

## ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة : تعليق

### على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326

#### "تعليق على مادة قانونية"

تاريخ استلام المقال: 15 فيفري 2017 تاريخ النشر: 30 سبتمبر 2018

الطالبة عباد عواطف

باحثة دكتوراه في القانون العقاري

كلية الحقوق

جامعة باجي مختار - عنابة (الجزائر)

ramiiboubou@gmail.com

#### المخلص:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عبارة عن هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري. أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996. وأسندت له عدة مهام، منها تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وبسط الرقابة على المعاملات العقارية المنصبة عليها، ومتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز. وله حق ممارسة الشفعة في حالة تنازل أحد الأعضاء في المستثمر الفلاحية عن حصته. وذلك في إطار جملة من الشروط والإجراءات. ويترتب على ذلك انتقال التزامات وحقوق المستثمر المتنازل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبالتالي تصبح الدولة مالكا للرقبة وشريكا في المستثمر الفلاحية.

**الكلمات المفتاحية:** الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الاستثمار، حق الشفعة، الامتياز.

#### Résumé:

*L'office national des terres agricoles ; est une organisation chargé d'un organisme public immobilier. établi par le décret exécutif n° 96/87 du 24/02/1996. a été attribué plusieurs taches; y compris la gestion des terres agricoles du domaine privé de l'état et le contrôle des transactions immobilières man dieux et le suivi de la mise en œuvre des contrats de concession, et a le droit d'exercer préemption dans la cas d'une concession, dans l'un des nombres a investi paysan pour sa part. dans le cadre d'un certain nombre de conditions et procédures. entraînant le transfert des droits et obligations de l'investisseur attribue à l'office national des terres agricoles. et de devenir un partenaire dans le paysan d'investissement.*

**Mots clés:** L'office National des Terres Agricoles - L'investissement.- Droit de Préemption



## مقدمة:

لقد تم الإعتماد على المنهجية العلمية لتحليل مادة قانونية، واستنباط الأحكام التي كرسها المشرع بموجب هذه المادة وبالتالي كان ضروريا المرور بالخطوات المنهجية اللاحق ذكرها لتحليل المادة القانونية.

نص المادة: المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

"يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز. يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

## أولا - المرحلة التحضيرية:

### أ- المصدر الشكلي للنص:

المادة أعلاه، هي السابعة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 326/10<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وهي الأولى من ثماني مواد في الفصل الثالث منه، والمعنون بـ: التنازل عن حق الامتياز.

### ب- المصدر المادي للنص:

تتكون هذه المادة من فقرتين، الأولى تبدأ بـ: " يجب على المستثمر... وتنتهي بـ...حق الامتياز".

والثانية تبدأ بـ: " يمكن للديوان... وتنتهي بـ...المعمول به "

جاءت في نسق لغوي مبسط سهل الفهم، بدأت بصيغة ملزمة. مما يفيد أنها جاءت بقاعدته أمره في فقرتها الأولى، بينما الفقره الثانية كانت بصيغة اختيارية. مما يفيد أنها تحمل قاعدته جوازية.

وقد حملت فقرتها الأولى أحكاما عامة ملزمة لأي مستثمر. ثم تسلسلت منطقيا لتصل في الفقره الثانية إلى إنشاء قاعدته جوازية بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. مما يمكننا القول معه أن المادة جاءت متسلسلة منطقيا إلى حد بعيد. إلا أنها تحمل في آخرها إحالة إلى التشريع المعمول به، مما يضي عليها قليلا من الغموض. لكن سيتم تداركه بالبحث في الموضوع.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 2010

### ج- شرح المصطلحات:

#### - المستثمر صاحب الامتياز:

عرّف المشرع الجزائري المستثمر بموجب المادة 47 من قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي السابق ذكره على أنه:

"يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا لما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه. ويشترك في تسيير المستثمر ويستفيد من أرباحهم ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك..."

وبالتالي فإن المستثمر صاحب الامتياز: هو الشخص الذي تمنحه الدولة حق الامتياز تطبيقا لأحكام القانون 03/10 بتوافر شروط الفلاح كما يتطلبها قانون التوجيه الفلاحي والمرسوم التنفيذي رقم 63/96، ويتم المنح في ظل توافر شروط المادتين 02 و05 من قانون 03/10.

#### - الامتياز الفلاحي:

جاء في نص المادة 04 من قانون 03/10 تعريف للامتياز كما يلي:

"الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم مدته اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل اتأوه سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية..."

#### - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من الهيئات القانونية المخولة قانونا بالتنظيم العقاري ومن ذلك متابعة منح حق الامتياز.

#### - الشفعة:

هي رخصة تجيز في بيع العقار الطول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا وهي سبب من أسباب كسب الملكية.

ويمكن القول في هذا المقام ان الفكرة العامة لهذا النص القانوني تدور حول:

دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة عند التنازل عن حق

الامتياز

وينقسم بالتالي إلى فكرتين جزئيتين وهما:

1- ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعملية التنازل عن حق الامتياز،

## 2- إمكانية ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.

ومن هنا نخلص إلى تحديد الإشكالية التالية:

متى يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الامتياز الفلاحي في المستثمرات الفلاحية؟  
ويتم تحليل هذه الأفكار كما يلي:

### أ- مقدمة:

إهتم المشرع الجزائري بالقطاع الفلاحي في منظومته التشريعية، وكانت أهدافه واضحة تصبو إلى مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي. وضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية، وكذا على الثروة العقارية وتأمينها عن طريق الدقة في التنظيم العقاري. وتحديد النمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية.

ولتحقيق هذه الأهداف صدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي جاء في نص المادة الرابعة منه: " إن 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 الأمالك السطحية المتصلة بها ... "

كما نصت المادة 10 منه على: "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 04 أعلاه، الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني ..."

اذن من خلال هذه النصوص، يتبين لنا ان الدولة تبنت نمط الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بها. ومنحت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية ابرام عقود الامتياز. والاشراف على مدى تنفيذ بنودها. وقد جاء المرسوم التنفيذي 326/10 المذكور أعلاه بأحكام تنظم سير عملية منح عقود الامتياز. وخول الديوان بموجب المادة 17 منه المذكورة سابقا الحق في ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية.

ومن هنا نخلص إلى تحديد الإشكالية التالية:

متى يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الامتياز الفلاحي في المستثمرات الفلاحية؟

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، رقم 46، لسنة 2008.

وتتم الاجابة عن هذه الاشكالية من خلال عمل منهجي مقسم كما يلي:  
أولا - ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.  
ثانيا - حالات ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.  
ثالثا - إجراءات ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.  
رابعا - الآثار المترتبة عن ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.  
ويتم تفصيل ذلك كما يلي:

ب/ عرض:

### أولا - ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تنص المادة 62 من قانون 25/90<sup>(1)</sup> المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على: "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المذكور أعلاه...".  
فالمادة نصت على وجود هيئة عمومية توكل لها مهمة التنظيم العقاري. إلا انها لم تحدد بالضبط ماهية هذه الهيئة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96<sup>(2)</sup> المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حيث نصت المادة الأولى منه على أن: "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية...".

إذن فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هو عبارة عن هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري تنفيذًا للسياسة العقارية الفلاحية. وطبقا للمادة 02 من المرسوم أعلاه، فإنه ذو طابع صناعي وتجاري. ويتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وكل ما يترتب عنها من آثار قانونية كالذمة المالية وغيرها. ويمثله مدير عام. ويحكم علاقاته مع الدولة القانون العام، وفيما يخص علاقاته التي يبرمها مع الأفراد فإنها تخضع للقانون الخاص. وبالتالي منازعاته منقسمة بين القضاء الإداري والقضاء العادي حسب أطراف هذه المنازعات وطبيعتها.

وحسب المادة 10 من نفس المرسوم، فإن الديوان يخضع لوصاية وزير الفلاحة. وتتمثل تشكيلته البشرية من مجلس إدارة ومدير عام، هذا الأخير نصت عليه المادة 19 من ذات المرسوم المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09<sup>(3)</sup> المؤرخ في 22/10/2009 والمتضمن تعديل المرسوم رقم

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، رقم 49، لسنة 1990.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، رقم 15، لسنة 1996.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، رقم 61، لسنة 2009.

87/96 السابق ذكره، المادة 04 منه. ويعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة. وأوكلت له المهام التالية :

- ✚ يكون مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- ✚ التمثيل القانوني للديوان على كل أعماله المدنية والقضائية.
- ✚ ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان.
- ✚ اعداد مشروع الميزانية التقديرية والسهر على تنفيذها.
- ✚ تنفيذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة الوزاره عليها.
- ✚ التحضير لاجتماعات إدارة الديوان<sup>(1)</sup>.

أما مجلس الإدارة فيتكون من:

- ✚ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.
- ✚ ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية.
- ✚ ممثل وزير العدل.
- ✚ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ✚ ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير.
- ✚ ممثلين من الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ✚ ممثلين عن النقابات الأكثر تمثيلا.

ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها. ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية، ولا تصح المداولات إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل والقرارات تكون بالأغلبية وفي حالة تعادل الأصوات يغلب صوت الرئيس<sup>(2)</sup>.

وقد أسند المشرع الجزائري مهام للديوان من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 والمرسوم 87/96 والمرسوم 339/09 وكذا القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بتحديد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ص 38.

<sup>2</sup> - كوحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية 2014، ص 64.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، رقم 46، لسنة 2010.

وتنص المواد 48 وما يليها من قانون 25/90 على حالات عدم استثمار الأراضي الفلاحية الذي يعد إخلالا من قبل الفلاحين بواجباتهم، ويعتبر حسب ذات القانون تعسفا في استعمال الحق.

وقد أسند للديوان مهمة معاينة هذه المخالفات. وقد نصت المادة 51 منه على: "... تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف

- أو عرض الأرض للتأجير

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة "

كما خول القانون 25/90 للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 725 من القانون المدني<sup>(1)</sup>. وهذا ما أكدته المادة 62 من ذات القانون وذلك في سبيل تجسيد ما جاء في المادة 61 التي تنص على: "تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمر ... "

وقد أكد هذا القانون على ضرورة اتخاذ هذه الهيئة العمومية، من السبل ما يكفي لتحقيق تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، والجماعات المحلية من جهة والمستثمرين الفلاحيين من جهة أخرى. كما ثمن المرسوم 87/96 المذكور أعلاه هذه المهام. وهذا ما جاء مؤكدا إياه المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل للمرسوم أعلاه وجعل مهام الديوان تتماشى مع مضمون وأهداف القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي اتخذ الامتياز نمطا جديدا للاستغلال. وجعل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو آلية الدولة لتنفيذه. ومكنه من الوسائل القانونية ما يكفي لضمان حسن سير العملية في إطار المحافظة على العقارات الفلاحية الممنوحة.

وبعد صدور قانون 03/10 السابق ذكره صدر تنفيذا له المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والذي جاء بجملة من المهام كان أولها ما جاءت به المادة 02 منه والتي تنص على: "... يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمر فلاحية فردية أو جماعية أو فردية".

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية، رقم 78، لسنة 1975.

اذن فقد كان تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد المدء من أول المهام المنوطة بالديوان، وتأتي مهمة ممارسة حق الشفعة في مرحلة تالية لذلك. وهذا ما كرسته المادة 17 أعلاه بموجب فقرتها الثانية.

### ثانيا - حالات ممارسة حق الشفعة:

الشفعة: هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا وهي سبب من أسباب كسب الملكية<sup>(1)</sup>.

وهي ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي ليست حقا أصلا وإنما هي سبب من أسباب كسب الحق (الملكية) وهي واقعة مادية ومصدر للحق<sup>(2)</sup>. لكن المشرع الجزائري بموجب المادة 17 أعلاه نص على أن الشفعة حق.

وحسب نص المادة 794 من القانون المدني هي: "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في بيع العقار"

والمادة أعلاه، لم تحدد الطبيعة القانونية للشخص الذي يمكنه الأخذ بالشفعة، وبالتالي فإنه بإمكان الدولة باعتبارها شخص معنوي مباشرة حق الشفعة. وهذا ما كرسته العديد من القوانين في إطار التشريع العقاري الفلاحي، فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، والممنوحة على شكل عقود امتياز لتشكيل مستثمرات فلاحية فردية وجماعية في ظل القانون 03/10.

إن مهمة المحافظة على العقار الفلاحي وتحقيق الوظيفة الاجتماعية المنوطة به موكلة للدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وعليه كان لزاما منحه آلية قانونية تضمن استمرار المستثمرات الفلاحية وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي الجماعي. بغض النظر عن انسحاب أعضائها أو وفاتهم أو إخلالهم بمهامهم.

وحسب نص المادة أعلاه وباعتبار الدولة مالكا للرقبة، فإنه يحق لها ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف الأعضاء. وهذا ما كرسته المادة 15 من قانون 03/10 والتي تنص على: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمر الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

<sup>1</sup> - كامل مهدي الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة، الطبعة 01، دون ذكر دار النشر، 2001، (ص 17).

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتضرعة عن الملكية (حق الانتفاع والارتفاق) المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 1998، (ص 447).



فمن نص المادة 17 من المرسوم أعلاه ونص المادة 15 من قانون 03/10، يتضح لنا جليا أن الديوان الوطني يمارس حقه في الشفعة في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمر الفلاحية الجماعية أو الفردية في التنازل عن حق امتيازهم. وكذا في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم في الامتياز داخل المستثمر.

إن حق الشفعة في ظل المادة 17 أعلاه يكون أصلا من حق باقي المستثمرين أعضاء نفس المستثمر الفلاحية، وعند نزولهم عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، ويأتي دور الديوان في ممارسة حقه في الأخذ بالشفعة في حالة رغبته في ذلك.

إذن فإن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمر في المرتبة الأولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية، وهذا يعد استثناء على الأصل العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني الذي تتقدم فيه الدولة باعتبارها مالكا للرقبة على باقي الشفعة في الأخذ بالشفعة<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة في هذا المقام، إلى أنه في حالة عدم استثمار الارض الفلاحية محل الامتياز تطبق أحكام القانون 25/90. إذ يعتبر شرط الاستغلال الفلاحي محور عقد الامتياز، سواء في قانون 03/10 أو القوانين السابقة له وهذا لتحقيق الهدف المرجو من انشاء الاستثمارات الفلاحية ويعتبر عدم الاستغلال الفلاحي داخل المستثمر تعسفا في استعمال الحق في مفهوم القانون 25/90.

ويقصد بعدم الاستغلال ما نصت عليه المادة 49 منه والتي جاء فيها: "تعد أرضا غير مستثمر في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت شهره علائقية أنها لم تستغل استفلا فلاحيا فعليا مدد موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل"

إن عدم الاستغلال بهذه الصورة، يعتبر إخلالا ببنود عقد الامتياز. وتطبق أحكام المادة أعلاه على الاستثمارات الممنوحة في ظل قانون 03/10 طالما لا تتعارض معها. وبالتالي يعاين عدم الاستغلال الفلاحي للجنة المكلفة بإثبات عدم الاستغلال الفلاحي طبقا لنص المادة 50 من قانون 25/90 والتي تتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا،

- عضو من الفرقة الفلاحية يعينه رئيسه،

- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

وفي إطار إثبات عدم الاستغلال الفلاحي إثر تحقيقاتها الميدانية، تعد محضرا بالمخالفات وتحيله على وزارة الفلاحة، وعلى الوالي المختص إقليميا ويتم إنذار المستثمر المخل بالتزاماته. وفي حال عدم الإستجابة، يصبح من حق الديوان ممارسة حقه في الشفعة.

<sup>1</sup> - كحيل حكيمه، المرجع السابق، ص 119.

### ثالثا - إجراءات ممارسة حق الشفعة:

استقراء لنص المادة 17 من المرسوم 326/10 أعلاه ومن القانون 03/10، نجدهما يحيلان على التشريع المعمول به في الأخذ بالشفعة، ومن جهة ثانية فإنهما قد قدما الشركاء الأعضاء في الأخذ بالشفعة عن مالك الرقبة. وبالتالي فإن إجراءات الأخذ بالشفعة محددة بموجب القانون المدني كأصل عام، وهذا دون الحرص على الأخذ بما اختصت به الشفعة في حالة الامتياز الفلاحي. وبالتالي فإن العملية تحكمها جملة خطوات أهمها:

1- التزام المستثمر الذي يرغب بالتنازل عن حقه في الامتياز داخل المستثمره إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل.

2- يتم تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز في حالة التنازل.

3- يلتزم المستثمر الذي يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، بإعلام باقي المستثمرين الأعضاء في المستثمره كتابيا. أي بموجب تصريح يبلغ بواسطة المحضر القضائي<sup>(1)</sup> أو بإعلان رسمي مضمون الوصول مع إشعار بالإستلام.

4- منح المرسوم 326/10 للأعضاء أجل 30 يوما، لغرض إبداء رأيهم في الأخذ بالشفعة من عدمه.

5- إذا أبدى أحد الأعضاء رغبته في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان المستثمر المتنازل لغرض استكمال إجراءات التنازل قانونا.

6- إذا رفض الأعضاء ممارسة حق الشفعة، يأتي دور الديوان في ممارسة حقه فيها. ويعلم بها كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل لإتمام الإجراءات الخاصة بالتنازل.

7- في حالة رفض الديوان الأخذ بالشفعة يقوم بالترخيص للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة عملية التنازل لفائدة الغير. الذي يستفيد من مدة الامتياز المتبقية فقط.

إذن فإن هذه عبارة عن مجموعة الإجراءات التي تحكم عملية التنازل وأخذ الديوان بالشفعة.

### رابعا - آثار ممارسة حق الشفعة:

كما سبق البيان، فإن ممارسة حق الشفعة يعتبر آلية رقابة منحت للدولة مالك الرقبة لتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز. وعليه فإن الأخذ بها يترتب عليه ما يلي:

1- اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمره وبالتالي يصبح شريكا في المستثمره الفلاحية إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقط.

<sup>1</sup> - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية.

- 2- اكتساب الديوان للمستثمره 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 المزايدة. بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها.
- 3- في حالة سقوط حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشفعة، فإن البيع يتم لصالح الغير المشتري. ويسعى الديوان الوطني لإتمام إجراءات إتمام العقد النهائي.
- 4- إذا أخذ الديوان بالشفعة فإن جميع الحقوق والالتزامات تنتقل إليه، وتترتب في ذمته كافة أعباء القيام بالمستثمره وإجراءات البيع، ما عدى ما تعلق بالأجل الممنوح للمشتري لدفع الثمن.
- 5- يمكن للديوان بعد اكتساب الحصص عن طريق الشفعة، وبعد ترخيص من وزير الفلاحة، أن يخصص الأملاك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات. وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الإكتساب مع زيادة نسبة 20 %.

#### خاتمة:

مما سبق بيانه من خلال تحليل المادة 17 من المرسوم 326/10 المذكور أعلاه، يتبين لنا أن المشرع الجزائري بذل من السبل ما يكفي لضمان الحفاظ على الطابع الفلاحي للمستثمرات الفلاحية الممنوحة في ظل القانون 03/10 أعلاه. وخول للدولة حق الرقابة من خلال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المذكور أعلاه. والذي يعتبر هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مخول لها متابعة وتنفيذ المعاملات المتعلقة بالعقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ولعل من اهم الوسائل التي منحها المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هي ممارسة حق الشفعة، وذلك في حالة ما إذا أراد أحد أعضاء المستثمره التنازل عن حصته. وهذا في إطار شروط وإجراءات نص عليها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون 03/10 وكذا المرسوم 326/10. ويترتب عن ذلك اكتساب الديوان للحصة المعروضة للتنازل. ويقع على عاتقه كل الحقوق والواجبات الواقعة على المستثمر إلى غاية إعادة منح هذه الحقوق لمستثمر آخر وفقا لمقتضيات القانون.

ومن خلال تحليل نص هذه المادة توصلنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

- كان جديرا بالمشرع أن يمنح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة إجباريا، وأن يكون حقا أصيلا له. وذلك حفاظا على المستثمرات الفلاحية من الإهمال الذي قد يلحقها في حالة التنازل عن حق الامتياز لأشخاص غير أكفاء في المجال الفلاحي .

- المادة أعلاه، تحدد الشروط الواجب توفرها في المتنازل اليه وكان من المفروض أن يتم النص صراحة وعلى سبيل الحصر، على جملة الشروط اللازمة في المترشح للإستفادة من حق الامتياز في حالة التنازل حفاظا على ضمان الاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية.

### قائمة المصادر والمراجع:

أولا - النصوص القانونية:

أ - القوانين والأوامر:

- 1- قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري - الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.
- 2- قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي - الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2008.

3- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة - الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2010.

4- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني - الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975.

ب - المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 15، لسنة 1996.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 والمتضمن تعديل المرسوم رقم 87/96، الجريدة الرسمية رقم 61، لسنة 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 76، لسنة 2010.

ثانيا - المؤلفات:

- 1- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 2- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع والارتفاق) المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998.
- 4- كامل مهدي الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة، 2001.
- 5- كوحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومة، الجزائر 2014.