

## التنازل على حق الامتياز الفلاحي على ضوء القانون رقم 10-03 *Waiver of agricultural concession in the light of Law No. 10-03*



فرحات زموش<sup>1\*</sup>،

<sup>1</sup> جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر.

تاريخ الاستلام: 2021/05/31 تاريخ القبول للنشر: 2021/07/11 تاريخ النشر: 2021/10/30.



ملخص:

منح المشرع الجزائري بموجب القانون 03-10، صاحب حق الامتياز حق التنازل عن حقه في الامتياز شرط أن تتوفر الشروط القانونية المطلوبة في المستفيد، منها ما يتعلق بمحل التنازل والمتمثل في العقار الفلاحي التابع لأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية، ومنها ما يتعلق بشخص المستفيد المتنازل له أو حق الامتياز بذاته، وذلك بموجب عقد إداري جديد يصدره مدير أملاك الدولة المعني إقليميا، على أن يتم تثبيت كل تغيير لحق الامتياز بموجب هذا العقد الجديد.

ينجر عن التنازل آثار قانونية أولها يتمثل في الشفعة سواء من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وفي حالة ما اذا لم يبدي الأطراف الأخرى رغبتهم في الشفعة يأتي الأثر الثاني والمتمثل في البيع في المزاد العلني.  
الكلمات المفتاحية: عقد تنازل، أملاك الدولة، مستثمر، مستثمرة فلاحية.

### Abstract:

The Algerian legislator under Law 10-03 granted the concessionaire the right to waive his right in concession provided that the legal requirements required in the beneficiary of concession are met, including with regard to the concession place, which is the agricultural property of the state's private property and surface property, including in relation to the beneficiary of the concession or the concession itself, under a new administrative contract issued by the director of state property concerned regionally, with every change to the concession to be confirmed under this new contract.

The waiver leads to legal effects, the first of which is pre-emption, whether by the National Agricultural Land Office or the rest of the members of the collective agricultural investor, and in the event that the other parties do not express their desire to pre-emption, the second effect comes and is represented in the public auction.

**Keywords:** concession contract, state property, investor, agricultural exploitation.

## مقدمة

أعطى القانون رقم 10-03 المحدد للشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، حق التنازل عن الامتياز الممنوح للمستفيدين أو ما كان يسمى بحق الانتفاع الدائم سابقا قبل صدور هذا القانون.

يكون التنازل عن حق الامتياز الفلاحي بمقابل مالي أو بدون مقابل مالي، إذا تعلق الأمر بذوي الحقوق للمدة المتبقية من حق الامتياز<sup>2</sup>.

يكون التنازل عن حق الامتياز الفلاحي كحق عيني عقاري وعن الأملاك السطحية التابعة له، ماعدا الأرض التي هي من الأساس ملك للدولة، وذلك بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية، وهذا من أجل انتقال حق الامتياز الفلاحي إلى المستفيد الجديد.

أضف إلى ذلك أن حق الامتياز الفلاحي تم تكريسه ليس فقط بموجب القانون رقم 10-03 السالف ذكره، وإنما كان موجود سابقا في القانون رقم 87/19 الملغى<sup>3</sup>، وهو حق عيني عقاري ممنوح على الشيوع وبحصص متساوية، ماعدا الأرض التي هي ملك للدولة فهي غير قابلة للتنازل<sup>4</sup>

وضع المشرع الجزائري مبدأ التنازل عن حق الامتياز الفلاحي، بمعنى حق الدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت، وهي ميزة تتمتع بها المستثمرة في إطار القانون رقم 87-19 الملغى، واحتفظ بها القانون رقم 10-03 وتسمى بمبدأ الباب المفتوح، حتى تكون هناك مرونة في الدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعدم إرغام الأعضاء على البقاء معا قصد تحقيق مردودية أكثر في الإنتاج الفلاحي والتخفيف من حدة النزاعات التي قد تنثور بين المستفيدين<sup>5</sup>.

وعليه، فإن الإشكالية المطروحة هي كالتالي:

ما هي الطبيعة القانونية لحق الامتياز الفلاحي للتنازل للمستفيد الجديد؟

<sup>1</sup> - قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت سنة 2010.

<sup>2</sup> - راجع المادتين 13 و 14 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 87/19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر سنة 1987، ملغى بموجب القانون رقم 10-03.

<sup>4</sup> - راجع المادة 07 من القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - راجع المادة 13 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

وللإجابة عن هذه الإشكالية، قسمنا المقال إلى مبحثين رئيسيين، أين تناولنا في المبحث الأول قابلية حق الامتياز الفلاحي للتنازل على ضوء أحكام القانون رقم 10-03، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى الأحكام القانونية المترتبة عن عملية التنازل عن حق الامتياز الفلاحي.

## المبحث الأول

### قابلية حق الامتياز الفلاحي للتنازل للمستفيد الجديد

يمكن للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، سواء لأحد الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو للغير إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية، كما يمكن أن يتنازل عنها لأحد الورثة مع مراعاة أحكام المواد 09-15-16-18-19 من القانون رقم 10-03، ومن أجل هذا سنتطرق إلى مفهوم التنازل عن حق الامتياز الفلاحي (المطلب الأول) ثم سندرس الشكليات الإجرائية للتنازل (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم التنازل عن حق الامتياز الفلاحي

التنازل عن حق الامتياز الفلاحي يندرج ضمن الحقوق المخولة للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي ويمارسه في إطار ما يسمح به القانون رقم 10-03، لذا يتوجب علينا دراسة التنازل أو التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، ثم الشروط التي يستوجبها القانون رقم 10-03 من أجل صحة التنازل (الفرع الثاني)، كما انه يجب تمييزه عن باقي العقود المشابهة له (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: تعريف حق التنازل عن الامتياز الفلاحي

نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد تعريف لحق التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية، والأموال السطحية المتصلة بها، وإنما اكتفى بذكر التنازل في المادة 13 من القانون رقم 10-03<sup>1</sup>. وعلى هذا الأساس يمكن تعريفه على انه "منح المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي ما تبقى من مدة الامتياز لأحد أعضاء المستثمرة في حالة ما إذا كانت جماعية أو للغير في حالة ما إذا كانت المستثمرة فردية، والتنازل نوعان: بمقابل مالي أو بدون مقابل مالي".

#### الفرع الثاني: أنواع التنازل عن حق الامتياز الفلاحي

يمكن التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير<sup>2</sup>، بمقابل أو بدون مقابل، لان التنازل المنصوص عليه في المادة 13 من القانون رقم 10-03 السالف ذكره أعلاه قد جاء عاما لا

<sup>1</sup> - راجع المادة 13 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 13 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق، كذلك انظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

تخصيص فيه، وبالرجوع إلى المادة 14 من القانون نفسه، نجد أن المشرع قد خصص التنازل بدون مقابل، بمعنى أن الأصل العام أن يتم التنازل بمقابل مادي واستثناء بدون مقابل مادي، وعلى هذا الأساس نكون أمام حالتين من التنازل وهما<sup>1</sup>:

### أولاً: التنازل بدون مقابل مادي كأصل

إعمالاً بنص المادة 15 من القانون 10-03<sup>2</sup>، فإنه في حالة إبداء الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو للمستثمرة الجماعية، يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية، كما يمكن للدولة بصفتها المالكة لحق الرقبة، والمسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي استعمال صلاحياتها المخولة لها قانوناً، والمتمثلة في الشفعة عند إبداء الرغبة من أحد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز الفلاحي، وهذا لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup> بعد التنازل عن حق ممارسة الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، غير أنه في حالة تنازل مجموعة من أعضاء المستثمرة الواحدة عن حق الامتياز، وبقي عضو واحد فقط، فإنه لا يجوز لهذا الأخير ممارسة حق الشفعة بالأولوية، لأن نص المادة 15 جاء بصيغة الجمع، ومادام أن المشرع اكتفى بهذه الصيغة، ولم يدرج الاختيار في ذلك، كأن ينص مثلاً: "لباقي أعضاء المستثمرة أو لأحد أعضائها" فإن ممارسة الشفعة تكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالأولوية، إلا إذا تنازل عنها هذا الأخير فتثبت للشريك في الشروع مع احترام المادة 16 من القانون رقم 10-03، والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>4</sup>، وفي إطار التنازل بمقابل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية، يجب عليه إعلام الديوان برغبته عن التنازل مع توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، بعدها يقوم الديوان بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة بواسطة رسالة معللة مع وصل الاستلام، قصد ممارسة لحقهم في الشفعة لأن الأولوية تكون لهم حسب نص المادة 15 من القانون 10-03، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم في الأخذ بالشفعة أو التنازل عنها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوماً تبدأ من يوم استلامهم للإنذار طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السالف ذكره<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ا/كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2014، ص 139.

<sup>2</sup> - راجع المادة 15 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 118.

<sup>4</sup> - راجع المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

بينت كل من المادتين 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، الاحتمالات المفترضة في الرد على الأخذ بالشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة<sup>1</sup>.

### ثانيا: التنازل بدون مقابل مادي كاستثناء

تنص المادة 14 من القانون رقم 10-03 على مايلي: **يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد**

يمكن القول أن التنازل بدون مقابل يتم فقط لأحد ذوي الحقوق، ويقصد بهم الخلف أو ذوي القربى، ويقصد بهؤلاء في مفهوم المادتين 32 و 33 من القانون المدني المعدل والمتمم<sup>2</sup>، كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع.

يتم التنازل مجانا من طرف المستثمر المستفيد إلى احد ذوي الحقوق في إطار رسمي، ولا يتم إلا في حالتين حددهما المشرع على سبيل الحصر وهما :

### 1- حالة عجز المستثمر المستفيد

الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة، وان كان المشرع الجزائري لم يبين لنا من خلال نص المادة 14 من القانون السالف ذكره، نوع العجز ونسبته وكيف يتم إثباته، كما فعل في ظل القانون 87-19 الملغى من خلال المادة 27 منه<sup>3</sup>.

### 2- حالة بلوغ سن التقاعد

لقد حددت المادة 06 من القانون رقم 83-12<sup>4</sup>، المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03، سن التقاعد عند بلوغ 60 سنة من العمر على الأقل، وعليه، فان المستفيد الذي بلغ سن التقاعد، أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية، ويرغب في التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق، فعليه إرسال طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مرفق بشهادة الحالة العائلية التي تثبت علاقة القرابة بين المتنازل والمتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين، ومصادق عليهما، عقد الامتياز الأصلي، وشهادة طبية تثبت العجز شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد.

<sup>1</sup> - راجع المادتين 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31، الصادر في 13 ماي سنة 2007.

<sup>3</sup> - /كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 140.

<sup>4</sup> - قانون رقم 83-12، المؤرخ في 02 جويلية سنة 1983، المتعلق بالتقاعد، ج.ر عدد 28، الصادر في 02 جويلية سنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03، المؤرخ في 22 مارس سنة 1999، ج.ر عدد 20، الصادر في 22 مارس سنة 1999.

يجب احترام مقتضيات المادة 18 من القانون رقم 10-03 السالف ذكره، التي تستوجب إثبات كل تغيير لصاحب حق الامتياز بموجب عقد امتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، ونشير إلى أن ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة، لا مجال لها أمام هذا التنازل، لأن المشرع أجاز التنازل بدون مقابل، إلا لذوي حقوق المستفيد على سبيل الحصر، ولا يمكن للمستثمر المستفيد أمام هذا الحكم أن يتنازل عن حق الامتياز للغير، مستندا في ذلك على مبدأ سلطان الإرادة في إبرام العقود<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الشروط اللازم توافرها لصحة التنازل عن حق امتياز العقار الفلاحي

أعطى المشرع الجزائري المستثمر المستفيد من حق الامتياز الفلاحي، حق التنازل عن حق استغلال الامتياز الفلاحي الممنوح له على ضوء أحكام القانون رقم 10-03، إلا انه لم يجعل سلطة التصرف في هذا الحق مطلقة دون قيد ، وإنما يكون ذلك وفق شروط قانونية منها ما يتعلق بمحتوى الحقوق العينية العقارية (أولا)، ومنها ما يتعلق بالمتنازل له (ثانيا).

### أولا: الشرط المتعلق بمحل التنازل

حدد المشرع الجزائري في القانون رقم 10-03، محتوى الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي من طرف الدولة مالكة حق الرقبة، وذلك بموجب المادة 04 من القانون السالف ذكره، وهي حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

### التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية فقط:

يتمتع المستثمر الفلاحي حسب القانون رقم 10-03، بحق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك بموجب عقد امتياز تمنحه الدولة باسم كل مستثمر على الشيوع وبحصص متساوية<sup>3</sup>، وهو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تطبيقا للقانون<sup>4</sup> ، خلافا للقانون السابق رقم 87-19، أين كان يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب عقد إداري يكرس حق انتفاع دائم على الشيوع

<sup>1</sup> - المادة 18 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - /كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، مرجع سابق، ص 141.

<sup>3</sup> - راجع المادتين 04 و 2/06 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق. والمادتين 02 و 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - راجع المادة من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46 الصادر في 10 أوت سنة 2008.



وبحسب مساوية<sup>1</sup>، يتضمن الاستعمال السكني<sup>2</sup>، أو بقرار من الوالي رغم انه لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين كحق عيني عقاري، وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال فقط<sup>3</sup>.

تتعلق هذه الشروط بمحل الأراضي محل الامتياز وتتمثل فيما يلي:

1- أن يشمل التنازل الممنوح في إطار القانون رقم 10-03، الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19، الملغى بموجب القانون رقم 10-03،<sup>4</sup>.

2- وكذلك الأراضي التي كانت محل تخصيص فردي في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73<sup>5</sup>، الملغى بموجب القانون رقم 90-25<sup>6</sup>.

### ثانيا: الشروط المتعلقة بالشخص المتنازل له

تتمثل الشروط المتعلقة بالشخص المتنازل له من حق الامتياز فيما يلي:

1- أن يكون المستفيد من التنازل شخصا طبيعيا، مستبعدا بذلك الأشخاص المعنوية من إمكانية اكتساب حق الامتياز في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03، وهذا لاشتراط الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية، وهو ما لا يتماشى مع طبيعة الشخص المعنوي الذي يتعذر عليه ذلك.

2- أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية، مستبعدا بذلك كل شخص يحمل جنسية أجنبية مهما كانت طبيعتها من أهلية الاستفادة من حق الامتياز والتنازل<sup>7</sup>.

3- ألا يكون المستفيد ممن تبين انه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية<sup>8</sup>.

4- لا يمكن لأي كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، غير انه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادتين 06 و12 من القانون رقم 87-19، الملغى، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 06 من دفتر شروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، التقنيات العقارية. العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، الجزائر، 2001، ص 101.

<sup>4</sup> - راجع المادة 17 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر سنة 1971. ملغى.

<sup>6</sup> - راجع المادة 75 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.

<sup>7</sup> - د/ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2019، ص 94.

<sup>8</sup> - راجع المادة 19 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>9</sup> - راجع المادة 16 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

## المطلب الثاني: الشكليات الإجرائية للتنازل عن حق الامتياز الفلاحي

التنازل مثله مثل حق الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي، يؤد على قالب رسمي وذلك بالتوجه إلى الموثق الذي يحرر عقدا رسميا جديدا ومشهرا لدى المحافظة العقارية ( الفرع الأول )، وفي نفس الوقت على المتنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغبة في التنازل التي يود القيام بها لصالح الشخص المتنازل له ( الفرع ثاني ).

### الفرع الأول: تحرير عقد إداري جديد المكرس لعملية التنازل

بعد دفع الثمن أمام الموثق، يرسل هذا الأخير الملف إلى مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة التسجيل لدى الضرائب، وهذا بعد توفر شروط شكلية لإتمام التنازل، وتتمثل في الرسمية والتسجيل والشهر<sup>1</sup>.

#### أولاً: الرسمية

إن العقود المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، استلزم فيها القانون شكلا خاصا، وهي الكتابة الرسمية، ففي هذه الحالة تكون الكتابة لازمة للانعقاد، بحيث يؤدي تخلفها إلى عدم وجود التصرف أصلا لتخلف ركن من أركانه، لا يمكن أن يقوم بدونه الورقة الرسمية التي تستكمل شروطها القانونية تكون لها حجية قوية في الإثبات<sup>2</sup>.

عرفت المادة 324 من القانون المدني<sup>3</sup>، العقد الرسمي على انه "عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

#### ثانياً: التسجيل

يعتبر التسجيل إجراء تخضع له المحررات الرسمية، ويترتب عنه تحصيل الضريبة لصالح الخزينة، ولا يعتبر التسجيل لوحده كحجة كاملة بالنسبة للأطراف، ويكون أمام مصلحة التسجيل والطابع، وقد نصت المادة 09 من قانون التسجيل، على وجوب تسجيل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتلخص من طرف المحررين على كشف وتعطي الحق عند الاقتضاء في إعداد مستخرجات تحليلية من طرف المحررين، وتقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس

<sup>1</sup> - البركان فضيلة، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر.

<sup>2</sup> - نبيل صقر، مكاري نزيهة، الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 77 و78.

<sup>3</sup> - راجع المادة 324 من القانون المدني، مرجع سابق.



الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات، ويرفض الإجراء عند مخالفة ذلك، كما نصت المادة 153 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

### ثالثا: عملية الشهر

نصت المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، على تضمن إعداد نسخ الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

إن الشهر العقاري، هو إعلان الحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها، إذ لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات لما لها من حيز ثابت ومستقر.

يعتبر الشهر العقاري وسيلة وضعها المشرع والقانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة، من خلال القياسات المادية والشكل، ومن جهة أخرى، تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنازل الحاصل

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>3</sup> على ما يلي:

"يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 10-03، والمذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

## المبحث الثاني

### الآثار القانونية المترتبة على عملية التنازل عن حق الامتياز الفلاحي

يعد التنازل كمثله من العقود، حيث التصرف الذي يأتي به صاحب امتياز العقار الفلاحي سواء بدون مقابل أو بمقابل اتجاه المستفيد من تصرف التنازل، يأتي ببعض الآثار القانونية حيث

<sup>1</sup> - أمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل.

<sup>2</sup> - راجع المادة 10 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الخاصة للدولة، ج.ر. عدد 76، الصادر بتاريخ 23 ديسمبر سنة 2010.

يولد ما يسمى بالشفعة أو ما يطلق عليه بحق الشفعة، التي تكون مخولة وتمارس من طرف الأعضاء الآخرين وكذلك تمارس من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الأول)، كما يقدم ضمانات قانونية كافية للمؤسسات المالية المقرضة من أجل التمويل وتسهيل عملية الحجز وبيع حصص المستفيدين (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: ممارسة حق الشفعة

للمحافظة على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب، ولتقادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز، من طرف أصحاب المال، وللحفاظ على الفلاحين الحقيقيين، نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من القانون رقم 10-03<sup>1</sup>، على انع في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين (الفرع الأول)، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني... ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الواحدة

إن حق الشفعة في ظل المادة 17 أعلاه يكون أصلا من حق باقي أعضاء المستثمرة، وعند نزولهم عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، ويأتي دور الديوان في ممارسة حقه بالأخذ بالشفعة في حالة رغبته في ذلك<sup>2</sup>، وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 15 من القانون رقم 10-03<sup>3</sup>.

تكون ممارسة حق الشفعة بالأولوية لأعضاء المستثمرة الواحدة، ثم تنتقل للديوان إذا لم يرغبوا في ذلك، فإذا ما أراد أعضاء المستثمرة الواحدة ممارسة حق الشفعة، اوجب المشرع شرطين أساسيين وهما:

أولا: ألا يقضي ممارسة حق الشفعة إلى تكوين أكثر من قطعة ارض واحدة إعمالا للقاعدة المقررة بنص المادة 16 من القانون رقم 10-03<sup>4</sup>، والتي مفادها انه لا يمكن اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على مجموع التراب الوطني<sup>5</sup>.

ثانيا: ألا تتفوق مساحة هذه القطعة الواحدة 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> - راجع المادة 15 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 15 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - راجع المادة 16 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - / حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جوان 2016، ص 164.

أما إذا لم تتم ممارسة حق الشفعة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يرخّص هذا الأخير بعملية التنازل بعد موافقة الوالي، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

### الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية، يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة، وإعادة منحها للفلاحين الذين نزع ملكيتهم، وكذلك توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال، ومحاربة المضاربة غير المشروعة في مجال الأراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي<sup>1</sup>.

يتعين علينا التفرقة بين حالتين أثناء ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة:

#### أولاً: حالة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية

إذا أراد عضو المستثمرة الفلاحية الفردية التنازل عن حق الامتياز، فإن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية من نصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لأن طبيعة المستثمرة الفلاحية لا يوجد فيها أكثر من عضو واحد، لذا لا يستلزم اخذ رأي باقي أعضاء المستثمرة مثل ما هو معمول به في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وأمام هذا الوضع لا يبقى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سوى إبداء رغبته في الأخذ بالشفعة، أو عدم الأخذ بها عن طريق رسالة مكتوبة إلى المستثمر صاحب الامتياز، خلال 30 ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ استلامه للإنذار الرسمي المتضمن التصريح بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز، والموجه إليه من طرف هذا الأخير<sup>2</sup>، فإذا كان رد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ايجابياً، فإن ممارسة الشفعة تتم وفقاً لأحكام الشفعة المنصوص عليها في المادة 799 وما بعدها من القانون المدني المعدل والمتمم<sup>3</sup>، وفي حالة ما إذا كان رد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلبياً، وبعد انقضاء مدة 30 الثلاثون يوماً، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير، وفي هذه الحالة يتمتع المتنازل له بحق الامتياز إلا للمدة المتبقية له تطبيقاً لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أعلاه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003، ص 117 و118.

<sup>2</sup> - / كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم... مرجع سابق، ص 120.

<sup>3</sup> - القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - راجع المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

عليه، يمكن القول أن ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المستثمرة الفلاحية الفردية، يكون له بالأولوية على أعضاء المستثمرات الفلاحية الآخرين، وهذا كاستثناء عن المبدأ العام والمنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 10-03 والمذكور أعلاه.

### ثانيا : حالة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية

نطبق في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، أحكام المادة 15 أعلاه، مع احترام المواد 16، 18 و 19 من القانون رقم 10-03، أي أن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة.

ممارسة حق الشفعة في القانون رقم 10-03، سواء من طرف وزير المالية ممثلا بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة، ما هي إلا وسيلة من أجل اكتساب حق الامتياز، أو بمعنى آخر اكتساب حق مؤقت للمدة المتبقية حسب ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السالف ذكره أعلاه، فعلى العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة وشخصية، وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي اكتسب حقوق الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني، بعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة طبقا للقانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية له، كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد ترخيص من الوالي، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة نسبة 20/ تطبيقا لنص المادة 24 من القانون رقم 10-03<sup>1</sup>، وطبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون رقم 10-03، هي شفعة إدارية، لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، في حين أن الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص، على أن يكون هؤلاء من الذين تثبت لهم صفة الشفيع حسب نص المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: البيع بالمزاد العلني

يقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اكتسب حقوق الامتياز عن طريق الشفع، أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني ( الفرع الأول )، كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد ترخيص من

<sup>1</sup> - راجع المادة 24 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 122.

الوالي، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة نسبة 20% تطبيقا لنص المادة 24 من القانون رقم 10-03 ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني حسب القانون رقم 90-30

تنص المادة 89 من 08-14<sup>1</sup> على ما يلي:

يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني...".

بمعنى أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما يكتسب الأرض والمستثمرة الفلاحية عن طريق الشفعة، أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني، بعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة، طبقا للقانون رقم 08-14، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المذكور أعلاه.

أصبح المزاد العلني في العصر الحالي ذو أهمية بالغة لأنه أصبح طريقة لإبرام العقود عندما تريد الدولة بيع أموالها أو إيجارها، وهو نظام قائم له أسسه و قوانينه، ولكل دولة قانونها وطريقتها في تنظيم المزادات ولكنها تشترك كلها في المبادئ والأسس، وتختلف في الإجراءات والتنظيمات حسب العرف والبيئة المحلية.

نص المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات العربية والمقارنة، على البيع بالمزاد العلني ضمن قانون الأملاك الوطنية، ففي كل الأحوال، يجب أن يتم البيع بالمزاد بعد عملية إشهار واسعة تضمن الشفافية والنزاهة لهذه العملية<sup>2</sup>، وقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>3</sup>.

### أولاً: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزادة

يجعل إلغاء تخصيص الممتلكات التي الغي تخصيصها والتي تشفيها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تابعة للدومين الخاص.

<sup>1</sup> - راجع المادة 89 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى، عام 1411، الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990، ج.ر. عدد الصادر بتاريخ 01 ديسمبر سنة 1990، وتمتم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق لـ 20 يونيو سنة 2008. ج.ر. عدد، الصادر بتاريخ 20 يونيو سنة 2008.

<sup>2</sup> - David Beauregard-Berthier, droit administratif, d'zs bien, 6 édition, Gualino, 2010.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. عدد 69، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

تمثل هذه المرحلة التمهيدية للتعاقد قبل المزاد العلني، مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة المختصة بعملية المزاد، التي تقوم بجملة من الإجراءات والأعمال التي يبتغى من خلالها التحضير الجيد لعملية المزادة، وهي ما سنتطرق إليه كعملية تقييم العقار، إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف، إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع، مصاريف البيع وأخيرا تحرير عقد البيع الإداري.

### 1- عملية تقييم العقار

اسند المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك العقارية إلى إدارة الأملاك الوطنية عن طريق مصلحة بمديرية أملاك الدولة، تدعى مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات والإعلانات في الصحف، هذا العمل يكون بعد دراسة الملف والقيام بزيارة ميدانية للعقار، وتسجيل كل معلومة خاصة بمعاينة العقار واخذ جميع مواصفاته وخصائصه، بالإضافة إلى تحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار.

### 2- إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف

تقوم إدارة أملاك الدولة الراغبة بالتعاقد بالمزاد العلني، بالتعبير عن هذه الرغبة في إطار إعلان بمواصفات معينة متضمنا الشروط العامة، ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد، اعتمدت الصحف اليومية كوسيلة لهذا الإعلان، مسايرة من المشرع إلى روح التحول الاقتصادي العالمي.

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني، بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، على أن تكون الصحيفة توزع وطنيا، أو أي طريقة تضمن عنصر المنافسة، وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزادة<sup>1</sup>.  
يجول الإعلان بين الإدارة وقصر عقودها على طائفة معينة من المواطنين بحجة أنهم وحدهم الذين تقدموا، كما أن المهلة الممنوحة تعطي من يريد التقدم وقتا للتفكير في المزاد، فيزن عطاءه وظروفه قبل التقدم، ويتم السماح للمهتمين بعملية البيع الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم إعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن عملية البيع.

### 3- إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع

عملية إعداد دفتر الشروط وعرضها للبيع، إجراء في غاية الأهمية على مديرية أملاك الدولة إعداده، حيث يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزادة، إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار ( حدوده، مساحته وتعيينه )، وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب قيمة العقار

<sup>1</sup> - / بوشربي مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة خنشلة، عدد 11، سنة 2016، ص 241.



التي تجنى من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار ازدادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط.

#### أ- البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني

يجب أن يتم تحديد بنود وشروط المزايدة في دفتر الشروط وهي كالتالي:

##### 1-1- صيغة البيع

المزايدة لها عدة صور منها المزايدة العلنية والسرية، وقد اختلفت القوانين في تحديد هذه الصور التي يكون لكل منها حكمها الذي يميزها عن غيرها، وعليه فالبيع عن طريق المزاد يكون بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة، وتقوم بفتح الأظرفة<sup>1</sup>.

##### 1-1-1- المزايدات الشفوية

تكون المزايدات العلنية عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علنا، فعندما يفتح المزاد ويحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة، يتم تقديم العطاء إلى أن يؤسسوا المزاد على من تقدم بأعلى عطاء.

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة، ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، وإذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى، وإذا قام شخص أو عدة أشخاص في أن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في الفوز في المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد<sup>2</sup>.

##### 1-1-2- التعهدات المختومة

تتم المزايدات الشفوية عن طريق عروض مالية تتزايد حسب رغبة المشاركين، فان التعهدات المختومة عبارة عن عرض للشراء عن طريق تعهد عليه طابع مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة بعد دفع كفالة المنصوص عليها مسبقا.

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأموال الوطنية المعينة في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع حسب المادة 01 من دفتر الشروط المذكور

<sup>1</sup> - مرجع سابق، ص 242.

<sup>2</sup> - القرار المؤرخ في 05 مارس سنة 1997، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطلقة في بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج.ر عدد 55 لسنة 1997.



أعلاه، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج، ويترتب على عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار، يطلق على هذه الطريقة "مزاد من باب المجاز وليس الحقيقة"، لأن من تقدم بالعبء بظرف مختوم ليس أمامه سعر معلن حتى يزيد عليه، وإنما يطمح أن يكون السعر الذي قدمه هو الأعلى.

#### 4- مصاريف البيع

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء المصاريف التالية : مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات وأي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزيدة، رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي، رسم تسجيل المرقات المشتركة، كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة : حقوق تسجيل البيع، رسم التسجيل العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، اجر مصلحة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

يسهر على حسن سير المزاد لجنة، تتحول إلى مكتب المزاد، إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين<sup>2</sup> إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة أن يحضر الى جلسة فرز العرض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق لجزء معين أو العرض الأنفع للخزينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه، وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدّم كل واحد منهم بعهدا جديدا في عين المكان، اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة، ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد ( لجنة فتح الأظرفة)، والفائز أو الفائزون بالمزاد.

يتحمل الفائز ابتداء من يوم المزاد، كل أنواع الضرائب التي تنقل العقار الذي اكتسبه بدون أي طعن ضد الدولة وفقا لنص المادة 13 من دفتر الشروط المذكور أنفا.

#### 5- تحرير عقد البيع الإداري

الإدارة ملزمة بالتعاقد مع من يرسو عليه المزاد، وهو ما يعرف بآلية إرساء المزاد، حيث لا تستطيع الإدارة التصل من هذا الالتزام إلا بعد تمام العقد أو العدول عنه بإلغاء المزاد.

<sup>1</sup> - راجع المادة 15 من دفتر الشروط المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - راجع المادة 04 من دفتر الشروط، مرجع سابق.

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثقة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20-01-1992، ولا بد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي: تعيين العقار: الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود... الخ، أصل الملكية، الثمن الأدنى المعروض، ومراجع محضر البيع، بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا للتسجيل والإشهار<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: البيع بالمزاد العلني حسب القانون رقم 10-03

الملكية الوطنية الخاصة وبحكم طبيعتها وأهدافها، يمكن التصرف فيها عن طريق البيع بالمزاد العلني كأصل، وذلك بعد إلغاء تخصيصها وعندما تمارس الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فالحقوق المشفوعة إما يمنحها عن طريق المزايمة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية أو يخصصها لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية بعد الترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، وفي هذه الحالة يتم التنازل بسعر الاكتساب مع زيادة 20%<sup>2</sup>.

### خاتمة

يستخلص من البحث أن القانون رقم 10-03 وفي مادته 13، أن التنازل والتوريث والحجز أصبح ممكنا ولا يفرض شرط المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة، كما فعل أو كان مقررا في ظل القانون رقم 87-19 من خلال نص المادة 23 منه، فأصبح بذلك كل من التنازل والتوريث والحجز ممكنا من الناحية الواقعية والقانونية نتيجة إلغاء فكرة الشيوخ المفروض من طرف المشرع الجزائري سابقا.

نظم المشرع الجزائري أحكام التنازل عن حق الامتياز في المواد من 13 إلى 16 من القانون رقم 10-03، كما بين إجراءاته في المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره، حيث قررت هذه النصوص أنه من حق المستفيد أن يتنازل عن حق الامتياز مجانا لأحد ذوي حقوقه في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد كما يمكنه التنازل للغير بمقابل، وفي كل الحالات وحسب المادة 18 من القانون رقم 10-03، فإن أي تغيير لصاحب حق الامتياز الفلاحي يجب إثباته بموجب دفتر شروط وعقد امتياز جديدين.

ما يمكن ملاحظته بخصوص كل هاته الإجراءات أن القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، وحتى القرار الصادر عن وزير الفلاحة المؤرخ في 11-11-2012، المحدد لكيفيات إعلان الترشح

<sup>1</sup> - 1/ بوشربي مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص 244 و 245.

<sup>2</sup> - 1/ حرش محمد، الامتياز كمنظ لامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 164.

ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المتوفرة لم يشترطوا صفة الفلاح في الشخص المتنازل له كما كان يشترطه سابقا القانون رقم 87-19. والنتيجة التي توصلنا إليها أن بارونات العقار استغلوا أحكام المادة 13 من القانون رقم 10-03، من أجل نهب العقارات الفلاحية وبطرق قانونية، واستغلالها في مجالات غير المجال الفلاحي. نقترح بعض التوصيات للمشروع الجزائري لعل وعسى تلقى آذان صاغية وترى النور:

1-تعديل نص المادة 13 من القانون رقم 10-03 والتي جاءت عامة وفضفاضة، وبالنتيجة تقييد التنازل على المستثمرات الفلاحية كإجراء استثنائي لا نلجأ إليه إلا في حالة بلوغ سن التقاعد و المرض المزمن الذي يستحيل معه ممارسة الأعمال الفلاحية بصفة شخصية فقط يعني غلق مجال التنازل بهاذين الشرطين ولا ثالث لهما.

2-إضافة شرط التخصص في مجال الفلاحة أو الزراعة في الشخص الذي يرغب المستفيد التنازل لصالحه، وذلك بتقديم في الملف ما يثبت التخصص كشهادة فلاح تقني أو شهادة جامعية أو مايعادلها، وذلك حرصا على مال ومردودية المستثمرة الإنتاجية.

## قائمة المراجع والمصادر

### أولا: باللغة العربية:

#### الكتب:

1. أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
2. كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2014.
3. ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، الجزائر، 2001.
4. ليلي زروقي، وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
5. لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2019.
6. نبيل صقر، مكاري نزيهة، الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

7. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003.

#### الرسائل والمذكرات الجامعية:

-بركان فضيلة، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.

#### المقالات:

1. حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جوان 2016، ص 164.

2. بوشربي مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة خنشلة، عدد 11، سنة 2016، ص 241.

#### النصوص القانونية:

1. أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر سنة 1971. ملغى.

2. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.

3. قانون رقم 83-12، المؤرخ في 02 جويلية سنة 1983، المتعلق بالتقاعد، ج.ر عدد 28، الصادر في 02 جويلية سنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03، المؤرخ في 22 مارس سنة 1999، ج.ر عدد 20، الصادر في 22 مارس سنة 1999.

4. قانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر سنة 1987، ملغى.

5. قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31، الصادر في 13 ماي سنة 2007.

6. قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46 الصادر في 10 أوت سنة 2008.

7. قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت سنة 2010.

8. مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ج.ر. عدد 76، الصادر بتاريخ 23 ديسمبر سنة 2010.

9. مرسوم تنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. عدد 69، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

10. قرار مؤرخ في 05 مارس سنة 1997، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطلقة في بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج.ر. عدد 55 لسنة 1997.

### ثانيا: باللغة الأجنبية:

-David Beauregard-Berthier, droit administratif,dzs bien, 6 édition, Gualino, 2010.