

حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03-10  
Limits of pre-emption practice under the Law No. 10-03

د. لعشاش محمد، أستاذ محاضر قسم أ  
جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة  
lachachemoh@gmail.com

\*د. دريدر ملكي، أستاذ محاضر قسم ب  
جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة  
dridermelki@yahoo.com

تاريخ النشر: 2022/06/10	تاريخ القبول: 2022/03/01	تاريخ الارسال: 2020/09/18
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص :

أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03-10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل حق ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل بشروط وإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 03-10 وهي اختيارية وليست ملزمة. غير أن حق الشفعة هذا يسقط في حالتين طبقا للقانون، وهي حالة وفاة المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز حيث ينتقل الامتياز للورثة أو لأحدهم بقوة القانون، وفي حالة عجز المستثمر أو بلوغه سن التقاعد حيث يتم التنازل لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية، ما لم يتم التنازل في كلتا الحالتين عن الامتياز للغير، لذلك فإن حق ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03-10 ليس مطلقا وإنما هو حق محدود ومشروط.

الكلمات المفتاحية: المستثمر، حق الامتياز، الأراضي الفلاحية، الشفعة، التنازل.

\*المؤلف المرسل : دريدر ملكي

**Abstract:**

In accordance with the Law No. 10-03, which sets out the conditions and modalities for the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the State, the Algerian Legislator gives the right to pre-emption to acquire the preferential right subject to assignment on terms and procedures specified by the Executive Decree No. 10-326 defines the modalities of application of Law No. 10-03 which is optional and not binding,

to the National Bureau of Agricultural Lands, and the rest of the members of the collective agricultural investor to which the assigning investor belongs.

**Keywords:** investor , preferential right , agricultural lands , pre-emption -, assignment.

#### مقدمة:

أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup> للمستثمرين الفلاحيين حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم<sup>2</sup>، لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها قوانين المالية تطبيقاً للقانون<sup>3</sup>.

وعليه فإن الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي في إطار أحكام هذا القانون، هو حق عيني عقاري يمنح باسم كل مستثمر على الشيوع وبخصص متساوية<sup>4</sup>، وهو حق قابل للتنازل والتوريث والحجز<sup>5</sup>، مما يجعله أقرب ما يكون إلى حق الملكية في ذاته منه إلى مجرد حق عيني عقاري، كما أنه بهذه الخصوصية فهو يختلف عن حق الانتفاع المعروف طبقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة<sup>6</sup>.

ولما كان حق الامتياز قابلاً للتنازل فقد حدد المشرع من جهة شروط التنازل والتي تشكل قيوداً على حرية التعامل في الحق العيني العقاري<sup>7</sup>، ومن جهة أخرى حدد شروط وحدود ونطاق ممارسة حق الشفعة لاقتنائه سواء من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>8</sup> غير أن ممارسة هذا الحق يسقط في حالات محددة بموجب القانون رقم 03-10 بقوة القانون.

وعليه يمكن أن نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى يمكن ممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام القانون رقم 03-10؟

نجيب على هذه الإشكالية في بحثين، حيث نتناول الجهات المعنية بممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل في إطار القانون رقم 03-10، وإجراءات ذلك (مبحث أول)، ثم نتناول حالات عدم جواز الأخذ بالشفعة (مبحث ثان).

## المبحث الأول: الجهات المعنية بممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03-10.

### وإجراءات ذلك

كرس المشرع الجزائري في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03-10 حق المستثمر في التنازل عن حق الامتياز الممنوح له بصفة فردية باعتباره حق عيني عقاري قابل للتنازل وذلك لأشخاص القانون الخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية<sup>9</sup>، حيث يحدد القانون على سبيل الحصر الجهات المعنية بممارسة الشفعة (المطلب الأول)، وذلك وفق إجراءات قانونية ملزمة نص عليها هذا القانون (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الجهات المعنية بممارسة حق الشفعة في إطار القانون رقم 03-10

تمارس الشفعة الإدارية<sup>10</sup> طبقا لأحكام القانون رقم 03-10 في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل (الفرع الأول)، وإما من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة الرفض أو عدم الرغبة في ذلك (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية

أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03-10 لأعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها العضو الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز حق ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل.

وذلك كأولوية قبل تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة الشفعة<sup>11</sup>، وهذا خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها بموجب القانون المدني لاسيما المادة 795 منه.

حيث يأتي مالك الرقبة في المرتبة الأولى للشفعة لاقتناء حق الانتفاع محل البيع، لكن بالنسبة لحق الامتياز رغم أنه حق عيني عقاري ممنوح على أراضي الدولة إلا أن المشرع أعطى الأولوية في ممارسة الشفعة لأعضاء المستثمرة الفلاحية وليس للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يمثل الدولة مالكة الرقبة، وذلك من أجل الإبقاء على حق الامتياز محل التنازل في متناول أعضاء المجموعة الواحدة للمستثمرة الفلاحية، وبغية تحسين الهيكل العقاري لهذه المستثمرة حماية للصالح العام، إلا إذا رفضوا أو تخلّوا عن ممارسة حقهم في الشفعة بإرادتهم في الأجل المحدد.

ومتى تم اقتناء أعضاء المستثمرة الفلاحية حق الامتياز محل التنازل فإنه يتم امتلاكه على الشيوع وبحصص متساوية، طالما أن القانون يمنع على أي شخص امتلاك أكثر من

حصّة كما أشرنا سابقا عبر كامل التراب الوطني<sup>12</sup>، وأما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فإن حق ممارسة الشفعة يقتصر فقط على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة.

### الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم<sup>13</sup>، هو الهيئة العمومية المخوّلة بممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية محل البيع بين أشخاص القانون الخاص<sup>14</sup>، أو فيما يتعلق ببيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة في مفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>15</sup>، بما فيها الحق العيني العقاري (حق الامتياز) الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03-10، على خلاف الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير أين يمارس حق الشفعة من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم<sup>16</sup>.

وعليه نصت المادة 15 من القانون رقم 03-10 على أنه: "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

كما نصت على ذلك المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة جاء فيها: "... يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

وعليه يتضح أن ممارسة الشفعة يكون بالترتيب من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أولا، ثم يأتي الديوان في المرتبة الثانية دونهما، غير أن المشكل في كل الحالات يكمن في أن الشفعة غير إلزامية في التشريع الجزائري، الأمر الذي يجعل هذه الهيئات العمومية المعنية عادة ما تغض الطرف عن ممارستها وتجزيز للمتنازل باستكمال إجراءات التنازل.

### المطلب الثاني: إجراءات ممارسة حق الشفعة

تتم عملية ممارسة حق الشفعة في إطار القانون رقم 03-10 لاقتناء حق الامتياز محل التنازل من طرف المستثمر الفلاحي، وفق شروط و إجراءات قانونية محضّة، منها ما يقع على

عائق المستثمر صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل (الفرع الأول)، ومنها ما يقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات يقوم بها المستثمر الفلاحي المتنازل

ألزم القانون رقم 03-10 المستثمر صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل بوجود إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل، مع وجوب توضيحه مبلغ التنازل، وكذا تحديده هوية الشخص المتنازل له، وهو ما نصت عليه المادة 17 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 جاء فيها: "يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز".

وعليه يتضح طبقاً لهذه الأحكام أن المستثمر المتنازل ملزم قانوناً بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حقه في الامتياز الممنوح له في إطار القانون رقم 10-03 وليس مختاراً، مع وجوب توضيحه بدقة لمبلغ التنازل المتفق عليه مع المشتري الجديد، وكذا هوية هذا المرشح لاقتناء حق الامتياز، وهذا هو الأهم للتأكد فيما إذا كان المشتري ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل طالما أنه حق يمنح بشروط<sup>17</sup>، وما إذا لم يكن يتمتع بحق امتياز آخر في مستثمرة فلاحية أخرى جماعية كانت أو فردية لتنافي ذلك مع أحكام القانون، حيث لا يمكن لأي كان الاستفادة من أكثر من حق امتياز في كامل ربوع الوطن<sup>18</sup>.

ونشير هنا إلى أن إلزام المستثمر بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل ممارسة الشفعة يكون قبل إبرام عقد التنازل الرسمي عن حق الامتياز وليس بعده، وهذا خلافاً لأحكام الشفعة المدنية طبقاً للقواعد العامة والتي يمكن إعلان الرغبة في الشفعة قبل أو بعد البيع بموجب عقد رسمي ناقل للملكية.

### الفرع الثاني: إجراءات يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بعد أن يتم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز محل التنازل بكل تفاصيل الصفقة، لاسيما من حيث الثمن وهوية المقتني للامتياز، يقوم الديوان بدوره بإخطار كتابيا باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتهي إليها المستثمر الفلاحي المتنازل، وهذا من أجل ممارسة حق الشفعة.

وهذا ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 جاء نصها: "عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم ففي الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما".

وعليه يتضح طبقا لهذه الأحكام أنه يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إعلامه من طرف المستثمر الراغب في التنازل، أن يخطر كتابيا باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المعني، لاحتمال ممارستهم للشفعة من أجل الإبقاء على حق الامتياز بحوزتهم بمقابل، وذلك في غضون ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار. وفي هذه الحالة يمكن التمييز بين حالتين:

- حالة الموافقة على ممارسة الشفعة: في هذه الحالة يتعين على باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المعنية إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل<sup>19</sup>، وهذا هو جوهر التصرف القانوني بإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة<sup>20</sup>.

- حالة رفض ممارسة الشفعة: ويكون ذلك في حالة الرد السلبي الصريح، أو غياب الرد في الأجال القانونية من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، ففي هذه الحالة يبقى من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة إذا أراد ذلك، على أن يعلم بذلك المستثمر صاحب الامتياز المتنازل كتابيا<sup>21</sup>، وكذلك في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فإن حق ممارسة الشفعة يقتصر على الديوان الوطني للأراضي الفلاحي بصفة حصرية.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أنه في كل الأحوال إذا تمت ممارسة الشفعة سواء من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، أو من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن شكليات وإجراءات التنازل تخضع لأحكام القانون رقم 10-03<sup>22</sup>، وأما في حالة رفض ممارسة الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة و من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإنه يرخص لصاحب الامتياز محل التنازل بمواصلة إجراءات التنازل بعد موافقة الوالي طبقا للقانون.

وهذه الإجراءات تختلف عن إجراءات ممارسة حق الشفعة المدنية طبقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة<sup>23</sup>، وعليه فإنه ما دامت شروط وإجراءات ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز الفلاحي مكرسة على سبيل الحصر بموجب القانون رقم 03-10، فإنه يتعين على المعنيين تطبيق أحكام هذا القانون سواء تعلق الأمر بالشروط أو الإجراءات أو الأجال تحت طائلة مخالفة القانون، وليس أحكام القانون المدني كقاعدة عامة عملاً بقاعدة الخاص يقيّد العام<sup>24</sup>.

### المبحث الثاني: حالات عدم جواز الأخذ بالشفعة

أسس القانون رقم 03-10 مبدأ عدم جواز ممارسة الشفعة لا من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المستثمر صاحب الامتياز المتنازل، ولا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز (المطلب الأول)، وفي حالة عجزه أو بلوغه سن التقاعد (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: حالة وفاة المستثمر صاحب حق الامتياز

نظراً لأن الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي في إطار القانون رقم 03-10 هو حق قابل للتوريث وليس فقط التنازل<sup>25</sup>، لذلك فهو ينتقل للورثة بقوة القانون للمدة المتبقية من الامتياز ولا ينتهي بوفاة المستثمر صاحب الامتياز، غير أن ذلك يتم طبقاً لأحكام المادة 25 من القانون رقم 03-10 وفق إجراءات قانونية محددة لاختيار الورثة إما واحداً منهم يمثلهم (الفرع الأول)، أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحد الورثة (الفرع الثاني)، أو التنازل عن حق مورثهم في الامتياز لفائدة الغير طبقاً للقانون (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: اختيار واحد من الورثة لتمثيلهم

يتعين في هذه الحالة على ورثة المتوفى صاحب الامتياز تطهير وضعيتهم لاستغلال الأراضي الفلاحية خلال أجل سنة (1) واحدة بعد وفاة مورثهم بإعداد وكالة لأحد الورثة تحرر أمام موثق يختاره أغلبية الورثة لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقاً للقانون<sup>26</sup>، على أن يتم إيداع ملف كامل<sup>27</sup> لنقل الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكون مرفقاً بهذه الوكالة والتي يقتصر دورها على تمثيل الورثة فقط، وبناءً عليه يتم تحويل حق الامتياز إلى الورثة باسمهم جميعاً، مع تحويل كل الحقوق المرتبطة بحق الامتياز (الرهن، أتاوى أملاك الدولة، الضرائب...).

وسواء كانت الوفاة قبل تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار تطبيق القانون رقم 19-87 سابقاً<sup>28</sup> الملغى بموجب القانون الحالي رقم 03-10<sup>29</sup> إلى حق امتياز أو بعده<sup>30</sup>، مع مراعاة في هذه الحالة طبعاً حالة وجود قصر من بين ورثة المتوفى، بحيث يجب طلب الحصول على إذن قضائي تطبيقاً لأحكام القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم<sup>31</sup>.

وعليه يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) بعد استلامه الملف الكامل للورثة موافاة مصالح أملاك الدولة المختصة بالملف من أجل إعداد عقد الامتياز الفلاحي للفترة المتبقية في الشيوخ باسم جميع الورثة<sup>32</sup>، وليس باسم الوريث صاحب الوكالة الذي يقتصر دوره على تمثيل الورثة فحسب، وهذه هي الحالة الوحيدة التي يمنح فيها الامتياز على الشيوخ بعقد واحد وليس باسم كل وارث تطبيقاً للقانون<sup>33</sup>، وهذا بعد توقيع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على أن يتحمل الوكيل كل المصاريف المترتبة على عملية نقل الامتياز تتعلق بإعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره بالحفظ العقاري، وكذا المصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار - التنقل للموقع- إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل- تبليغ العقد)<sup>34</sup>.

كما تجدر الإشارة في هذه الحالة حفاظاً على حقوق باقي الورثة، فإنه يجب أن يتضمن عقد الامتياز المعد من طرف مصالح أملاك الدولة ضمن حيثياته مراجع عقد الوكالة المعدة أمام موثق من قبل الورثة، على أن يبقى على عاتق الموكل التكفل بحقوق وأعباء مورثهم ضمن المستثمرة الفلاحية فقط.

### الفرع الثاني: التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم

يمكن للورثة في غياب وريث يمثلهم بموجب وكالة أن يتنازلوا عن حقهم في الامتياز بمقابل أو مجاناً لأحدهم، وذلك كآلاتي:

- إذا كان التنازل مجاناً، فإنه يتعين - طبقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك المشار إليه سابقاً- على المستفيد تكوين ملف يتضمن طلب مرفق باستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، تنازل الورثة يعد أمام موثق لفائدة الوريث المعني، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوريث المعني، عقد الفريضة، عقد امتياز المتوفى، توقيع دفتر الشروط مع المستثمر الجديد.



- وأما إذا كان التنازل بمقابل، فإنه يتعين تقديم شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة والمستثمر صاحب الامتياز الجديد، إيداع خمس (5/1) مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة، ويوقع دفتر الشروط مع الوريث المعني لإعداد عقد امتياز جديد باسمه بعد إرسال الملف إلى مصالح مديرية أملاك الدولة وإلغاء عقد الامتياز القديم، ويجب أن يتضمن عقد الامتياز الجديد ضمن حيثياته مراجع وثيقة التنازل الصريح والتي اعتمدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>35</sup>، يخضع العقد الامتياز الجديد لإجراءات الشهر على أن يتحمل المعني كل المصاريف المترتبة على عملية التنازل.

### الفرع الثالث: التنازل عن حقوقهم لصالح الغير

أعطى القانون رقم 10-03 للورثة في غياب اتفاق بينهم حق التنازل عن حقوقهم في امتياز مورثهم للغير<sup>36</sup>، إلا أنه في هذه الحالة يتعين - على خلاف الحالتين السابقتين- على الورثة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغبة في التنازل عن امتياز مورثهم، وهذا من أجل ممارسة حق الشفعة بالأولوية من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المتوفى، أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الاقتضاء تطبيقاً للقانون<sup>37</sup>.

وأما في حالة رفض كل منهما ممارسة الشفعة لاقتناء حق امتياز المستثمر المتوفى، فإنه يرخّص للورثة بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل عن حقهم في الامتياز وفق الإجراءات المنصوص عليها قانوناً<sup>38</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة غياب اتفاق الورثة على إحدى الإمكانات المذكورة أو في حالة غياب الرد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار الورثة عن طريق محضر قضائي من أجل تسوية وضعيتهم، وفي حالة عدم الرد بعد شهر الذي يلي تبليغ الإعذار الثاني يقوم الديوان بإخطار الجهة القضائية المختصة من أجل البت في مآل حق امتياز المستثمر المتوفى<sup>39</sup>.

وأما في الحالة التي لا يوجد فيها ورثة للمستثمر المتوفى، فإنه يتعين على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار مدير أملاك الدولة من أجل تطبيق أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>40</sup> لاستصدار حكم قضائي يقضي بانعدام الوارث وعندئذ يؤول حق امتياز المتوفى للدولة على أن يتم منحه من جديد في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03<sup>41</sup>.

**المطلب الثاني: حالة عجز المستثمر صاحب الامتياز، أو بلوغه سن التقاعد**  
تختلف هذه الحالة عن حالة الوفاة، وهي الحالة التي يكون فيها المستثمر صاحب الامتياز حيا إلا أنه عاجز عن خدمة الأرض بصفة شخصية ومباشرة كما يتطلبه القانون، أو أنه بلغ السن القانوني للتقاعد، ففي هذه الحالة أسس القانون رقم 10-03 للمستثمر المعني مبدأ التنازل مجانا عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوقه للمدة المتبقية من الامتياز (الفرع الأول)، حيث لا يمكن في هذه الحالة ممارسة حق الشفعة (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: اختيار أحد ذوي حقوق المستفيد من الامتياز العاجز**

#### **أو البالغ سن التقاعد**

نصت على هذه الحالات المادة 14 من هذا القانون رقم 10-03 جاء نصها: "يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد".

وعليه يتضح طبقا لهذه الأحكام أن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد من الامتياز يكون في حياته، وذلك بسبب تقاعده عن الخدمة لبلوغه السن القانوني للتقاعد، أو عجزه غير أنه في هذه الحالة الأخيرة يجب أن يثبت العجز بشهادة طبية يسلمها له طبيب محلف، ويقدم الطلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بالوثائق الآتية:

- شهادة حسب النموذج رقم 2 المرفق موقعة بصفة مشتركة من طرف المستثمر صاحب الامتياز تثبت إرادته في تحويل حقه في الامتياز بالمجان من جهة ومن طرف أحد ذوي حقوقه يثبت قبوله اكتساب المجان حق المستفيد.

- وثيقة الحالة المدنية تثبت صلة القرابة بين المستثمر صاحب الامتياز وأحد ذوي الحقوق المكتسب.

- وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر المتنازل

- عقد الامتياز

- استمارة معلومات مملوءة بشكل قانوني حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي

رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 10-03 وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المكتسب الجديد، ويرسل إلى مصالح مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز للمدة

المتبقية وشهره بالمحافظة العقارية وإلغاء عقد الامتياز القديم على أن يتحمل الطالب مصاريف التحويل<sup>42</sup>.

وعليه يتعين في هذه الحالة على مصالح أملاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة في إعداد عقود الامتياز الفلاحي طبقا لأحكام القانون رقم 03-10 مباشرة إجراءات إعداد عقد الامتياز لفائدة أحد ذوي حقوق المستفيد العاجز أو المتقاعد، بعد موافقتها بملف المعني من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>43</sup>، يكون خاضعا للتسجيل و الشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة طبقا للقانون<sup>44</sup>.

### الفرع الثاني: عدم أحقية ممارسة الشفعة في الحالات السابقة

نظرا لأن القانون رقم 03-10 هو من أسس حق نقل الامتياز لذوي الحقوق، سواء بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز، ينتقل إليهم عن طريق الإرث كما سبقت الإشارة عليه، أو لأحد ذوي حقوق صاحب الامتياز في حياته في حالة عجزه أو بلوغه سن التقاعد، لذلك لا يجوز ممارسة الشفعة من أي طرف كان طالما ينتقل حق الامتياز بقوة القانون لهؤلاء في الحالات المحددة قانونا، غير أنه في الحالة التي يتخلى هؤلاء عن حقوقهم، فإن حق الامتياز يؤول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة العمومية المخولة بممارسة الشفعة باسم ولحساب الدولة فيما يتعلق باقتناء الأراضي الفلاحية وحقوق الامتياز الفلاحي دون غيرها.

لذلك فإن التنازل عن حق الامتياز ليس مطلقا وإنما هو مشروط ومحدود، فهو من جهة مشروط بعجز المستثمر صاحب الامتياز المتنازل المثبت قانونا، أو بلوغه سن التقاعد مما يجعله غير قادر على خدمة الأرض الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة<sup>45</sup>، ومن جهة أخرى فهو محدد المدة بحيث لا يكون الامتياز محل التنازل سوى للمدة المتبقية من الامتياز، وهو ما نصت عليه بصريح العبارة المادة 14 من القانون رقم 03-10.

### الخاتمة:

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول بأن ممارسة حق الشفعة لاقتناء الامتياز محل التنازل من طرف المستثمر صاحب الامتياز الممنوح له تطبيقا لأحكام القانون رقم 03-10 يحدد وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هو حق مخول لكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سواء كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية،

ولباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز في كل الأحوال.

غير أنه استثناء عن القاعدة فلا يجوز لا للديوان ولا للأعضاء ممارسة حق الشفعة لاقتناء حق الامتياز الفلاحي محل التنازل في حالتين: وهي حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز وبقاء الحق في حوزة الورثة، إما بتوكيل أحدهم يمثل الورثة، أو بالتنازل لأحدهم، ما لم يتم التنازل للغير خارج الورثة حيث يعود حق ممارسة الشفعة للديوان وللأعضاء طالما لم يبق الحق بين أصحابه وهم ورثة المتوفي.

وكذلك الحال في حالة عجز صاحب الامتياز عن خدمة الأرض الفلاحية أو بلوغه سن التقاعد، حيث يمكنه التنازل مجاناً عن الامتياز الممنوح له لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية من الامتياز، حيث يسقط كذلك في هذه الحالة حق ممارسة الشفعة من أي جهة كانت.

وعليه يمكن القول أن حق ممارسة الشفعة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 هو حق محدود ومشروط ومقيد، غير أن الإشكال الذي يبقى دائماً مطروحاً هو أن حق ممارسة الشفعة هو حق اختياري وليس إلزامي مما يؤدي إلى إفراغ هذا الحق من محتواه.

لذا نقترح في نهاية هذا البحث ما يلي:

- تكريس مبدأ إلزامية ممارسة حق الشفعة حفاظاً على الأراضي الفلاحية وحمايتها عدا في الحالات غير المسموح بها والتي سبق ذكرها.

- ضرورة مراعاة توفر الشروط القانونية لمنح الامتياز للورثة، والإسراع في نقل الحق العيني العقاري للمتوفي في آجاله القانونية للحد من هدر الأراضي الفلاحية وتعطيلها عن وظيفتها.

الهوامش

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

<sup>2</sup> أي المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادر في 29 ديسمبر 2010.

<sup>3</sup> انظر المادة 4 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

<sup>4</sup> انظر المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 10-03، المرجع نفسه

<sup>5</sup> انظر المادة 13 من القانون رقم 10-03، المرجع نفسه

<sup>6</sup> انظر المادة 852 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم

<sup>7</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 138

- <sup>8</sup> انظر المادة 15 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>9</sup> انظر المادة 5 من القانون رقم 10-03، المرجع نفسه
- <sup>10</sup> تعرّف الشفعة على أنها: " عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع، انظر ليلى طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2010، ص 106
- كما تعرف بأنها: " استثناء الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال الملكية بالبيع، وهي نوعان شفعة مدنية تتم وفقا لأحكام القانون المدني تتعلق بأشخاص القانون الخاص لحماية مصالح خاصة، وشفعة إدارية تمارسها هيئات إدارية باسم ولحساب الدولة لحماية مصالح عامة، انظر لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأموال الخاصة، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر 2019، ص 142
- <sup>11</sup> انظر المادة 15 من القانون رقم 10-03، والمادة 18 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.
- <sup>12</sup> انظر المادة 16 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.
- <sup>13</sup> مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996 ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 15، الصادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتمم
- <sup>14</sup> انظر المواد 55 و 56 و 57 من القانون رقم 90-25 مؤرخ 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.
- <sup>15</sup> انظر المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق
- <sup>16</sup> مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، الصادر في 23 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
- <sup>17</sup> انظر المادتين 5 و 17 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.
- <sup>18</sup> انظر المادة 16 فقرة 1 من القانون رقم 10-03، المرجع نفسه
- <sup>19</sup> انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق
- <sup>20</sup> رابع سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2010، ص 66
- <sup>21</sup> انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق
- <sup>22</sup> انظر المادة 18 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>23</sup> انظر المادة 794 وما بعدها من القانون المدني، المرجع السابق.
- <sup>24</sup> لأكثر تفاصيل حول مفهوم الشفعة المدنية، شروطها، وإجراءاتها، وآثارها... راجع: د/ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 151 وما بعدها، ود/ محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية) الإسكندرية 2005، ص 215 وما بعدها.
- <sup>25</sup> انظر المادة 13 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>26</sup> انظر المادة 3 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق
- <sup>27</sup> يتضمن الملف الوثائق الآتية: - طلب مرفق باستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 - وكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة يعدها موثق يعين فيها الوريث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة وتحمل الحقوق والأعباء في مستثمرة مورثهم - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية - عقد فريضة - عقد الامتياز.
- <sup>28</sup> قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى.
- <sup>29</sup> انظر المادة 34 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>30</sup> أكدت على هذه الأحكام مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 11413 مؤرخة في 20 نوفمبر 2013، تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

- <sup>31</sup> انظر المادة 88 من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، الصادر في 12 جوان 1984، معدل ومتمم.
- <sup>32</sup> انظر المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق
- <sup>33</sup> انظر المادة 6 من القانون رقم 10-03، والمادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.
- <sup>34</sup> انظر المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية- وزارة المالية- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، والملحق المرفق به مؤرخ في 05 ديسمبر 2017 يتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- <sup>35</sup> مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 4112 مؤرخ في 16 أبريل 2014، تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- <sup>36</sup> انظر المادة 25 فقرة 4 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>37</sup> انظر المادة 17 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق
- <sup>38</sup> انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه
- <sup>39</sup> انظر المنشور الوزاري المشترك مؤرخ في 06/12/2017، المرجع السابق
- <sup>40</sup> قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم.
- <sup>41</sup> انظر المادة 17 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>42</sup> انظر المنشور الوزاري المشترك مؤرخ في 17 ديسمبر 2017، المرجع السابق
- <sup>43</sup> انظر المادة 8 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق
- <sup>44</sup> وهو ما أكدته مذكرة رقم 2502 مؤرخة في 10 مارس 2012، تتعلق بحالات التنازل عن حق الامتياز، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- <sup>45</sup> انظر المادة 3 فقرة 3 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.