامتياز لنفسه وهذا يعني أن لها مآلاً معيناً سنعرفه من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن ممارسة الشريك في الشيوخ والديوان للشفعة.

يختلف المركز القانوني للشركاء في الشيوخ عن المركز القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة ممارسة حق الشفعة، وهذا ينتج عنه اختلاف في النتائج أو الآثار.

الفرع الأول: حلول الشريك في المستثمرة الفلاحية محل المشتري.

تنص المادة 19 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة على أنه:

(عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل).

بمجرد الانتهاء من الإجراءات الشكلية للتنازل حسب ما هو مقرر في المادة المذكورة أعلاه وهي: تحرير العقد أمام موثق وتسجيله وشهره في المحافظة العقارية، وبعد استيفاء كل هذا يكون الأثر الناتج عن هذا التنازل أن يحل المتنازل له مكان المتنازل كعضو في

¹ / تكوك شريفة وبخياوي حياة، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 08، العدد 13، ديسمبر 2015، ص 426.

المستثمرة الفلاحية، ويكون ذلك بموجب عقد امتياز جديد يشهر ويسجل في المحافظة العقارية¹.

وبهذا لن يضاف اي طرف أجنبي على المستثمرة الفلاحية الجماعية مما يضمن معه المحافظة على انسجام المستثمرة.

حيث يحل المتنازل له محل المتنازل في كل التزاماته وحقوقه للمدة المتبقية من عقد الامتياز وبذلك يكون مستثمرا شريكا في الشيوخ في مستثمرة فلاحية جماعية يسري عليه ما يسري على باقي الشركاء بمقدار الحصة التي كان يملكها الشريك المتنازل.
الفرع الثاني: حلول الديوان محل الشريك في الامتياز.

إن الرد السلبي سواء الصريح أو الضمني للشركاء في المستثمرة عن الإعذار الموجه لهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بخصوص ممارسة حقهم المتاح لهم في الشفعة لاقتناء حق الامتياز المتنازل عنه يفتح المجال أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقتني الحق المتنازل عنه بالشفعة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية، وهو ما يمكن أن يحدث أيضا بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية و التي يحق للديوان فقط ممارسة حق الشفعة إذ يكتسب الديوان كامل حق الامتياز في هذا النوع من المستثمرات الفلاحية على عكس النوع الآخر التي يعتبر فيها الديوان شريكا في الشيوخ وهذا ما سيترتب عليه بعض الآثار نذكر منها:

- اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة وبالتالي يصبح شريكا فيها².

- انتقال التزامات وحقوق المستثمر المتنازل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالتالي تصبح الدولة مالكا للرقبة وشريكا في المستثمرة الفلاحية في الوقت نفسه³.

¹ / بوساحة نجاه، دروس في العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2020/2019، ص 24.

² / عباد عواطف، مرجع سابق، ص 332.

³ / عباد عواطف، المرجع نفسه، ص 323.

وبهذا تتحول ملكية الدولة إلى ملكية تامة، فإذا تنازل أحد المستثمرين عن نصيبه ولنفترض أنه الربع فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة للربع ومالكة للرقبة في الباقي أي الثالث 3 أرباع الباقية¹.

وكلا الأثرين ينطبقان على المستثمرة الفلاحية الفردية.

- اكتساب الديوان للمستثمرة الفلاحية كاملة في حالة ما إذا كانت فردية، أو في حالة حلها مما يترتب على ذلك قيامه بإدارتها إلى غاية إعادة منحها لمستفيدين جدد في إطار عقود امتياز أخرى عن طريق المزايمة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، كما يمكن أن يتنازل عنها ويخصصها لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية بعد الحصول على ترخيص من وزير الفلاحة².

الفرع الثالث: حلول المستثمر الجديد في حالة عدم أخذ الشركاء والديوان بالشفعة.

بمجرد أن يتحصل المستثمر المتنازل عن حقه على موافقة الوالي يواصل السير في إجراءات التنازل عن حق الامتياز الذي لم يرغب كل من الشركاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اقتنائه عن طريق الشفعة، وبعد ترخيص من الديوان يواصل المستثمر المتنازل بقية إجراءات التنازل للمترشح الذي ذكره في إخطاره. هذا المترشح سيمارس هذا الحق خلال المدة المتبقية من مدة عقد الامتياز، ورغم أن القاعدة العامة التي تضمنتها المادة 16 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في فقرتها الأولى³ جاءت واضحة ومؤكدة أنه لا يمكن لأي كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. إلا أن هناك استثناءا يرد على هذه القاعدة وهو ما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة المذكورة أعلاه⁴، وكذا ما جاء في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326⁵ حيث

¹ / ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد 01/أفريل 2019، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلاني بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2019/05/25.

² / عباد عواطف، مرجع سابق، ص 333.

³ / انظر الفقرة الأولى من المادة: 16 من القانون رقم: 10-03.

⁴ / انظر الفقرة الثانية من المادة: 16 من القانون رقم: 10-03.

⁵ / انظر المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

تسمح لهذا المستثمر باكتساب عدة حقوق امتياز من أجل أن يشكل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة فقط بشرط ألا تفوق مساحتها القصوى عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97- 490¹.

المطلب الثاني: مآل حق الامتياز بعد حصول الديوان عليه عن طريق الشفعة.

إن كون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً للدولة في تحقيق السياسة العقارية الفلاحية يترتب عنه أن حقوق الامتياز التي اقتناها عن طريق الشفعة بعد التنازل عنها لا يحتفظ بها لنفسه، فهو يمنحها إما عن طريق المزايدة أو في إطار سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وهذا ما سيتم تفصيله من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: منحه عن طريق المزايدة.

لقد جاء في نص الفقرة الأولى من المادة 24 من المرسوم التنفيذي: 10- 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة أنه: (مع مراعاة أحكام المواد 5 و 18 و 19 من القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأماكن السطحية المقرر منحها).

وبالرجوع إلى المادة 5 من القانون 10- 03² التي أحالتنا إليها الفقرة المذكورة أعلاه من المادة السابقة الذكر، نجد أنها تتمحور حول ضرورة أن يكون المستثمر الذي سيمنح له الامتياز أي العضو أو الأعضاء سواء في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية الذين استفادوا من أحكام القانون 87- 19³، يجب أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

/ حيازتهم إما على: عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

¹ / المرسوم التنفيذي رقم: 97 - 490، مؤرخ في: 20 / 12 / 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 21 / 12 / 1997.

² / انظر المادة: 5 من القانون رقم: 10 - 03

³ / القانون 87- 19، المؤرخ في: 08 / 12 / 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد : 50، بتاريخ 09 / 12 / 1987 (الملغى)

/ وفائهم بالتزاماتهم السابقة اي الإتاوات التي كانوا مطالبين بتسديدها في ظل القانون 87-19 والتي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة السادسة من هذا القانون بقولها:
(يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية).

أما المادة 18 من القانون 10-03 التي تحيلنا لها هي أيضا الفقرة الأولى من المادة 24 من المرسوم 10-326 المذكورة أعلاه فتتص على أنه:
(يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتن الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه¹، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية).

أما المادة 19 من القانون 10-03 و التي هي ثالث مادة أحالتنا إليها الفقرة الأولى من المادة 24 من المرسوم 10-326 السالفة الذكر فقد أضافت شرطا جوهريا إضافة الى الشروط التي ذكرتها المادة 5 من القانون 10-03 المشار إليها سلفا، و هو أن العضو في المستثمرة الفلاحية سواء فردية أو جماعية الذي سيكتسب حق امتياز على أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة - مستثمرة فلاحية أو أملاك سطحية متوفرة - يجب أن يكون أولا و قبل كل شيء ليس ممن ثبت أنهم سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني²، أي أن من قام بمثل هذا التصرف سيقصى حتما من الاستفادة من اكتساب حق الامتياز عن طريق المزايدة.

الفرع الثاني: منح الامتياز ضمن سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية.

لقد جاء في الفقرة الثانية من المادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326 المذكورة أعلاه النص على مآل آخر لحقوق الامتياز المكتسبة من طرف الديوان بواسطة الشفعة، إذ جاء فيها:

(غير أنه يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%).

¹ / ورد في المادة 4 من القانون 10-03 تعريف عقد الامتياز

² / انظر المادة: 19 من القانون رقم: 10-03

ويعتبر التجميع حسب ما جاء في نص المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008:

(عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد.....تحدد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص).

أما المادة 25 من نفس القانون أي قانون التوجيه الفلاحي فبيّنت أن عمليات التجميع التي تشجعها الدولة وتدعمها تتم بناء على مخططات التجميع.

وتبدو القيمة التي أولاها المشرع لسياسة تجميع المستثمرات المذكورة واضحة من خلال ما ذكره في نص الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون 10- 03 التي جاء فيها:

(بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل اجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز)¹.

وقد كان النص على سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية سابقا على صدور القانون 10- 03 حيث تم النص عليها من خلال المادة 58 لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، التي جاء في الفقرة الأولى منها:

(تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها).

ويعتبر تشجيع وتطوير الوسائل والتقنيات التي تركز عليها سياسة التجميع من بين المهام التي أوكلت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا بموجب ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الثانية من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي

¹ / انظر المادة: 11 من القانون رقم: 10- 03.

الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث جاء فيها:

(يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها)¹

وقد كان الحرص على انتهاج هذه السياسة لمعالجة عمليات التجزئة التي شهدتها الأراضي الفلاحية والقسمة الداخلية لأراضي المستثمرات وما نتج عنه من تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها خلال الأنظمة السابقة لا سيما بعد الاستقلال مباشرة².

¹ / انظر الفقرة الرابعة من المادة: 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية.

² / سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 91.

ملخص الفصل:

لقد فرضت فكرة الانسجام و التنسيق الموجود بين المستثمرين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية على المشرع أن يتعامل معها بما يتوافق مع هذه الفكرة حين يتم التنازل عن حق الامتياز الممارس فيها بحيث كان منح أولوية الأخذ بالشفعة للشركاء في الشروع قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أكبر تأكيد على أخذ المشرع لخصوصية هذا النوع من المستثمرة بعين الحسبان في سن النصوص التنظيمية حين تمارس الشفعة فيها مخلفة بعض الآثار التي تختلف باختلاف الطرف الممارس للشفعة لاقتناء حق الامتياز المتنازل عنه، و يعتبر تخلي الديوان عن الحقوق المكتسبة بالشفعة ليمنحها في نطاق المزايدة أحيانا أو لتحقيق سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية أحيانا أخرى أكبر دلالة على أن الحرص على الاستفادة القصوى من الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كانت من أهم الأهداف التي وضع المشرع من أجلها كل تلك النصوص القانونية بتتوعها لتنظيم الشفعة كآلية يمكن من خلال توظيفها كما ينبغي تحقيق هذا الهدف.

الخاتمة

يتم استخدام رخصة الشفعة كقيد على ممارسة المستثمر لحق من حقوقه الممنوحة له على الأرض الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمتمثل في التنازل عن حق الامتياز كنظام يمنحه حق عيني عقاري على هذا النوع من الأراضي، وتعد من أهم المواضيع التي أخذت جزءا لا بأس به من المواد القانونية سواء في قانون 10- 03 أو في المرسوم التنفيذي 10- 326 أو بقية القوانين الأخرى المتعلقة بهذه الموضوع -التي تم تناولها-.

وإن كانت الأحكام العامة لرخصة الشفعة قد اخذت وجودها من الشريعة الإسلامية ونظمت عبر بعض المواد في القانون المدني، إلا أن خصوصية الشفعة المطبقة لاكتساب حق الامتياز المتنازل عنه فرضت على المشرع إيجاد تنظيم قانوني يتوافق مع هذه السمة. ويمكن القول ان هذه الخصوصية قد أتت بالنظر لطبيعة ملكية الأراضي الفلاحية ذاتها وطريقة استغلالها التي تختلف عن القواعد العامة في القانون المدني، ومادامت هذه الاراضي تابعة للدولة فكان لا بد لهذه الأخيرة أن تكون لها صلاحيات واسعة تتزامن مع ممارسة الشفعة مما دفع الكثير من الباحثين إلى وصفها بالشفعة الإدارية.

من خلال كل ما سبق يمكن الوصول الى بعض النتائج التالي ذكرها:

- لقد اعتمد المشرع على نظام الامتياز كآلية وحيدة تستغل بها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتجسدة في المستثمرات الفلاحية والاراضي المتوفرة.

- سمح المشرع بإمكانية تنازل المستثمر عن حق الامتياز للوصول للفائدة القصوى المرجوة من وراء استغلال هذه الاراضي كما ينبغي.

- لقد سن المشرع مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية سعيا منه للإحاطة بتنظيم وتوضيح كل المسائل والنقاط والعلاقات القانونية التي تنشأ بمناسبة تفعيل رخصة الشفعة اثناء اقتناء حق الامتياز المتنازل عنه.

- لم تخرج هذه القوانين والمراسيم التي وضعها المشرع عن الإطار القانوني الذي رسمته مواد القانون المدني الخاصة بالشفعة بشكل كبير، ولكنها أضافت التفاصيل المتعلقة بممارسة الشفعة في نطاق الأراضي المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة والتي تضمنت بعض الاختلافات والخروج أحيانا عن القواعد العامة المألوفة.

- كانت الصفة المشتركة بين كل تلك النصوص القانونية توفير الآليات اللازمة لإخراج الارض الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة من حالة الفوضى اثناء منحها

والاستغلال غير المجدي وتغيير وجهتها الفلاحية وتجزئتها فكان لزاما الخروج من كل هذا الواقع السلبي التي وصلت إليه هذه الأراضي بعد كل الأنظمة العقارية السابقة التي تداولت على استغلالها والتي لم تستطع من خلالها إلى الوصول لكل النتائج التي كانت تصبو إليها. رغم أن تفعيل رخصة الشفعة ضمن نطاق الحفاظ على حقوق الامتياز المتخلي عنها إلا أن وجود بعض النقائص وعدم تنظيم بعض المسائل المهمة بالدقة المطلوبة فتح المجال لوجود بعض الاقتراحات التي يمكن ابدؤها في هذا الخصوص:

- اثناء ممارسة الديوان الوطني للأراضي لمكنة الشفعة في المستثمرات الجماعية يعاب على المشرع عدم تحديد المدة الزمنية الفاصلة بين تبليغ المستثمر للديوان برغبته في التنازل عن حقه وبين اعدار الشركاء في المستثمرة بهذه الرغبة لكي يمارسوا حقهم في الشفعة لاقتناء الحق المتنازل عنه من عدمه، لذا ينبغي تدارك هاته المسألة.
- عند رفض الشركاء في الشيوخ ممارسة الشفعة لشراء حق الامتياز المتنازل عنه أو عند سكوتهم وفوات الاجل، حيث ينتقل هذا الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره في مركز الثاني لترتيب الشفعاء، يؤخذ على المشرع أنه لم يضع حدا زمنيا أقصى يرد خلاله الديوان على مسألة الأخذ بالشفعة من عدمه، تحت طائلة سقوط حق الديوان في الأخذ بهذه الرخصة متى انقضى هذا الأجل، لأن هذا الوضع يترك المستثمر معلقا في انتظار رد الديوان، فكان من الأجدر إدراج هذه النقطة المهمة مع السماح للديوان بمقاضاة المستثمر المخل بإجراءات التنازل.
- في حالة عدم رغبة كل من الشركاء في المستثمرة وكذا الديوان الأخذ بالشفعة ضيق المشرع على المستثمر الراغب في مواصلة اجراءات التنازل إذ أجبره على أن يحصل مسبقا قبل التنازل على رخصة صريحة من الديوان وبعد موافقة الوالي المختص اقليميا، هذا التعقيد سيدفع بالمستثمر لاختيار المضي في نطاق التصرفات العرفية نظرا لصعوبة القيام بتصريف قانوني رسمي من جهة، ومن جهة أخرى صعوبة الحصول على موافقة الوالي المختص اقليميا وطول الإجراءات وعدم وضع أجل أقصى للحصول على هاته الموافقة، إذ ينبغي على المشرع أن يأخذ هذا النقص في التقنين بعين الاعتبار.

الملاحق

الملحق رقم 01

نموذج من مشروع عقد التنازل

في إطار القانون 03-10 المؤرخ في: 2010.08.15

- شهادة انخراط المتنازل له، الصادرة عن الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي
للعمال الغير الإجراء فرع بتاريخ تحت رقم
- تصريح المتنازل له، تحت مسؤوليته انه لم يحصل على حق امتياز آخر في ولاية
أخرى و عدم استفادته في إطار القانون 10-03، و المصادق عليه ببلدية
..... في تحت رقم فيما يخص حق الشفعة.

الإخطار من ديوان الأراضي الفلاحية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية حسب
وصل استلام رقم المؤرخ في وكذلك بموجب
الترخيص بالتنازل عن حق الامتياز الصادر عن ديوان الأراضي الفلاحية
بتاريخ تحت رقم
المشتري

السيد / المولود في تسعمائة وألف
..... ب..... (ولاية) حسب شهادة ميلاده رقم
..... المهنة، المقيم ب/ الحامل لبطاقة
التعريف رقم الصادرة عن دائرة في وهو
منم جنسية جزائرية. —

الحاضر في مجلس العقد و القابل بالصالة لحق الامتياز المتنازل عنه ، و بجميع
الشروط والآثار المنبثقة عنه والذي عاينه لغرض إبرام هذا العقد.

-التعيين-

حق الامتياز المقدر بنسبة..... في المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم
..... المسماة..... في القطعة الأرضية

رقم للقسمة المساحية رقم..... التي يمتلكها

في المستثمرة الفلاحية المسماة مزرعة..... التي

تشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية الواقعة ببلدية بالمكان المسمى

تقدر المساحة الإجمالية ب/..... هكتارات (هـ..... آر..... سا)

حسب عقد الامتياز المذكور في أصل الملكية أدناه.

-الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المشتملة على:

-المباني: السطحية

-المغارس:

.....

- المنشآت:

الصفحة الثانية ... /

- أصل الملكية -

في حق الامتياز للمتنازل بموجب العقد الامتياز الصادر عن مديرية أملاك
الدولة لولاية..... في..... المشهور بالمحافظة العقارية..... في
..... مجلد..... رقم.....

- الاستغلال والتمتع -

يصير المتنازل له المذكور أعلاه بمقتضى هذا العقد مكتسبا لحق الامتياز في
المستثمرة الفلاحية المعينة أعلاه فيكون له حق حيازته واستغلاله والانتفاع به
ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد مع مراعاة كل الشروط والإجراءات
المتضمنة في دفتر الشروط المشار إليه في العقد الإداري المذكور في أصل الملكية
أعلاه.

- الشروط والتكاليف -

ثم هذا التنازل بإيجاب وقبول الطرفين على الشروط القانونية والعادية
والالتزامات والضمانات التالية:

- يأخذ المتنازل له حق الامتياز على حالتها الراهنة ولا يحق له الرجوع على
المتنازل لأي سبب كان وخاصة إذا كان مرده خطأ في تحديد المساحة زيادة أو
نقصانا حتى ولو وضع تقديرها واحد من عشرين جزء أو خطأ في تحديد
المشتملان أو المنشآت ما عدا الحالات المتعلقة بضمان العيوب الخلية والغش أو
التدليس طبقا لما هو منصوص عليه في القوانين السارية المفعول ، على أساس انه
شاهد مسبقا وأبدى قبوله، غير المشروط لها.

- كما صرحا أيضا، بان حق الامتياز المتنازل عنه هذا، غير مثقلة بأية تكاليف
مطلقا.

- كما يؤدي المتنازل له، جميع المصاريف المستحقة عن هذا العقد وتوابعه منها
والعادية، الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

الصفحة الثالثة /... /....

- ويلتزم المتنازل من جهته بضمان عدم تعرضه الشخصي، المادي والقانوني وكذا عدم تعرض الغير لكافة الحقوق المتصلة بحق الامتياز المتنازل عنه.

- يتحمل كل طرف مصاريف هذا العقد وفقا للقانون، وكما هو جاري به العمل في مثل هذا الشأن.

- شروط خاصة -

- يلتزم المتنازل له بتطبيق وتنفيذ كل الشروط و احترام كل القيوم والالتزامات المتضمنة في دفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد، وكما هو مبين في العقد الامتياز المبين في أصل الملكية.

- يلتزم المتنازل له بتطبيق وتنفيذ كل والقيود التي تفرضها إبقاء حق الامتياز المتنازل عنه محتفظا بطابعة الفلاحي والزراعي.

- صرح المتنازل له المذكور أعلاه بأنه يلتزم بتطهير جميع الديون والأعباء السابقة واللاحقة المتصلة بحق الامتياز والمستحقة لفائدة الغير وخاصة أتاوة أملاك الدولة وذلك مهما كان مصدرها أو قيمتها.

- يبقى للدولة بصفتها مالكة للوعاء العقاري جميع الحقوق القانونية والعادية والتنظيمية للاسترجاع هذا الوعاء في إطار نزعه للمنفعة العامة وتقرير التمويض المناسب طبقا للتشريع المعمول به في هذا الشأن.

- صرح المتنازل بان حق الامتياز هذا بأنه صافي و خالي من أية حيازة من طرف الغير وغير مثقل بأي قيد أو رهن أو دين مهما كان نوعه.

- يلتزم المتنازل له وحده بدفع جميع الديون العالقة بحق الامتياز إلى غاية حصوله على شهادة رفع اليد من الجهات الدائنة.

-التمن-

- اتفق الطرفان على أن حق الامتياز موضوع التنازل قد تم بتمن رئيسي قدره/.....دينار جزائري (.....دج) دفع منه المتنازل له الخمس (5 /1) للمتنازل المقر بذلك، بمرئ وبين يدي الموثق ، عن طريق الإيداع القانوني لدى حساب الموثق الممضي أسفله، الخاص بودائع الزبائن المفتوح لدى الخزينة العمومية لولاية، ليتسلمه المتنازل فور إتمام الإجراءات القانونية الخاصة بهذا العقد. _____
الصفحة الرابعة /... /....

- كما اعترف المتنازل بأنه قبض من المتنازل له باقي التمن أي (5 /4) خارج مكتب الموثق الممضي أسفله. _____

-الشهر العقاري-

تشهر نسخة من هذا العقد، بمكتب المحافظة العقارية ب.....، يسعى من الموثق الممضي أسفله بعد حصول المتنازل على شهادة رفع اليد و شهادة شطب القيد والتكاليف الأخرى مهما كانت أو التي يمكن أن تظهر أثناء إتمام هذه الإجراءات، كما يعفي الطرفان الموثق الممضي أسفله من أي تعديل أو تعطيل يكون مصدره عملية مسح الأراضي. _____

-تفويض-

صرح الطرفان بأنهما يفوضان الموثق لإجراء أي تعديل أو شطب أو تحريجه خاصة على العقد قد تشرطها مصالح التسجيل أو المحافظة العقارية المختصة.

- الحالة المدنية -

صرح الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية، بأنهما من جنسية جزائرية، وغير محجوز عليهما و ليسا في حالي إفلاس أو تسوية قضائية، وأن أهليتها المدنية كاملة وإرادتهما سليمة. -

- تسليم المستندات -

سلم المتنازل للمتنازل له المعترف بذلك نسخة مشهرة لسند الملكية المذكور في أصل الملكية أعلاه وعليه يحل المتنازل له محل المتنازل في جميع حقوقه والتزاماته ودعواه المتعلقة بحق الامتياز (موضوع التنازل).
- كما أعلن المتنازل صراحة بانسحابه كلياً من هذه المستثمرة. -

- الموطن -

اثر الانتهاء من تحرير هذا العقد ، وتطبيقاً للقانون نلا الموثق الممضي أسفله على مسمع الطرفين المعترفين بذلك نص وفحوى المواد 119، 133، 118، 115، 113 و 134 من قانون التسجيل المعدل وكذا المواد 08 ، 123 و 124 من قانون العقوبات الجزائري.
.....

الصفحة الخامسة / ...

واعترف واقر المتنازل بان الموثق الموقع أدناه قد بصره بنص وفحوى قانون
الميزانية المتضمن فائض القيمة، وخاصة منها المادة الثامنة وما يليها من قانون
المالية لسنة 1994 .

كما أكد الطرفان بان الثمن حقيقي وغير صوري.
وأكد الموثق الممضي أسفله، بان هذا العقد غير مناقض بأية ورقة ضد.
-إثباتنا لما ذكر-

حرر وانعقد بمكتبنا.
سنة /

وفي يوم /

بمحضر شاهدين:

1- السيد /

2- السيد /

اللذان شهدا على صحة الوقائع وهوية الطرفين.

وبعد التلاوة وقع الطرفان والشاهدين مع الموثق.

أصل من أربعة صفحات بدون شطب أو إحالة.

الصفحة السادسة والأخيرة

الإمضاءات

الملحق رقم 02

نموذج عقد الإمتياز

القانون 10 – 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية البليدة.

إجراء إشهار عقاري

رسم	في:	إيداع
	مجلد:	حجم:
	رقم:	رقم:

مراجع مسح الأراضي بلدية:	إطار مخصص للمحافظ العقاري
قسم: (في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية	ل:
رقم:, حصة رقم:	
مديرية أملاك الدولة	
لولاية البليدة	
مصلحة: عمليات أملاك الدولة.	
مكتب: العقود الإدارية والمنازعات.	
عقد إداري رقم: من سجل العقود لسنة 2015.	
عقد إمتياز.	
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في:	
1990.12.01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل	
والمتمم،	
- بناء على القانون رقم 08-16 المؤرخ في: أول شعبان عام	
1429 الموافق 2008.08.03، المتضمن قانون التوجيه	
الزراعي،	
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 05 رمضان عام	
1431 الموافق 2010.08.15، والذي يحدد شروط	
وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك	
الخاصة للدولة،	

<p>- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26.08.2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيبا المادة 41 منه،</p> <p>-----</p> <p>وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 16.12.2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك،--</p> <p>-----</p> <p>وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في: 06 شوال عام 1416 الموافق 24.02.1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم،</p> <p>-----</p>	
<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في: 20 شعبان عام 1418 الموافق 20.12.1997، والذي حدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.</p> <p>-----</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 17 محرم عام 1432 الموافق 23.12.2010، الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.</p> <p><u>الصفحة الأولى</u></p>	

- الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:
...../.....، الصادرة بتاريخ:

- والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 15 رجب عام 1412 الموافق
1992.01.20، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد
العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة. ---
- و بناء على العقد الإداري رقم/2002 المؤرخ في: 14.08.2002
والمشهور بالمحافظة العقارية ببوفاريك بتاريخ: 01.10.2002 مجلد (.....)
رقم (....) والمتضمن عقد تصحيحي مثبت لحقوق العقارية في صورة إنتفاع
غير المحدود لجماعة منتجين لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم (....)
المسماة (.....)، بلدية مفتاح، ولاية البليدة. ---
- بناء على دفتر الشروط رقم 09/1296/350.5/7666/14 المؤرخ في:
(.....)، و بإقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نصرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشياح على قطعة الأرض الفلاحية والملاك السطحية المبنية
لفائدة

- السيد: م.ص.
- المولود: السادس من شهر فيفري عام ألف وتسعمائة وثمانية وثلاثون
(.....)، ولاية البليدة. ---
- إبن: (....) و (....).
- الساكن: حي، بلدية، ولاية البليدة. ---
-----، عن دائرة مفتاح، ولاية البليدة، من جنسية جزائرية. ---

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- الأرضية: إن العقار موضوع عقد منح الإمتياز هو عبارة عن جزء واحد من إحدى عشرة جزء (11/1) من ضمن حصص متساوية في الشيوع من قطعتي أرض متجاورتين ذات شكل منتظم، مسطحتين، ذات طابع فلاحي تقعان ببلدية مفتاح، المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم (.....) ولاية البليدة مساحتها الإجمالية تقدر بثلاثة وعشرون هكتارا وخمسة وتسعون آر وأربعة تسعون سنتيآر (..... هـ آر، سآر) و الحاملة للقطع الأرضية رقم و القسمة المساحية رقم 02.-----
حسب مخطط المسح المعد من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية البليدة.-----
الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة لهذا العقد.

ملاحظة:-----

ملاحظة: كانت المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية للمستثمرة الفلاحية الجماعية المعينة أعلاه تقدر بأربعة وعشرون هكتارا وستة و ثلاثون آرا و خمسون سنتيآر (..... هـ ... آرا ...
سآر) وأصبحت تقدر بثلاثة وعشرون هكتارا وخمسة و تسعون آرا و أربعة و تسعون سنتيآر (..... هـ ... آر، ... سآر) بعدما تم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للممتلكات والحقوق العقارية التي مسها مشروع الطريق الدائري الثاني الجنوبي لمدينة الجزائر بموجب قرار رقم:
..... المؤرخ في:-.....-2006 والذي تم شهره بالمحافظة العقارية ببوفاريك بتاريخ:
.....-.....-..... مجلد (.....) رقم (.....) أين تم نزع مساحة قدرها أربعون آرا وستة وخمسون سآرا (... آر، سآر)-----

أصل الملكية

إن العقار هو ملكية الدولة بموجب الأمر رقم 64-102 المؤرخ في: 06.05.1966، المتضمن

الصفحة الثانية

أبلولة الأملاك الشاغرة للدولة.



- بموجب محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية رقم 12 المنعقد بتاريخ: 12.02.2014، أين تم قبول ملف السيد / (م.ص) المعين سابقا الذي إكتسب حق الإنتفاع عن السيد (ك.س).-----

الإستعمال

تستعمل الأمراك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.-----

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 05 رمضان عام 1431 الموافق: 15.08.2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالعرفون عند تاريخ كل إستحقاق.-----

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.-----
يمنح حق الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 05 رمضان عام 1431 الموافق 15.08.2010 المشار إليه أعلاه.

ملاحظة: هذا العقد يكون محل تعديل إحتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار الوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار طبقا لنص التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم..... المؤرخة في / 30.05.2013.-----

النظام القانون للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشترط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بالعفرون.

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل و الشهر العقاري طبقاً للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15.08.2010 المشار إليه أعلاه. حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية والثانية للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليهما من طرف مديرية أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغاة:

البياض: ()

البياض: ()

السطور الكاملة: لاشيء (00).

الأرقام: لاشيء (00).

الكلمات: لاشيء (00)

مدير أملاك الدولة

مكتب التسجيل ب:

مسجل في:

الحقوق المحصلة:

حسب التوصيل رقم:

الصفحة الرابعة

المرجع مع لا رقم 74/180

15 شهر 2015

مفتش التسجيل

الرقم 0211801

أنا الموقع أسفله السيد/ أ.م، مدير أملاك الدولة لولاية البليدة أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المتضمنة خمسة صفحات (05) المعدة للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بالبليدة في:

مديرية أملاك الدولة

17 MARS 2015



الصفحة الخامسة و الأخيرة

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

النصوص القانونية والتنظيمية:

- القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم: 68-653، المؤرخ في: 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1969/02/15.
2. الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في: 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ 1971/11/30. (الملغى)
3. القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 1983/08/13، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ 1983/08/16.
4. القانون 87-19، المؤرخ في: 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ 1987/12/09. (الملغى)
5. القانون رقم 90-25، المؤرخ في: 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ: 1990/11/18.
6. القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02.
7. القانون رقم: 91-10، مؤرخ في: 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ 1991/05/08.
8. الأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 1995/09/25، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 1995/09/27.
9. القانون رقم: 08-14، المؤرخ في 20/07/2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، بتاريخ 03 أوت 2008.
10. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 2008/08/10.

11. القانون 10-03، المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ 16/08/2010.

-المراسيم التنفيذية:

1/ المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد:15، بتاريخ: 08/02/1996.

2/ المرسوم التنفيذي رقم: 97 - 490، مؤرخ في: 20 /12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 21 /12/1997.

3/ المرسوم التنفيذي رقم: 09-339، المؤرخ في 22/10/2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 61، 25/10/2009.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23/12/2010، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد:79، بتاريخ 29/12/2010.

- منشور وزاري:

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يتضمن اجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

ثانيا: المراجع

1/ خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

2/ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، 2009، الجزائر.

3/ لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

4/ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى 2019، بيت الأفكار، الجزائر.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

اطروحات الدكتوراه:

1) بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2018/2017.

2) حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق القانون الخاص، كلية الحقوق - سعيد حمدين، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة، 2017/2016.

3) دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون تخصص القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008/2007.

4) شعابنة ايمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه في القانون الخاص نظام - ل. م. د -، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2017 - 2016.

5) يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، اطروحة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2019.

مذكرات الماجستير:

1/ بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015/2014.

2/ بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - يوسف بن خدة -، السنة الجامعية 2012/ 2011

3/ بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2006، ص 110.

مذكرات الماستر:

1. أوكاشبي ناجية ورايية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، شعبة القانون الاقتصادي والأعمال تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2013-2014.
2. ايدير سهام، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية في إطار الامتياز، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018.
3. برير شفاء، حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2015 - 2016.
4. بن زاهية ادريس ورابي عبد الحفيظ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015.
5. بوراس مسعود ولحرش أحمد، التنظيم القانوني لحق الشفعة على ضوء التقنين المدني الجزائري، مذكرة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الموسم الجامعي 2017/2018.
6. حمصي ميلود، الطرق الاستثنائية لاكتساب الدولة للملكية العقارية وفقا للقانون 30/90، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2016/2017.
7. خليل سارة وزكور محمد سناء، النظام القانوني لحق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2016 / 2017.
8. عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة ماستر تخصص القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، السنة الجامعية 2015/2016.

9. قماري مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية المتوفرة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2018/2019.

10. هطال رضا، حق الشفعة بين الأشخاص الطبيعيين، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، 2012 / 2013.

رابعاً: المقالات

1/ بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، المجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 6، العدد 16، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015/09/15.

2/ تكوك شريفة ويحياوي حياة، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 08، العدد 13، ديسمبر 2015.

3/ ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد 01/أفريل 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلاني بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2019/05/25.

4/ عباد عواطف، مجلة الاجتهاد القضائي ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 تعليق على مادة قانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة باجي مختار، عنابة (الجزائر)، العدد السابع عشر، سبتمبر 2018.

5 / كحيل حكيم، نظام الشفعة وفقا للقانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدينة، عدد 10-2016.

خامسا: المحاضرات

1. بوساحة نجاة، دروس في العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2020/2019.
2. سلخ محمد لمين، دروس في العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الموسم الجامعي 2018.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
-	الإهداء
-	شكر وعرقان
01	مقدمة
07	الفصل الأول: حق الشفعة في إطار المستثمرات الفلاحية الفردية
09	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشفعة والأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
09	المطلب الأول: مفهوم الشفعة
10	الفرع الأول: تعريف الشفعة وتحديد طبيعتها القانونية
13	الفرع الثاني: خصائص الشفعة
14	الفرع الثالث: أهمية وهدف الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية
15	المطلب الثاني: مفهوم الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
16	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وتقسيماتها حسب طبيعة ملكيتها
19	الفرع الثاني: تعريف المستثمرة الفلاحية وطبيعتها القانونية
22	الفرع الثالث: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وصورها
23	الفرع الرابع: الأراضي الفلاحية المتوفرة
25	المبحث الثاني: تطبيق حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية
25	المطلب الأول: من له الحق في شفعة هذا النوع من المستثمرات الفلاحية
26	الفرع الأول: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

27	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
27	الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نطاق ممارسة حق الشفعة
28	المطلب الثاني: اجراءات ممارسة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية
28	الفرع الأول: اعلان المستثمر عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز
30	الفرع الثاني: أخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشفعة لشراء الحق المتنازل عنه
31	ملخص الفصل
32	الفصل الثاني: حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية والآثار المترتبة عنه
34	المبحث الأول: ممارسة حق الشفعة في نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية
34	المطلب الأول: من له الحق في ممارسة الشفعة في هذا النوع من المستثمرات
34	الفرع الأول: الشريك في الامتياز
37	الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
38	المطلب الثاني: اجراءات الأخذ بالشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية
38	الفرع الأول: اخطار الأعضاء الآخرين في المستثمرة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
40	الفرع الثاني: رد الأعضاء في المستثمرة عن الديوان بخصوص أخذه بالشفعة أو العكس
42	الفرع الثالث: عدم الأخذ بحق الشفعة لا من الديوان ولا من الأعضاء في المستثمرة

فهرس المحتويات

43	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية
43	المطلب الأول: الآثار المترتبة عن ممارسة الشريك في الشيوخ والديوان للشفعة
43	الفرع الأول: حلول الشريك في المستثمرة الفلاحية محل المشتري
44	الفرع الثاني: حلول الديوان محل الشريك في الامتياز
46	المطلب الثاني: مآل حق الامتياز بعد حصول الديوان عليه عن طريق الشفعة
46	الفرع الأول: منحه عن طريق المزايدة
47	الفرع الثاني: منح الامتياز ضمن سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية
50	ملخص الفصل الثاني
51	الخاتمة
54	الملاحق
71	قائمة المصادر والمراجع
78	فهرس المحتويات
82	ملخص المذكرة

ملخص المذكرة:

لقد ارتبط حق الامتياز الذي تستغل به الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعدة خصائص من أهمها إمكانية التنازل عنه بصفة مجانية أو بمقابل، ويتم في هذه الحالة الأخيرة تفعيل رخصة الشفعة تفاديا لأية أضرار يمكن أن تلحق بهذا الصنف من الأراضي، وبموجب هذه الرخصة يستطيع كل من الشركاء في الشيوخ بالدرجة الأولى في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالدرجة الأولى في المستثمرة الفلاحية الفردية اقتناء حق الامتياز المتنازل عنه. ويستوجب في كلا الحالتين على المستثمر صاحب حق الامتياز اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن هذا الحق حتى يتسنى لهذا الأخير مواصلة باقي الاجراءات التي تكتسي طابع الرسمية والتي يكون مآلها إما انتقال الحصة المتنازل عنها لمستثمر آخر في نفس المستثمرة الفلاحية أو للديوان الوطني ذاته والذي يمنحها من جديد إما ضمن سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية أو عن طريق المزايدة كما قد يؤول حق الامتياز لطرف غيرهما بعد الحصول على رخصة من الوالي المختص.

الكلمات المفتاحية:

حق الامتياز، المستثمرات الفلاحية، تنازل، رخصة الشفعة، الشريك في الشيوخ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

Abstract:

The concession with which the agricultural lands belonging to the private property of the state are used, as well as the surface properties connected to it, have been associated with several characteristics, the most important of which is the possibility of assigning it free or for a fee, and in this last case the pre-emption license is activated to avoid any damages that could be caused to this type of land, Under this license, each of the communal partners in the first place in the collective agricultural investment or the National Office of Agricultural Lands, in the first place in the individual agricultural investor, can acquire the concession granted. In both cases, the investor who has the right of concession is required to notify the National Office for Agricultural Lands of his desire to relinquish this right in order for the latter to continue the rest of the formalities that are official and whose outcome is either the transfer of the assigned share to another investor in the same agricultural investor or to the National Bureau The same, which grants it anew, either within the policy of collecting agricultural investors or through auction. The concession may be transferred to a third party after obtaining a license from the competent governor.

key words :Concession right, agricultural investments, assignment, pre-emption license, partner in communion, the National Office of Agricultural Lands.