

نظام الشفعة وفقا للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال
الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة

د.كحيل حكيمه

كلية الحقوق

جامعة المدية

Résumé :

Dans le cas de la cession du droit de concession de la loi 10 /03, l'exercice du droit de la préemption par les autres partenaires dans l'indivise., ou à défaut ,l'office national des terres agricoles au profit de l'état, selon les dispositions de l'article 15 de la même loi.

Selon l'article 17 de la loi 10/03 et l'article 21 du décret exécutif 10/326, n'est pas en conformité avec les conditions et les procédures prévus par le code civil, qui n'est pas incompatible avec les procédures énoncées dans le décret correspondant et la loi 10/03, afin d'acquérir le droit de concession temporaire.

الملخص :

يتوقف التنازل عن حق الامتياز طبقا للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، على ممارسة الشفعة من قبل باقي الشركاء في الشبوع للمستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، و عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لفائدة الدولة دون سواهما تطبيقا لنص المادة 15 من نفس القانون .

و حسب الإحالة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03/10 أعلاه ، و المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، لا تتم الشفعة إلا وفقا للشروط و الإجراءات المحددة في القانون المدني المعدل و المتمم ، بما لا يتعارض مع الإجراءات المنصوص عليها في ذات المرسوم و القانون 03/10 أعلاه ، من أجل اكتساب حق امتياز مؤقت .

مقدمة :

الشفعة في مفهوم نص المادة 794 من القانون المدني المعدل و المتمم ، " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار " ، و معنى هذا إذا تمت الرغبة في بيع الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار ، فالقانون يعطي

للشخص الذي له حق متصل بذات العقار الأولوية في استبعاد المشتري و الحلول محله في شراء الحق العيني العقاري محل البيع .و الشفعة وفقا للتشريع الجزائري على نوعان : أولهما ، شفعة مدنية منظمّة في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني المعدل و المتمم ^[1] ، غايتها المصلحة الخاصة ، و ثانيهما ، شفعة إدارية منظمّة بنصوص قانونية خاصة ، غايتها المصلحة العامة ، تمارس كطريق استثنائي لتكوين الأملاك الوطنية .

و سواء كانت الشفعة مدنية أو إدارية ، فلا يخلوا الأمر من تزامم الدولة مع شخص طبيعي أو معنوي خاضعين للقانون الخاص للأخذ بها، وكثيرا ما كانت تحضا بالأولوية في ذلك إذا تعلق الأمر ببيع حق عيني عقاري وارد على أملاكها الخاصة ، على اعتبار أنها صاحبة حق الرقبة ، يليها فيما بعد باقي الشفعة وفقا للترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم .

و في إطار إعادة تنظيم مسألة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من أسلوب الانتفاع الدائم إلى أسلوب الامتياز ، انتهج المشرع من خلال نص المادتين 13 و 15 من القانون 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15 ^[2] ، مبدأ قابلية حق الامتياز للتنازل عنه مع إمكانية المستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز لنفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة ، مما يعني أن التنازل عن حق الامتياز غير مطلق فهو مرتبط بممارسة الشفعة من قبل هؤلاء وفقا للتشريع المعمول به .

أهمية الموضوع

ممارسة الشفعة بوجه عام لها نظامها الخاص يختلف باختلاف الأصناف القانونية للأملاك العقارية فيما إذا كانت ملكية فلاحية خاصة أو ملكية فلاحية تابعة للدولة ، بحيث يخضع الصنف الأول إلى الشروط و الإجراءات المنصوص عليها في المادة 794 و ما بعدها من القانون المدني المعدل و المتمم ، في حين يخضع الصنف الثاني للشروط و الإجراءات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ، هذه الأخيرة حتى و إن كانت قد نظمت مسألة الأخذ بالشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، إلا أنها تفتقر للكثير من الأحكام ، و أحيانا أخرى تتعارض مع الأحكام العامة نظرا لخصوصية الحق المشفوع فيه ، مما يجعل الشفعة في هذا المجال تتخذ موضعا متميزا من حيث الشروط و الإجراءات تبعا لصفة الشفيع، و من هنا تظهر أهمية الموضوع في معرفة النصوص التشريعية المعمول بها و المشار إليها في نص المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 ^[3] .

أسباب اختيار الموضوع

الجمع بين أحكام القانون المدني المعدل و المتمم باعتباره المرجع العام ، و بين أحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/29 ^[4] ، باعتبارهما المرجعان الخاصان في ممارسة الشفعة في بيع حق الامتياز ، كان دافعا لاختيار موضوع دراستي قصد تحديد نطاق تطبيق هذه النصوص لا سيما و أنّ ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة على وجه الخصوص لم تحض بتنظيم سابق .

أهداف الموضوع

تهدف الدراسة إلى محاولة التوفيق بين أحكام القواعد العامة و القواعد الخاصة للتوصل إلى نظام إجرائي موحد يتناسب مع الآخذين بالشفعة و طبيعة المستثمرة الفلاحية ، و من ثم كانت إشكالية الموضوع على النحو التالي :

إشكالية الموضوع

ما هي ضوابط ممارسة الشفعة في بيع حق الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ؟

للإجابة على هذا الطرح اقترحنا تقسم موضوع الدراسة إلى مبحثين ، خصص الأول لدراسة شروط الأخذ بالشفعة ، أما الثاني فخصص لدراسة إجراءات الأخذ بالشفعة .

المبحث الأول / شروط الأخذ بالشفعة

يشترط في الأخذ بالشفعة شروطا معينة ، يتعلق بعضها بالحق المشفوع فيه (المطلب الأول) ، و البعض الآخر بالشفيع و المشفوع منه (المطلب الثاني) ، كما يلي :

المطلب الأول / الشروط المتعلقة بالحق المشفوع فيه

يشترط في الحق المشفوع فيه وفقا للقانون 03/10 السالف الذكر ، أن يكون حقا عينيا عقاريا واردا على عقار (الفرع الأول) ، و أن يكون هذا الأخير مشاعا بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية (الفرع الثاني) ، كما يشترط بعض الفقهاء عدم تجزئته (الفرع الثالث) .

الفرع الأول/ أن يكون الحق المشفوع فيه وارد على عقار

ترد الشفعة في مفهوم نص المادة 794 من القانون المدني المعدل و المتمم على العقار دون المنقول ، و العقار في مفهوم نص المادة 683 من نفس القانون " هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف ، و ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " ، و الشيء في نظر القانون هو ما يصلح أن يكون محلا للحقوق المالية شرط أن يكون قابلا للتعامل فيه .

الحقوق المالية التي يكون الشيء محلا لها كثيرة التنوع ، منها الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية و حق الانتفاع و حق الارتفاق ، و منها الحقوق العينية التبعية كحق الرهن و حق الامتياز ، و منها الحقوق الشخصية كحق المشتري في تسليم المبيع و في انتقال ملكيته إليه ، و حق المستأجر في تسليم العين المؤجرة و في تمكنه من الانتفاع بها و حق المؤجر في استردادها ^[5] ، و بهذا يمكن القول بأن الحقوق المالية تنقسم إلى : حقوق مالية عقارية و حقوق مالية شخصية .

يعتبر مالا عقاريا ، كل حق عيني يقع على عقار ، سواء كانت حقوقا عينية أصلية أو تبعية ، و من بين الأموال العقارية التي تعتبر حقا عينيا واقعا على عقار ، حق الانتفاع الذي يتفرع عنه حق الاستعمال و حق الاستغلال ، و يقصد بهذا الأخير ، سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته ، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ربح أو دخل ^[6] .

يدخل في مفهوم العقار المنصوص عليه في المادة 794 من القانون المدني أعلاه كل حق عيني عقاري وارد على عقار ، و تأسيسا على هذا فإن الحق الذي يخضع للشفعة طبقا للمواد 04 ، 13 ، 15 من القانون رقم 03/10 ، هو حق الاستغلال الذي تمنحه الدولة إلى كل مستثمر صاحب امتياز ، و هو حق عيني عقاري قابل للتنازل و التوريث و

الحجز تطبيقاً لنص المادة 13 منه ، يمنح بموجب عقد امتياز يعد من طرف مديرية أملاك الدولة للولاية ، يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية [7] .

الفرع الثاني/ أن يكون الحق المشفوع فيه مشاع

تكون أمام ملكية شائعة وفقاً لنص المادة 713 من القانون المدني أعلاه " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع ، و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر الدليل على غير ذلك " ، أي أن الحقوق المشاعة بين الشركاء لا تكون مملوكة من قبل كل الشركاء ، بل يملك كل شريك في المال المشاع بينهم حصته المشاعة بالفدر المقرر له ، الأمر الذي يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفترزة و عن الملكية المشتركة .

و حق الاستغلال الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بموجب القانون 03/10 السالف الذكر ، هو حق عيني عقاري مشاع بين جميع المستثمرين أصحاب الامتياز و بالتساوي إذا كان النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية ذات طابع جماعي إعمالاً بنص المادة 06 /2 من نفس القانون ، و المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المنوه عنه أعلاه ، غير أنه إذا كانت المستثمرة الفلاحية ذات الطابع الفردي ، يتم استبعاد هذا الشرط لاستحواذ عضو المستثمرة الفلاحية الفردية على الحق العيني العقاري بأكمله .

الفرع الثالث/ عدم تجزئة الشفعة

المعنى في أن الشفعة غير قابلة للتجزئة ، أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في بعض المبيع بصفقة واحدة دون البعض الآخر ، و ذلك حتى لا تتفرق الصفقة على المشتري فيضار بذلك ، و عليه فالقاعدة أن الشفعة لا تقبل التجزئة [8] ، و تطبيقاً لمبدأ عدم قابلية بيع حق الامتياز بالتجزئة ، يتعين على الشفعاء المنصوص عليهم في نص المادة 15 من القانون 03/10 السالف الذكر ، اكتساب حق الامتياز بأكمله دون تجزئته .

و تبعاً لذلك ، لا يجوز للمستثمرين أصحاب الامتياز كشركاء على الشيوع اكتساب الحصة العينية العقارية المتمثلة في حق الاستغلال أو ما يصطلح عليه أيضاً بحق الامتياز في جزء منه دون الآخر ، كما لا يجوز اكتساب جزء من الحصة من قبل احد الأعضاء و اكتساب ما تبقى من الحق من قبل البقية ، لأن اكتساب الحق المتنازل عنه يكون لجميع المستثمرين أصحاب الامتياز للمستثمرة الفلاحية الجماعية بالتساوي و بصفقة واحدة إعمالاً بنص المادة 15 من القانون 03/10 السالف الذكر .

أما في حالة تنازل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة ، أو تنازل عضو المستثمرة الفلاحية الفردية عن حق الامتياز ، أو عدم الرد على الإخطار الموجه لأعضاء المستثمرة الفلاحية قصد ممارسة الشفعة في الأجال القانونية ، أو تنازل الورثة المستثمر على حقوق مورثهم للغير ، تتقدم الدولة لممارسة الشفعة باعتبارها مالكة للأراضي الفلاحية بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و نظراً لتعدد مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، تم تنصيب مديريات ولائية و جهوية تابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمساندته في المهام المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة [9] . مبدأ عدم تجزئة الشفعة هو مبدأ مطلق يسري أيضاً على الدولة أثناء ممارستها للشفعة ، إذ

يتعين عليها كما هو الحال بالنسبة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مراعاة اكتساب حق الامتياز المعروض للبيع بصفقة واحدة .

المطلب الثاني / الشروط المتعلقة بالشفيع و المشفوع منه

الشفيع وفقا للقواعد العامة ، هو من يثبت له الحق في ممارسة الشفعة و الحلول محل المشتري في بيع العقار ، أما المشفوع منه فهو صاحب الحق الذي يرغب في التنازل عنه للغير و يشفع الشفعاء فيه ، فما هي الشروط المتعلقة بكل من الشفيع (الفرع الأول) و المشفوع منه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول / الشروط المتعلقة بالشفيع

تثبت الشفعة مفهوم نص المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم ، لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع ، و للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ، و لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها ، أما الشفعاء الذين تثبت لهم ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وفقا لأحكام نص المادة 15 من القانون 03/10 المنوه عنه أعلاه هم : باقي الشركاء في الشيوخ لنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يمارس الشفعة باسم الدولة و لحسابها لا غير ، و أساس الحديث في ذلك هو نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر ، و مفادها أنه في حالة عدم ممارسة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و لا باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، يرخص للمتنازل بمواصلة التنازل عن حق الامتياز للمشتري بعد أخذ موافقة الوالي .

هذا الحكم أن دلّ على شيء ، فهو يدلّ بصفة قطعية على أنّ الأشخاص الذين يجوز لهم ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة دون سواهم ، هم الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية و باقي الشركاء في الشيوخ للمستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة .

فتتخذ الدولة صفة الشفيع بوصفها مالكة لحق الرقبة ، و مسئولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ، فتستعمل صلاحياتها المخولة لها قانونا و المتمثلة في التدخل عند رغبة أحد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز ، لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [10] ، الذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 [11] ، المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 [12] ، و يتّخذ باقي المستثمرين أصحاب الامتياز للمستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة صفة الشفيع بصفتهم كشركاء على الشيوخ مع المتنازل صاحب حق الامتياز ، و يشترط في الشفيع مهما كانت صفته القانونية ما يلي **أولا/ أن يكون الشفيع مالكا للحق المشفوع فيه:**

يجب أن يكون الشفيع مالكا لما يشفع به ، أي أن يكون سبب الشفعة قائما لدى الشفيع وقت صدور البيع المشفوع فيه ، إذ في هذا الوقت يجب أن تتوفر الشروط اللازمة لطلب الشفعة [13] .

و عليه ، إذا كان الشفيع يشفع بحق الرقبة يجب أن يكون مالكا للرقبة ، و إذا كان الشفيع شريكا على الشيوخ يجب أن يكون مالكا على الشيوخ للحصة الشائعة بموجب عقد الامتياز المسجل و المشهر بالمحافظة العقارية .

كما يشترط أيضا أن تكون ملكية الحق المشفوع فيه موجود قبل عملية التنازل ، فإذا تصورنا مثلا ملكية الدولة لحق الرقبة في الأراضي الفلاحية التابعة لأملأها الخاصة قد تم استرجاعها أو اقتطاعها و إدراجها ضمن النسيج العمراني بموجب قوانين خاصة ، أو تم استبدالها مع أشخاص طبيعية في إطار نزاع ملكيتهم للمصلحة العامة كتعويض عيني عن ذلك قبل عملية التنازل عن حق الامتياز ، فلا يقوم سبب الأخذ بالشفعة ، لأن الدولة تجردت من صفة الشفيع بزوال سلطتها على الأراضي الفلاحية ، و لهذا وجب أن تكون ملكية الدولة للأراضي الفلاحية موجودة و سابقة عن عملية التنازل حتى يثبت لها ممارسة الشفعة بصفتها مالكة لحق الرقبة .

و نفس الأمر يقاس عليه بالنسبة لباقي المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة بصفتهم شركاء على الشيوخ مع المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن حق الامتياز ، إذ يجب على هؤلاء أن يثبتوا ملكيتهم للحصص العينية المشاعة بينهم على الأراضي الفلاحية التابعة لأملأك الدولة الخاصة قبل عملية التنازل ، حتى يتسنى لهم الأخذ بالشفعة قانونا .

و يشترط لقيام حق الشفيع في الأخذ بالشفعة استمراره إلى حين ثبوتها ، أي أنه لا يكفي أن يكون حق الشفيع على الشيء المشفوع فيه موجودا وقت البيع ، بل يجب أن يبقى الشفيع مالكا للشيء المشفوع فيه إلى حين أن يمتلك الشيء المشفوع فيه ^[14] ، و بالتالي يجب أن تستمر ملكية باقي الشركاء على الشيوخ لحق الامتياز إلى غاية اكتساب حق الامتياز المتنازل عنه من قبل المستثمر صاحب الامتياز الشريك على الشيوخ .

مسألة تحديد وقت ثبوت الشفعة كان محل جدل بين رجال القانون ، فيرى البعض ، أن مسألة تحديد وقت ثبوت الشفعة للشفيع تكون بوقت تملك الشفيع ، أي بوقت تسليم المشتري بالشفعة ، و يرى البعض الآخر ، أن ثبوت الشفعة يتحدد بوقت حلول الشفيع محل المشتري ، هذا الحلول له أثر مباشر للإرادة المنفردة للشفيع في الأخذ بالشفعة ، مما يجعل ثبوتها مرتين بإعلان الشفيع عن رغبته في ذلك ، و بوقت هذا الإعلان ^[15] ، و لحسم هذا الخلاف وجب استمرار حق الشفيع على الشيء المشفوع فيه إلى حين ثبوت الشفعة ، و بناء على ذلك لا تجوز الشفعة إذا كان حق الشفيع معلق على شرط فاسخ و تحقق الشرط قبل ثبوت الشفعة للشفيع ، بينما لا يتأثر ثبوت الشفعة بما يحصل بعده من تحقق مثل هذا الشرط ، إذ لا مفعول في مجال الشفعة للأثر الرجعي للشرط ^[16] .

يمكن تصور حق الشفيع المعلق على شرط فاسخ ، إذا ما أخل المستثمر صاحب حق الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه الواردة في نص المادتين 22 و 23 من القانون 03/10 السالف الذكر ، المعاقب عليها بموجب نص المادة 28 من نفس القانون ، و المنصوص عليها صراحة في متن عقد الامتياز ، فإذا كان حق المستثمر صاحب الامتياز مهدد بالفسخ قبل ثبوت الشفعة ، فلا يجوز الأخذ بالشفعة ، بينما تؤخذ إذا تحقق الفسخ بعد ثبوت الشفعة ، فالعبرة بعدم رجعية أثر تحقق الفسخ في مجال الشفعة كما ذهب إليه الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري .

و نحن بصدد ممارسة الشفعة من قبل باقي الشركاء في الشيوخ لنفس المستثمرة الفلاحية الواحدة ، قد يفترض وجود حق من بين الحقوق القائمة مهددا بالفسخ ، هذه الوضعية تخضع لنفس المبدأ المشار إليه أعلاه ، فإذا ثبت الفسخ قبل عملية التنازل ، ثبتت الشفعة في مواجهة البقية دونه ، أما إذا تحقق الفسخ بعد عملية التنازل ثبتت الشفعة في مواجهتهم جميعا

ثانيا/ توافر أهلية التصرف

تصنف الشفعة في مفهوم نص المادة 794 من القانون المدني المعدل و المتمم ، ضمن أعمال التصرف ، و لذا يجب أن تتوفر في الشفيع أهلية التصرف للأخذ بها ، و إذا تمت عن طريق وكيل ، و يجب أن تكون الوكالة خاصة طبقاً لنص المادة 574 من نفس القانون ، و في حالة تلقي الحق بالميراث من قبل الورثة القصر فإن التنازل عن حق الامتياز الموروث يستدعي الحصول على ترخيص صادر عن قاضي الأحوال الشخصية لتمكين ولي القاصر من ممارسة الشفعة نيابة عنه ، حسب مقتضيات أحكام نص المادة 2/88 من القانون رقم 11/84 ، المؤرخ في 1984/06/09^[17] .

ثالثا / أن يكون الشفيع غير ممنوع من الأخذ بالشفعة

في إطار التنازل المنصوص عليه في نص المادتين 13 و 14 من القانون 03/10 المشار إليه أعلاه يمكن استنتاج حالتين من التنازل : تنازل بمقابل ، و تنازل بدون مقابل ، هذا الأخير يكون فقط لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز ، و يقصد بهم كل من لهم علاقة قرابة مباشرة بالمستثمر صاحب الامتياز و التي تربط الأصول بالفروع إعمالاً بنص المادتين 32 و 33 من القانون المدني المعدل و المتمم .

بإسقاط حكم نص المادة 798 من القانون المدني المعدل و المتمم ، على نص المادة 14 من القانون 03/10 السالف الذكر ، لا شفعة إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع ، أو بين الزوجين ، أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة ، و بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية ، و من ثم لا تجوز الشفعة إذا كان الشفيع ممنوعاً بحكم القانون من شراء العقار^[18] .

فإذا كان مشتري حق الامتياز من بين هؤلاء الأقارب المذكورين في نص المادة 798 أعلاه ، فالشفعة ضده لا تجوز ، و الحكمة في هذا المنع ، أن البيع الذي يقع لأحد هؤلاء يراعى فيه اعتبارات تتعلق بشخص المشتري الأمر الذي لا يجوز معه أن تباح الشفعة لشخص آخر لا تتوفر بالنسبة إليه هذه الاعتبارات^[19] .

من أجل ، لا تجوز ممارسة الشفعة من قبل الشفعاء المذكورين في نص المادة 15 من القانون 03/10 السالف الذكر في حالة التنازل عن حق الامتياز مجاناً لذوي حقوق المتنازل ، في حين يجوز لهم ذلك إذا كان التنازل عن الحق للغير بمقابل .

الفرع الثاني/ الشروط المتعلقة بالمشفوع منه

يشترط في المشفوع منه أثناء مباشرته لعملية التنازل أن يكون مستثمراً صاحب حق امتياز ، سواء استفاد من هذا الحق نتيجة تطبيق عملية تحويل الحقوق المكتسبة في ظل القانون الملغى رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 ، إلى حق امتياز ، أو بموجب قرار من الوالي بعد دراسة الملفات الناقصة من قبل اللجنة الولائية المحدثة بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه يفيد قبول منح الامتياز للمعني ، أو بموجب حكم قضائي نهائي فاصل في موضوع نزاع يتعلق بالوضعيات المتعلقة المتنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم إما بموجب عقد رسمي معد في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 ، المؤرخة في 2002/07/15^[20] .

و خارج مجال تحويل الحقوق المكتسبة في ظل القانون 19/87 إلى حق امتياز ، يمكن الاستفادة من حق الامتياز من خلال الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة تطبيقاً لأحكام المادة 17 من القانون 03/10 و المادة

25 من المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 السالف الذكر ، بعد إتباع مجموعة من الإجراءات المتخذة في هذا الشأن بموجب القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 [21].

و للإشارة أن مسألة التنازل عن حق الامتياز في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية بموجب المنشور الوزاري رقم 108 [22] ، غير جائز طالما اكتسبت المستثمرة الفلاحة شخصيتها المعنوية بمجرد تسجيل و شهر عقد الامتياز ، و بالمقابل يجوز للمستثمرين أصحاب الامتياز المستفيدين في إطار تطبيق أحكام القانون 03/10 السالف الذكر مهما تعددت أسباب استفادتهم من حق الامتياز ، التنازل عن حصصهم قبل تطبيق أحكام المادة 20 من نفس القانون ، أي قبل تكوين مستثمرة فلاحية جماعية ذات شخصية معنوية ، مع مراعاة أحكام المادة 17 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر .

لا يكفي الاشتراط في المشفوع منه أثناء مباشرته لعملية التنازل أن يكون مستثمرا صاحب حق امتياز ، بل لابد أن يكون الحق الذي يتمتع به مكرسا بموجب عقد امتياز مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية المختصة ، معد من طرف إدارة أملاك الدولة تطبيقا لنص المادة 06 من القانون 03/10 المنوه عنه أعلاه ، و المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11 ، تمارس هذه المهمة بمقتضى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المؤرخ في 1991/03/02 [23] بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية [24] .

المبحث الثاني / إجراءات الأخذ بالشفعة

بيّن المشرع من خلال القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له رقم 03/10 ، الإجراءات المتخذة بشأن ممارسة الشفعة ، بدءا بالإعلام الموجه من المتنازل إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى غاية إمضاء دفتر الشروط و إعداد عقود الامتياز .

غير أن نص المادتين 17 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03/10 ، قد أحالتنا إلى تطبيق أحكام التشريع المعمول به في مجال ممارسة الشفعة ، و يقصد بذلك القانون المدني باعتباره المرجع العام في ذلك و يعني هذا أن المشرع قد نظم إجراءات الأخذ بالشفعة في بيع حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني المعدل و المتمم ، و تلك المنصوص عليها في القانون 03/10 ، و المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 السالف الذكر ، بحيث يتعين ثبوت حق الشفيع في تملك حق الامتياز بموجب حكم قضائي نهائي أولا ، ثم استكمال الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 ، و المرسوم التنفيذي له ، لتعديل المعطيات الجديدة المتعلقة بعقد الامتياز الجديد وفقا للحصص المكتسبة .

أمام هذا الافتراض ، و في غياب أي قرار أو تعليمة وزارية تبين كيفية ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشكل واضح و دقيق ، نحاول دراسة هذه المسألة بشكل قانوني صحيح .

فعلى اعتبار أن الشفعة رخصة تخول للشفيع الحق في الحلول محل المشتري في اكتساب حق الامتياز ، فلا يكون له ذلك وفقا للقواعد العامة ، إلا بموجب حكم قضائي نهائي يقضي بثبوت حق الشفيع في الأخذ بالشفعة و حلوله محل المشتري في عقد البيع الذي تم بين البائع و المشتري ، يستوجب شهره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل ملكية الحق المشفوع فيه من البائع إلا الشفيع بدلا من البائع إلى المشتري ، و بهذا يعتبر الحكم المشهر سندا لملكية الشفيع في حق

الامتياز المتنازل عنه ، غير أن حلول الشفيع محل المتنازل في الأعباء المفروضة عليه داخل المستثمرة الفلاحية لا يكون إلا بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة للولاية .

و عليه ، يمكن اعتبار الحكم القضائي النهائي بمثابة حلقة وصل بين الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني المعدل و المتمم ، و بين الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له ، و انطلاقا من نص المواد من 17 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، و المادة 18 من القانون 03/10 و ما هو منصوص عليه في أحكام القانون المدني المعدل و المتمم ، يمكن تبيان إجراءات ممارسة الشفعة في اكتساب حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال ممارسة الشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة (المطلب الأول) ، و ممارسة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الثاني) كما يلي :

المطلب الأول / ممارسة الشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة

ممارسة الشفعة حسب هذه الحالة تمر بعدة المراحل نبينها في الفروع التالية :

الفرع الأول/ إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أوجب المشرع من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، على كل مستثمر صاحب الامتياز يرغب في التنازل عن حق الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع وجوب تبيان هوية المرشح لاكتساب حق الامتياز و تحديد سعر التنازل .

يعد الإعلام هنا بمثابة إجراء أولي و التزام قانوني ، يتعين على المتنازل القيام به كتابيا مقابل وصل استلام ، الهدف منه دعوة الشفيع إلى إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة إذا كان يريد ذلك .

الفرع الثاني/ إخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية

تقتضي المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 المنوه عنه سلفا ، أن يتم إخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا مع وصل استلام ، قصد ممارستهم المحتملة في الأخذ بالشفعة ، يتم بشكل شخصي في موطن تواجد المستثمرة الفلاحية مكان إدارة الأعمال ، أو مكان إقامتهم المعتادة ، مع العلم أنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليس ببائع و لا مشتري في مفهوم نص المادة 799 من القانون المدني المعدل و المتمم ، فالحكم الوارد في نص المادة 18 أعلاه لا ينسجم مع مضمون المادة 799 أعلاه ، مما يجعل إجراء الإخطار في مجال ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية متميزا عما هو معمول به في القواعد العامة هذا من جهة ، و من جهة أخرى لم يتم النص صراحة على مشتملات الإخطار ، مما يتعين الرجوع إلى نص المادة 800 من القانون المدني المعدل و المتمم التي تقتضي أن يشتمل الإخطار تحت طائلة البطلان : بيان حق الامتياز المشفوع فيه بيانا كافيا من حيث موقع المستثمرة الفلاحية ، حدودها و مساحتها بيان ثمن حق الامتياز المحدد من طرف المتنازل ، اسم و لقب و مهنة و موطن كل من المتنازل صاحب حق الامتياز و المشتري ، بيان المدة القانونية المحددة بثلاثين يوما للإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة .و تبعا لذلك ، إذا لم يتم الإخطار بوقوع عملية البيع لحق الامتياز خلال مدة ثلاثين يوما ، فإن الميعاد القانوني لا يسري في مواجهة باقي الشركاء في الشروع ، و من ثم يحق لهم أن يعلنوا رغبته في الأخذ بالشفعة

خلال سنة من تاريخ شهر عقد البيع تطبيقاً لنص المادة 807 من القانون المدني المعدل و المتمم ، ذلك أن القانون لا يأخذ بالعلم الواقعي ، و إنما يعتمد فقط بالعلم القانوني ، و بالنتيجة لا يسري الأجل في حق من يريد الأخذ بالشفعة ، ما دام أنه لم يعلم بالطرق القانونية [25] ، وفي حالة فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 807 أعلاه ، يمكن تطبيق أحكام المادة 721 من نفس القانون ، بحيث يمكن للشركاء في الشيوخ استرداد الحصة الشائعة التي باعها شريكهم لأجنبي عن طريق التراضي خلال شهر من تاريخ علمهم بالبيع ، و لهم أيضاً أن يعلنوا رغبتهم في الأخذ بالشفعة خلال 15 سنة إذا لم يتم الإخطار أو لم يتم شهر عقد البيع ، ففي هذه الحالة يسقط حق هؤلاء في طلب الشفعة بالتقادم كغيره من الحقوق و الدعاوى التي لم يرد بشأنها نص على مدة خاصة لسقوط الحق و هذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1985/06/26 ، تحت رقم 34707 [26] ، و بتاريخ 1984/11/19 ، تحت رقم 34131 [27] .

يتعين على كل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة بمجرد وصول الإخطار الموجه إليهم ، أن يعلنوا رأيهم في مسألة الأخذ بالشفعة ، خلال الميعاد المحدد في الإخطار ، و تطبيقاً لنص المواد 19 ، 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، قد يتخذ الرد إحدى الصور الثلاثة :

- التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة ، و معناه رغبة باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة في الحل محل المشتري في بيع حق الامتياز و بالأولوية المطلقة ، و تطبيقاً لنص المادتين 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، يتعين عليهم خلال ثلاثين يوماً من وصول الإخطار ، إعلان رغبتهم في الأخذ بالشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و ليس للبائع أو المشتري حسب مفهوم نص المادة 799 من القانون المدني المعدل و المتمم ، فما هي المدة التي يتعين فيها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرد على المتنازل ؟ .

كما أن المشرع لم يحدد شكل التصريح ، و تبعاً لذلك يجوز بأي وسيلة سواء كانت رسمية أو غير رسمية ، و لا بطلان طالما أن المشرع لم يقرر ذلك في مضمون نص المادة 18 أعلاه ، و بالمقابل نجد نص المادة 801 من القانون المدني المعدل و المتمم ، تلزم على أن يكون التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة بعقد رسمي و إلا كان باطلاً ، و لا يحتج به في مواجهة الغير إذا لم يتم شهره .

فالفراغ القانوني الذي يعتري نص المادتين 18 و 19 أعلاه ، من شأنه خلق ثغرات قانونية لصالح المتلاعبين بالقانون ، مما يتعين ضبط هذه المسألة بما هو منصوص عليه في نص المادة 801 من القانون المدني المعدل و المتمم .

يراعى في حساب ميعاد الإعلان بالرغبة أن يكون وفقاً لنص المادة 405 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 [28] ، و إلا سقط الحق في ممارسة الشفعة من قبل باقي الشركاء في الشيوخ بمفهوم المخالفة لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، إلا في حالة عدم الإخطار بوقوع البيع ، ففي هذه الحالة على الشركاء في الشيوخ أن يبادروا بإعلان رغبتهم في الأخذ بالشفعة خلال سنة من يوم تاريخ شهر عقد البيع و إلا سقط حقهم في ذلك تطبيقاً لنص المادة 807 من القانون المدني المعدل و المتمم ، و هذا ما أكدت عليه قرارات صادرة عن المحكمة العليا ، نذكر منها القرار الصادر بتاريخ 1987/02/23 ، تحت رقم 44804 [29] .

- التصريح بعدم الرغبة في الأخذ بالشفعة، و معناه تنازل باقي الشركاء في الشيوخ عن رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع ، و إعمالاً بنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، يتقدم الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية لممارسة الشفعة باسم الدولة و لحسابها ، و عليه في هذه الحالة أن يصرح برغبته في الأخذ بها للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل في شكل رسمي و إلا كان باطلا تطبيقا لنص المادة 801 من القانون المدني المعدل و المتمم .

- غياب الرد في الآجال المحددة ، ومعناه وصول الإخطار بطريقة صحيحة مع امتناع باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية على الرد في مسألة الأخذ بالشفعة سواء بقبولها أو رفضها مما يترتب عنه سقوط الشفعة في مواجهتهم ، و تنتقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لصالح الدولة تطبيقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أعلاه ، و على هذا الأخير أن يعلم المتنازل برغبته في الأخذ بها رسميا .

الفرع الثالث / إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة

لم يتم النص على هذا الإجراء ضمن المواد المنصوص عليها في القانون 03/10 ، و لا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المشار إليهما أعلاه ، و مع غياب النص الخاص الذي يحدد كيفية إيداع الثمن ، و جب على الشفيع إيداع الثمن و المصاريف أمام الموثق قبل رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ الإعلان بالرغبة و إلا سقط الحق في ذلك تطبيقا لنص المادة 801/2 من القانون المدني المعدل و المتمم .

ترفع دعوى الشفعة وفقا لنص المادة 802 من القانون المدني المعدل و المتمم ، من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة على كل من المستثمر صاحب الامتياز و المشتري ، أمام المحكمة المختصة مكان تواجد المستثمرة الفلاحية خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة و إلا سقط الحق في ذلك، و يعتبر الحكم الصادر في شأنها سندا لملكية الشفعة متى كان نهائيا دون الإخلال بقواعد الشهر العقاري إذا تبين للشفيع أن الثمن المعروض لبيع حق الامتياز لا يتناسب مع قيمته الحقيقية ، يمكن إثارة ذلك أمام القاضي أثناء سير الدعوى الشفعة ، دون أن يتخلف عن التزامه القانوني في إيداع الثمن ، و تبقى مسألة صورية الثمن من عدمها خاضعة لسلطة القاضي .

في هذا الشأن ، حبذا لو أن مسألة مراجعة الثمن تكون قبل رفع الدعوى بشكل ودي بين المتنازل و الشفيع وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق موحد ، تتم مراجعته من قبل خبير مختص يعين قضائيا .

الفرع الرابع/ إمضاء دفتر الشروط و تعديل عقد الامتياز

من أجل استكمال الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 03/10 المنوه عنه أعلاه ، و جب على أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة المتنازل لهم تقديم الحكم النهائي للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بالإضافة إلى عقود الامتياز ، و تجسيدا لذلك يقوم هذا الأخير بإمضاء دفتر الشروط مع مجموع المستثمرين المعنيين ، و تتكفل إدارة أملاك الدولة للولاية بشكليات المطلوبة في تعديل عقود الامتياز وفقا للحصص المكتسبة .

المطلب الثاني / ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تتم ممارسة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للإجراءات المبينة سابقا ، دون أن تتعدى بذلك مرحلة إمضاء دفتر الشروط و تعديل عقد الامتياز المعمول بهما خلال ممارسة الشفعة من قبل الشفعة الشركاء على الشيوخ ، إذ يكفي القيام بشهر الحكم النهائي حتى تنتقل الحقوق إلى ذمته المالية التي يجبر فيما بعد بالتنازل عنها لصالح الدولة إعمالا بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 السالف الذكر .

و في إطار ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له المشار إليهما أعلاه ، يتعين علينا أن نفرق بين ممارسة الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية (الفرع الأول) ، و ممارسة الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية (الفرع الثاني) كما يلي :

الفرع الأول/ ممارسة الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية

ممارسة الشفعة حسب هذه الوضعية تكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون أن يتزاحم معه المستثمرين أصحاب الامتياز الآخرين ، و أمام 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 ، إعمالا بنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المشار إليه أعلاه ، وفي حالة عدم الأخذ بها ، يرخص للمتازل بمواصلة عملية البيع للغير بعد أخذ موافقة الوالي ، مع مراعاة أحكام المواد 16 ، 18 ، 19 من القانون 03/10 ، و المادة 23 من المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 المشار إليهما أعلاه .

الفرع الثاني / ممارسة الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية

تكون ممارسة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المستثمرة الفلاحية الجماعية ، في حالة النزول عن الأخذ بالشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية ، أو عند غياب الرد على الإخطار الموجه لهم خلال الآجال القانونية ، و معنى هذا أنه لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتقدم على باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية على اعتبار أن الدولة صاحبة حق الرقبة ، فالقاعدة تقتضي أنّ الخاص يقيد العام و بالتالي لا مجال لتطبيق نص المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم ، إذ أنّ أحكام المادة 15 من القانون رقم 03/10 أعلاه هي المعمول به فيما يخص الأولوية في الأخذ بالشفعة .

الخاتمة

يتوقف التنازل عن حق الامتياز المنصوص عليه في نص المادة 13 من القانون 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15 على ممارسة الشفعة بالأولوية من قبل باقي أصحاب الامتياز الآخرين للمستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة بالإجماع بصفتهم شركاء في الشروع ، و عند التصريح بعدم الأخذ بها من قبل هؤلاء يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمرتبة ثانية لممارسة الشفعة باسم الدولة و لحسابها بوصفها صاحبة الرقبة ، الأمر الذي يعد خروجاً على الترتيب الوارد في نص المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم .

و عند الاقتضاء يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن ينفرد بممارسة الشفعة دون أن يتزاحم معه آخرون إذا كانت طبيعة المستثمرة الفلاحية فردية ، و في جميع الحالات تتم الشفعة وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني المعدل و المتمم حسب الإحالة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03/10 المنوه عنه أعلاه .

ممارسة الشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، و حسب الإحالة المنصوص عليها في المادة 17 المشار إليها أعلاه ، و المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/29 ، لا تتم إلا وفقاً للإجراءات المحددة في القانون المدني المعدل و المتمم ، بما لا تتعارض مع الإجراءات المنصوص عليها في ذات

المرسوم و القانون 03/10 السالف الذكر ، و ذلك من أجل اكتساب حق عيني عقاري مؤقت بموجب حكم قضائي نهائي يقضي بثبوت الشفيع في الأخذ بالشفعة و حلوله محل المشتري في عقد البيع الذي تم بين البائع و المشتري ، و حتى يعتبر الحكم سنداً لملكية الشفيع في حق الامتياز المتنازل عنه و جب شهره بالمحافظة العقارية مع تعديل عقود الامتياز وفقاً للحصص المكتسبة .

في حالة عدم الأخذ بالشفعة من قبل الشفعاء المنصوص عليهم في المادة 15 من القانون 03/10 ، يرخص للمتنازل بمواصلة التنازل عن حق الامتياز للغير بعد موافقة الوالي المختص ، و تبعا لذلك فإن حلول المشتري محل المتنازل في الأعباء المفروضة عليه داخل المستثمرة الفلاحية يستلزم إمضاء دفتر الشروط مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و إعداد عقد امتياز جديد باسم مشتري حق الامتياز .

وفي النهاية يمكن القول ، أن ضوابط ممارسة الشفعة في بيع حق الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، تحتاج توضيحا دقيقا ، نأمل إعادة النظر فيها بتنظيمها عن طريق تعليمات أو قرارات وزارية تتخذ في هذا الشأن ، لأن ما تم سرده في الكثير من المسائل كان على ضوء ما هو منصوص عليه في القانون المدني المعدل و المتمم تطبيقاً للقاعدة التي تقتضي في غياب النص الخاص ، يأخذ بالنص العام .

الهوامش والمراجع

- 1- القانون رقم 05/07 ، المؤرخ في 2007/05/13 ، يعدل و يتم الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية رقم 31 ، سنة 2007 .
- 2- القانون 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2010 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية رقم 69 ، سنة 2012 .
- 4- المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 ، المؤرخ في 2010/12/29 ، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 76 ، سنة 2010 .
- 5- د / عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، بدون طبعة ، سنة 1968 ، ص 8
- 6- د / رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها و مصادرها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، بدون طبعة ، سنة 2001 ، ص 34 .
- 7- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر ، طبعة أولى ، سنة 2013 ، ص 106 .
- 8- د / حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، الطبعة الثالثة ، سنة 1994 ، ص 596 .
- 9- المنشور الوزاري المشترك رقم 727 ، المؤرخ 2010/09/21 ، المتضمن إنشاء هياكل جهوية و محلية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- 10- أ / زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر طبعة ثانية ، سنة 2006 ، ص 118 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 ، المؤرخ في 1996/02/24 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 15 ، سنة 1996 .
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 ، المؤرخ في 2009/10/22 ، المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 ، المؤرخ في 1996/02/24 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 61 ، سنة 2009 .
- 13- أ / أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني على ضوء اجتهادات المحكمة العليا و مجلس الدولة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة 2008 ، ص 73 .
- 14- أ / أحمد خالدي ، مرجع سابق ، ص 78 .

- 15- د / حسن كيرة ، مرجع سابق ، ص 581 .
- 16- د / عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، بدون طبعة، سنة 1968 ، ص 586 .
- 17- القانون رقم 11/84 ، المؤرخ في 1984/06/09 ، المتضمن قانون الأسرة ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 24 ، سنة 1984 .
- 18- د / نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري و اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان ، بدون طبعة ، سنة 2003 ، ص 467 و ما بعدها .
- 19- أ / أحمد خالدي ، مرجع سابق ، ص 141 .
- 20- التعليم الوزاري المشتركة بين وزارتي المالية ، الفلاحة و التنمية الريفية ، المؤرخة في 2002/07/15 ، تحت رقم 07 .
- 21- القرار الصادر بتاريخ 2012/11/11 ، يحدد كفاءات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .
- 22- المنشور الوزاري المشترك ، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة لفلاحة و تربية الحيوانات ، المؤرخ في 2011/02/23 ، تحت رقم 108 .
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المؤرخ في 1991/03/02 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية رقم 10 ، سنة 1991 . 24- المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- 25- د/ حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 611 .
- 26 - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، سنة 1989 ، العدد الرابع.
- 27 - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، سنة 1990 ، العدد الثاني.
- 28 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 ، سنة 2008 .
- 29 - مجلة القضائية للمحكمة العليا ، سنة 1990 ، العدد الرابع.