

ممارسة حق الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي *Exercising the right of pre-emption after waiving the right of agricultural concession.*

فهيمة بوزار *

مخبر السيادة والعولمة (المدية)

bouzar.fahima@univ-medea.dz

تاريخ إرسال المقال: 2021-07-18 تاريخ قبول المقال: 2021-12-21 تاريخ نشر المقال: 2022-01-20

الملخص:

الشفعة تعتبر وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى سواء من طرف أشخاص القانون العام، أو أشخاص القانون الخاص وفي هذه الحالة متى بيعت الرقبة أو حق الانتفاع أو حصة الشريك حسب الحالة، لذلك تعتبر قيد من القيود الواردة على سلطة التصرف في الأملاك العقارية، إذ القانون 03/10 منح للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حق الامتياز في إطار هذا القانون، ومن حق الدولة ممارسة حق الشفعة وبالتالي تكون في هذه الحالة مكرسة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية المنتمي إليها المتنازل أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لفائدة الدولة باعتبارها مالكة الرقبة.

الكلمات المفتاحية: الامتياز الفلاحي، التنازل، حق الشفعة، أعضاء المستثمرة الفلاحية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

Abstract:

Pre-emption is a contractual right to acquire certain property by people of either public or private law in case of selling a certain property, benefiting from it or purchasing shares by shareholders. Therefore, pre-emption is considered as one of the issued acts on ownership authority over certain properties. The Act 10/03 grants the agricultural investor the right of waiving privilege, and the government has the right of pre-emption. Therefore, in this case, the property will be given either to the rest of the members of agricultural investment to which the waiver belongs or to the National Agricultural Land office for the government's benefit as it is considered the owner of the property.

Key words: Agricultural privilege, waiving, the right of pre-emption, members of the agricultural investment, the National Agricultural Land Office.

*المؤلف المرسل

لا شك أن الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي تمثل أهم ثروات البلاد، ومحرك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما استوجب توجيهها للملائم حسب وظائفها.

إذ يلعب القطاع الفلاحي دوراً هاماً في اقتصاديات العديد من الدول المتقدمة والمتخلفة، وذلك من خلال تدعيم القدرة الذاتية للاقتصاد الوطني وذلك لتحقيق أمنها الغذائي وكذا تنشيط وتنويع الصادرات، فضلاً عن مساهمته في توفير فرص العمل.

نجد أن الاهتمام بهذا القطاع يمثل أولوية اقتصادية لمختلف الدول، إذ أن كل السياسات التي تنتهجها كل دولة تتبنى حلولاً خاصة بالتنمية الاقتصادية والأمن الغذائي لاسيما الدول النامية، حيث يتوقف النجاح الاقتصادي لهذه الدول بدرجة أولى على النجاح في مجال الفلاحة.

عبر المشرع عن حرصه الشديد في حماية المعاملات والتصرفات العقارية بين الأفراد بإضفاء عنصر الائتمان على أهم التصرفات العقارية التي تشكل الركيزة الأساسية في تطور اقتصاد الدولة وتشجيع الأفراد لولوج هذه المعاملات، من خلال وضع ضمانات تشريعية لحماية أهم العلاقات الدائنية في المجال العقاري، والمتمثلة في حق الامتياز الفلاحي، أي حق الامتياز الذي يكون محله عقار أو حق عيني عقاري.

إن ممارسة الشفعة تعتبر من بين الطرق المؤدية لاكتساب الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري، في هذه الحالة متى بيع حق الانتفاع أو حق الشريك المتنازل.

إذ تمثل قيد من القيود الواردة على سلطة التصرف في الأملاك العقارية، فالقانون 03/10 منح للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حق الامتياز في إطار هذا القانون ومنح لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية المنتمي إليها هذا المتنازل الحق في الشفعة، وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية أيضاً له الحق في الشفعة، لفائدة الدولة باعتبارها مالكة الرقبة.

سنسلط الضوء في دراستنا على ممارسة حق الشفعة سواء من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة التي ينتمي إليها المتنازل، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعود السبب لدراسة هذا الموضوع إلى:

- كون العقار الفلاحي العامل الأساسي في تحقيق نجاح أية سياسة استثمارية فعالة ومستمرة، فلا تزال مشكلة العقار الفلاحي تطرح نفسها بالرغم من الكم الهائل للقوانين المنظمة له.

- للعقار الفلاحي أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لما لها من دور في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل.

والجدير بالذكر أننا اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الاستقرائي كون الموضوع يتطلب ذلك ولتماشيه مع الدراسات القانونية بصفة عامة، ونظراً لقلة المراجع فإن أكثر ما سنعتمد عليه هو تحليل واستقراء النصوص القانونية.

بههدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلية في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية التالية: كيف تتم ممارسة حق الشفعة في إطار القانون 03/10؟.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا التقسيم الثنائي لهذا البحث على النحو الذي نحدد فيه، الأشخاص المخول لهم ممارسة الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي(المبحث الأول) ومن ثم المقاربة بين حق الشفعة المدنية والإدارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأشخاص المخول لهم ممارسة الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي.

يعتبر حق الشفعة إحدى طرق اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بطريقة أكثر ضمانا وسهولة وقد تم تحويل هذا الحق للدولة مالكة الرقبة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من أجل حماية هذه الأملاك العقارية، واستغلالها استغلالاً أمثل، أو أعضاء المستثمرة الفلاحية المنتمي إليها المتنازل، فإن من حق هذه الأخيرة ممارسة الشفعة ستكون (المطلب الأول)، ثم سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: سلطة أعضاء المستثمرة التي ينتمي إليها المتنازل في ممارسة حق الشفعة.

بالرجوع للمادة 15 من القانون 03/10 يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها للغير وعليه سنطرق إلى، الشروط الواجب توفرها في المستثمرين أصحاب الامتياز للتنازل

عن حق الامتياز الفلاحي (الفرع الأول)، ومن ثم إجراءات ممارسة حق الشفعة من طرف المستثمر الفلاحي في التنازل عن حقه في الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في المستثمرين أصحاب الامتياز للتنازل عن حق الامتياز الفلاحي.

أقر المشرع للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن حق الامتياز جملة من القيود أو الشروط لابد توفرها وهي:

أولا: الشروط الواجب توفرها في المستثمر الفلاحي المتنازل.

- أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 19/87، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني باستثناء الحق المجاور بشرط أن لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة الفلاحية، وأن لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1990/12/20 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، أما المستثمرون أصحاب حقوق الامتياز من نفس المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهم ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني والذي يمثل الدولة¹.

¹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب م) ضد (ب ر)، قرار غير منشور.

ثانيا: حالات وقوع الشفعة من قبل أعضاء المستثمرة الفلاحية.

في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وعليه سنتطرق إلى حالات وقوع الشفعة من قبل أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما يلي:

1- حالة الرد بالإيجاب:

تكون لما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الرغبة في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع عن طريق الشفعة في الآجال القانونية، في هذه الحالة يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعلام المستثمر صاحب الامتياز " المتنازل " بغية مباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل.

2- حالة الرد بالسلب أو غياب الرد في الأجل القانوني:

إذا كان الرد سلبيا من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية على إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة، أوفي حالة غياب الرد في الأجل القانوني " شهر من تاريخ الإخطار " يمكن في هذه الحالة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، يتم إعلام المستثمر صاحب الامتياز محل التنازل كتابيا.

3- حالة عدم اختيار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية حق الشفعة:

إذا لم يختار كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولا باقي أعضاء المستثمرة الجماعية ممارسة حق الشفعة، هنا يرخص الديوان للمستثمر صاحب حق الامتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 المذكور أعلاه وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية².

² - أنظر المواد 19 و 20 و 22 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر، رقم 79، الصادرة سنة 2010.

الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق الشفعة من طرف المستثمر الفلاحي في التنازل عن حقه في الامتياز.

بالنسبة لإجراءات ممارسة حق الشفعة في حالة رغبة المستثمر الفلاحي في التنازل عن حقه في الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فقد حددتها أحكام المرسوم التنفيذي 326/10 .

أولاً: الإطار الإجرائي لممارسة حق الشفعة من طرف المستثمر الفلاحي.

إذ المستثمرون أصحاب حقوق الامتياز من نفس المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكن لهما ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني، بوضوح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وعندما يكون المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان كتابياً الأعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة³، ويجب الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوما وعندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة، يخطر الديوان المتنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون 03/10 ومفادها يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان، ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وإذا كان الرد سلبيا يكون ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان، إذ يرخّص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقا للمادة 18 من القانون 03/10 ويكون للمدة المتبقية⁴.

وتستند هذه الإجراءات المتشددة والمتمثلة في الإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة ضمن آجال محددة وفي شكل رسمي حسب المادة 794 من القانون المدني، إلى الوضع الاستثنائي الذي يترتب عن الشفعة حيث أن الغرض منها؛ هو حلول الشفيع محل المشتري في عقد بيع حصة المتنازل عنها وبنفس الشروط لضمان الاستقرار في المعاملات.

- في حال إبدائهم الرد الإيجابي بممارسة حق الشفعة، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض مباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل.

³- لويثي نجا، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، 2001، (ص 63).

⁴- دحو نصيرة، محاضرات، المدرسة العليا للقضاء، الدورة 18، الجزائر، مطبوعات سنة 2008/2009، (ص 75).

- أما في حال الرد السليبي أو غياب الرد بعد انقضاء 30 يوما، يعلم بدوره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن رغبته في الممارسة المحتملة لحق الشفعة.

- وفي حال عدم إبداء الرغبة لا من الأعضاء الآخرين للمستثمرة ولا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرخص هذا الأخير للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل⁵، كما تطرقنا إليهم سابقا.

ثانيا: مصير حق الشفعة في حال عدم احترام المتنازل للإجراءات.

وفي حالة عدم احترام المتنازل هذه الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة والديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي، هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد، الذي لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 وكذلك المرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون.

المطلب الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

استنادا للمادة 15 من القانون 03/10، وأحكام المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10، إذ يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة عند الاقتضاء، وهذا بعد إعلامه كتابيا من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل عن حقه، سنعالج سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة (الفرع الأول) وحق الشفعة في ظل القانون 03/10 و19/87.

الفرع الأول: سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة الشفعة.

⁵- تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاح التابع للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية - بتاريخ 2015/12/14، (ص109).

إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المرسوم 87/96 فإنه من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي، حيث نصت المادة 15 من القانون 03/10 أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز⁶.

أولا: الإطار القانوني والإجرائي لممارسة حق الشفعة من طرف الدولة " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ".

نظم المشرع حق الشفعة في نصوص خاصة حيث نجد حق الشفعة منصوص عليه في القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/18، إذ منح هذا القانون حق ممارسة الشفعة للدولة بموجب المادة 24 منه، وكذلك لها الحق في الشفعة حتى في الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، وقد تجسد حق الشفعة للدولة بصور قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/08⁷ ونص عنه في المادتين 52 و 71 تتعلق الأولى بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية والمادة الثانية تتعلق بالعقارات المخصصة للبناء.

ثانيا: ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 25/90.

وما يمكن قوله حول هذا القانون، هو أنه منح حق ممارسة الشفعة للدولة، عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 52 منه في جميع الحالات الأخرى التي يكون فيها بيع الأراضي الفلاحية أو الحقوق العقارية الأخرى يمكن للهيئة المعنية " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "، أن تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة، تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني، أما المادة 71 من القانون 25/90 منحت الدولة والجماعات المحلية الأسبقية والحق، وأنزلهما المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الأخرى، فحولت المادة 795 للدولة أو الجماعات الأخرى ممارسة حق الشفعة، في حالة إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها، وهذا دون

⁶ - لعشاش محمد، التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمتجدين الفلاحين في إطار القانون رقم 03/10، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد 01، العدد 06، سبتمبر 2018، (ص13).

⁷ - زوينية عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، المجلد 36، العدد 02، 1999، (ص 149).

حاجة الدولة لاستعمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، طالما أنها تقوم بإنجاز مشروع في إطار المصلحة العامة، وتمارس امتيازات السلطة العامة⁸.

الفرع الثاني: حق الشفعة في ظل القانونين 03/10 و 19/87.

تعتبر حق ممارسة حق الشفعة إحدى طرق اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بكيفية سهلة ومضمونة وقد تم تحويل هذا الحق للدولة مالكة الرقبة، ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بهدف حماية وصيانة هذه الأملاك العقارية، وكذا ضمان استغلالها استغلالاً امثل⁹، وعليه سنتناول التباين في ممارسة حق الشفعة في ظل القانونين 03/10 و 19/87.

يختلف حق الشفعة وفقاً للقانون 03/10 عما كان عليه في القانون 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائماً هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها مالكة الرقبة، بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ المفروض على حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصته¹⁰، فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز، رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالك الرقبة، وذلك لتشجيع لتجميع الأراضي الفلاحية والعمل الجماعي، وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو حالة عدم ردهم " في هذه الحالة يمكن للدولة ممثلة في الديوان أن تمارس حق الشفعة وتقتني حق الامتياز المعروض للتنازل"، أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى، وهو ما يتلاءم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني سابقاً إذا كيف حق الامتياز أنه حق انتفاع، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة مستثمرة جماعية¹¹.

⁸ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري " مدعم بقرارات قضائية"، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، (ص 175، 176).

⁹ - زوينية عبد الرزاق، المرجع السابق، (ص 147).

¹⁰ - شرفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، (ص 162).

¹¹ - تختلف الشفعة هنا فالشفعة التي يمارسها الديوان على الأراضي الفلاحية العمومية هي شفعة مدنية باعتبار الدولة مالك للرقبة، أما الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية الخاصة هي شفعة إدارية لها دور حمائي لمنع المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها.

ومن بين الحالات التي منحها القانون 05/10 إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة، نقل حصة المتوفى إلى الورثة وذوي الحقوق غير أنه في حالة تنازل الورثة لأحدهم أو الغير عن الحصة وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس القانون، إذ يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم لتمثيلهم في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة ويمكنهم كذلك أن يتنازلوا بالمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة قانونا، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

في هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري، كما يمكن أن يقدموا شخصا آخر كأجير إلى حين بلوغهم سن الرشد القانونية وهذا ما اقتضته المبررات العملية لكون القانون 03/10 صمت عن معالجة هذه الحالة، أما في حالة المانع أو العجز البدني المثبت قانونا، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة وجب تعويض العضو على نفقته بشخص من اختياره، وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية، وعندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة، يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وعليه تستطيع الدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة الشكليات والإجراءات القانونية التي نص عليها القانون¹².

من هنا يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة وفاة (مورثهم) صاحب الامتياز، وانقضاء مدة سنة ولم يعين الورثة من يمثلهم¹³.

بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في المادة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة المختصة.

فالنص أورد 03 اختيارات على الورثة أن يتقيدوا بها خلال أجل سنة حتى يستفيدوا من حق امتياز مورثهم، وإلا سقط حقهم في ذلك، فإما أن يختاروا واحدا منهم لتمثيلهم في المستثمرة وذلك بموجب عقد وكالة مع استصدار أمر من قاضي شؤون الأسرة إذا كان من بينهم قصر أو عديمي الأهلية، وهنا يحرر عقد الامتياز باسم الورثة،¹⁴ أو أن يتنازلوا عن حقهم بمقابل أو مجانا لأحدهم، كما يمكن لجميع الورثة أن يتنازلوا

¹² - بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، (ص 90).

¹³ - أنظر المادة 25 من القانون 03/10، سالف الذكر.

¹⁴ - جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة 2012/2011، (ص 30).

عن حقهم لفائدة الغير في هذه الحالة يجب إتباع إجراءات التنازل ليتمكن أعضاء المستثمرة أو الديوان من ممارسة حق الشفعة، إذا لم يسعى الورثة خلال سنة من تاريخ الوفاة إلى القيام بأي إجراء من هذه الإجراءات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة من أجل استصدار حكم التصريح بشغور هذه الأملاك ومن ثم أيلولتها¹⁵.

- حق الشفعة وفق أحكام القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 326/10.

الملاحظ هو أن الشفعة طبقا لأحكام هذه القوانين المذكورة ليست إلزامية وإنما اختيارية، وهذا هو الإشكال ما يجعلها مجرد إجراء نظري غير قابل للتطبيق، وهو ما يستشف من أحكام المادة 24 فقرة 2 من القانون 19/87 الملغى، جاء نصها " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"¹⁶.

وكذلك من أحكام المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 جاء فيها " يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"¹⁷.

المبحث الثاني: المقاربة بين حق الشفعة المدنية والإدارية.

سنعالج في هذه النقطة أحكام الشفعة التي تختلف هنا حسب الحالات وفي عدة نقاط، فالشفعة التي يمارسها الديوان على الأراضي الفلاحية هي الشفعة المدنية على اعتبار الدولة مالكة الرقبة، أما الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية الخاصة هي الشفعة الإدارية التي لها دور حمائي لمنع المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغير وجهتها، وعليه سيكون مظاهر التميز بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية (المطلب الأول)، ومن ثم مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة (المطلب الثاني).

¹⁵- أنظر المادة 773 من الأمر 58/75، السالف الذكر.

¹⁶- أنظر المادة 2/24 من القانون 87/19 مؤرخ 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 1987 ملغى بموجب القانون 03/10.

¹⁷- أنظر المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 326/10، السالف الذكر.

المطلب الأول: مظاهر التميز بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية.

تختلف الشفعة هنا حسب الحالات، فالشفعة التي يمارسها الديوان على الأراضي الفلاحية العمومية هي شفعة مدنية باعتبار الدولة مالك للرقبة، أما الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية الخاصة هي شفعة إدارية لها دور حمائي لمنع المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها، إذ سنتناول مقارنة بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية من حيث الشخص المستفيد والأسباب (الفرع الأول) وسيكون من حيث الأهداف وشروط الاكتساب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مقارنة بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية من حيث الشخص المستفيد والأسباب.

سنتطرق إلى مقارنة بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية من خلال عدة نقاط سنتطرق إليها من خلال ما يلي:

أولا: الشخص المستفيد.

الشفعة الإدارية مقررة لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة في حال المستثمرات الفلاحية والجماعات المحلية، في حين الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص، إذ تثبت الشفعة هنا مراعاة الأحكام التي بنص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وأشخاص القانون الخاص هم:

- مالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من الانتفاع المناسب للرقبة.

- الشريك في حالة بيع جزء من الملك المشاع إلى الغير.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها¹⁸.

ثانيا: من حيث الأسباب.

إن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تسبب رغبتة في الحلول محل المشتري الأصلي، في حين أن الإدارة في حالة قرارها باستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبب موقفها، حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة من مراقبة مشروعيتها قرارها مع المنفعة العامة، وفي هذه الحالة الشفعة مقررة لمصلحة الدولة بنص القانون.

¹⁸- أنظر المادة 795 من الأمر 58/75، السالف الذكر.

الفرع الثاني: مقارنة بين حق الشفعة الإدارية والمدنية " من حيث الأهداف وشروط الاكتساب "

هنالك تباين بين الشفعة الإدارية والمدنية سنحاول إبراز هذا الاختلاف من حيث الأهداف وشروط الاكتساب التي سنعالجها في النقاط التالية:

أولا: من حيث الأهداف.

- الهدف من الشفعة المدنية يكمن في المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلمام بها غير أنه بصفة عامة يقررها المشرع من أجل القضاء على الشيوع أو من لأجل بقاء الملكية داخل العائلة.

- تهدف الشفعة الإدارية إلى التأثير مسبقا على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار أم بالنسبة للعقار الفلاح فالهدف من إنشاء حق الشفعة هو محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية والمحافظة على الطابع الفلاحي بها، حيث أن " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 فيفري 1987 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فطبقا لمادته 05 هو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة، وعليه فهو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها على كل المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 من القانون رقم 25/90، ذلك ما يساهم في إبعاد الجماعات المحلية داخل الهيئة العمومية المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي أي " الديوان " من خلال مادته 63 في حين النص أن النص التنظيمي للديوان قد أسقط حتى تلك الجماعات في المشاركة داخل مجلس الإدارة، حيث يعد ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة خاصة¹⁹.

¹⁹- منتالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة " تقنية الامتياز، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2017/2018، (ص211).

ثانيا: من حيث الشروط.

تكمّن شروط الأخذ بالشفعة طبقا للقانون المدني²⁰ ولأحكام القانون 03/10 في وجوب التنازل عن طريق العوض من أحد المستفيدين:

- فلا تجوز الشفعة في الهبة والوصية والمقايضة وانتقال الحصّة عن طريق الإرث حتى لو كان بعوض، أو بالمزاد العلني، وكذلك البيع بين الأصول والفروع استنادا للمادة 798 من القانون المدني²¹.

- وجود الشفيّع والممثل في الدولة لأن لها ملكية الرقبة وصاحب الحق إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها طبقا للقواعد العامة ومتى توافرت هذه الشروط وجب على الشفيّع إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشتري خلال 30 يوما²² من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع والمشتري وإلا سقط حقه في الشفعة.

المطلب الثاني: مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة.

سنتناول من خلال هذه الدراسة مصير حقوق الامتياز التي تم اكتسابها بواسطة الشفعة من خلال محل المادة 798 القانون المدني من أحكام الشفعة وفقا للقانون 03/10 (الفرع الأول) مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أحكام الشفعة وفق قانون 03/10 ومصير المادة 798 القانون المدني منه.

سنتناول في هذه الجزئية مآل المادة 798 القانون المدني من أحكام الشفعة، وفقاً للقانون 03/10 بالأخص إذا وقع التنازل بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب أو بين الأصدقاء فيما يلي.

²⁰- إذا كانت المادة 795 من القانون المدني تدرج الشريك ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة، فإن المادة 09 من القانون رقم 19/87، لا تجيز ذلك إذ أنها لا تسمح للمستفيد بالحصول على أكثر من حصّة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة.

²¹- أنظر المادة 798 من الأمر 58/75، السالف الذكر.

²²- يجب على الموثق الملتزم منه تدوين عقد التنازل، إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بهذا التنازل إذ يحدد بدقة الأطراف المعنية بالعملية، وكذا الحقوق المتنازل عليها والثمن المتفق عليه، وعلى المدير المعني أن يبلغ الموثق خلال 30 يوما من تاريخ إعلامه بالقرار المتخذ في شأن هذه العملية بعد استشارة كل من مدير الفلاحة والتعمير بالولاية، وهذا القرار إما أن يعلن فيه حق الدولة في ممارسة حق الشفعة، وبتالي حلولها محل المشتري وإما أن يعلن عن موافقتها عن عملية التنازل.

أولاً: محل المادة 798 القانون المدني من أحكام الشفعة وفقاً للقانون 03/10.

يتضح من خلال نص المادة 15 من القانون أنه قد جاء عاماً، إلا ما جاء في المادة 25 من القانون عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة، في هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان ولا من باقي المستثمرين في حالة الشيوخ، كذلك نصت المادة 14²³ على التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بمقابل، ومن خلال هذا التحليل يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة في جميع الحالات إلا الاستثناء المذكور سابقاً.

وهذا جوابٌ على التساؤل الذي يطرح نفسه حول محل المادة 798 القانون المدني من أحكام الشفعة وفقاً للقانون 03/10، خاصة إذا وقع التنازل بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب، أو بين الأصهار.

ثانياً: مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

جواب ذلك جاء بالتفصيل في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10، إذ أن الحقوق المكتسبة تمنح عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأمولاك السطحية، كما أنه يمكن للديوان وباعثباره تاجراً في معاملاته تخصيص هذه الأملاك بهدف تجميع المستثمرات، ويتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة 20٪²⁴.

ثالثاً: مصير التنازل دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

التنازل بدون ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو باطل يؤدي بالموثق إلى المسائلة القانونية، وحق الشفعة على هذه الأراضي الفلاحية الخاصة، مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظراً لوظيفتها ومحاربة ظاهرة المضاربة.

الفرع الثاني: أثر ممارسة حق الشفعة.

ينتج عن ممارسة حق الشفعة عدة آثار قانونية سنوضحها في ما يلي:

²³- أنظر المواد 14، 15، 24، من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.
²⁴- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10، السالف الذكر.

أولا: أثر ممارسة حق الشفعة بالنسبة للأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 والمتضمن قانون التسجيل.

تضمن القسم الرابع منه حق الشفعة لاسيما المادة 118 حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية.."، والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، ما زاد في العشر 10/1 لذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط وإما برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية، والملاحظ هنا أن إدارة المالية لها الحق في ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بها، انطلاقا من ثمنها على وجه التبرع، ومن ثمة فإن هذه المادة جاءت لأجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية، ولمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة.

ثانيا: أثر ممارسة حق الشفعة بالنسبة للقانون 03/10.

يترتب على ثبوت حق الشفعة والأخذ بها انتقال الحق إلى الدولة وحلولها محل المرشح في الحقوق والواجبات أي ينتقل إليها واجب الاستغلال، باعتبارها مالكة الرقبة في الأصل.

بصفة عامة يترتب على ثبوت حق الشفعة والأخذ بها، انتقال ملكية الحق إلى الدولة وحلولها محل المرشح في الحقوق والواجبات، وتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة، فإذا باع أحد المستفيدين حصته الشائعة ولنفترض أنها الربع فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة للربع ومالكة للرقبة في 3/4 الباقية²⁵.

الخاتمة:

نخلص في نهاية هذا البحث بأن المشرع كرس حق الشفعة للمنتجين الفلاحين، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية "ONTA"، هذا التصرف القانوني يخضع لجملة من الشروط والإجراءات القانونية، غير أنه لم يجعلها ملزمة على الأطراف المعنية لاسيما من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارسها باسم ولحساب الدولة.

حفاظا على الأراضي الفلاحية من التشتت، تسعى الدولة من خلال أحكام هذا القانون إلى تشجيع سياسة التجميع و تدعيمها من خلال تمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من تخصيص الأراضي التي اكتسبها بطريق الشفعة قصد توسيع مجال هذه

²⁵- منتالشتة شفيق، المرجع السابق، (ص211).

السياسة في حالة التنازل عن الامتياز، وهذا من شأنه الحفاظ على البنية الهيكلية للمستثمرات الفلاحية، وعليه توصلنا إلى ما يلي.

1- النتائج:

- إلى جانب ذلك، وقصد ضمان رقابة فعالة واستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية فقد تم إعادة تفعيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بتحويله صلاحيات مستجدة وذات أولوية في مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وكذا ظروف الاستغلال، إلا أنه تبقى هناك عدة نقائص وثغرات تعترى أحكام هذا القانون.

- تطرح عملية التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز، إشكالات عملية بعد وفاة هذا الأخير، مع باقي الورثة بخصوص انتقال الحصة الموروثة والأخطر من ذلك أن المشرع لم يشترط في الشخص المتنازل له عن حق الامتياز أن يكون فلاحا على غرار ما تضمنته أحكام القانون 19/87، ما يجعل الأراضي الفلاحية محلا للمضاربة بها والتجاوزات الخطيرة عليها.

- كما يشكل إشكال قابلية حق الامتياز للتوريث، سببا في إثارة النزاعات بين الورثة يؤدي غالبا إلى القسمة الداخلية والعشوائية لأراضي المستثمرات الفلاحية مما يعرضها للتشتت، خاصة في الحالات التي يرفض فيها الورثة تعيين ممثل لهم للتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، أي لا يقبلون بالحصة الموروثة مما يحدث اضطرابا في استغلالها إلى حين تسوية وضعيتها وإعادة منحها للاستغلال من جديد، وقد تتأزم الأوضاع أكثر إذا كانت الحصة على الشيوع، إذ كثيرا ما يقابل الشريك الجديد بالرفض من طرف باقي الشركاء.

2- التوصيات:

لهذا نقترح بعض التدابير، التي قد تساهم في تحقيق هدف المشرع من خلال نظام الامتياز بما يمليه من شروط ويقدمه من امتيازات قصد حماية الأراضي الفلاحية وضمان حسن استغلالها بما يسمح بالرفع من مردودية الإنتاج الفلاحي.

- يجب إعادة النظر في نصوص القانون المدني، بتنظيم حق الامتياز كحق عيني أصلي والنص على رخصة الشفعة في النصوص الخاصة، خاصة شفعة الأراضي الفلاحية.

- العمل على إعادة النظر في القانون 03/10 بالأخص ما يتعلق بالزامية ممارسة حق الشفعة حفاظا على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وتكريس مبدأ موافقة باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية المنتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز، كما كان

سابقا في القانون 19/87 من أجل تفعيل روح الجماعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة.

- الإسراع إلى إصدار التشريع المنظم لعملية تجميع الأراضي الفلاحية، ومكافحة تفككها المستمر الذي يقف كعائق أمام حسن استغلالها.

- إعادة صياغة القوانين المنظمة للقطاع الفلاحي، وبالأخص أحكام ممارسة حق الشفعة بدقة ووضوح القصد منه حماية العقار الفلاحي من التلاعب لغلق المجال أمام أطماع بعض الفلاحين الذين يحاولون الاستفادة من الثغرات القانونية، مع ضرورة الحرص على التطبيق الفعلي لأحكام النصوص المنظمة للامتياز الفلاحي والتجسيد الميداني للحقوق الممنوحة للمستثمرين أصحاب الامتياز والتي تمكنهم من التطبيق الفعلي لالتزاماتهم.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية.

- 1- القانون 87/19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى بموجب القانون 03./10
 - 2- القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
 - 3- المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر، رقم 79، الصادرة سنة 2010.
 - 4- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب م) ضد (ب ر)، قرار غير منشور.
- ثانيا: الكتب.

- 1- بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
 - 2- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري "مدعم بقرارات قضائية"، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.
- ثالثا: الرسائل الجامعية ومذكرات الماجستير ونهاية التخرج.

- 1- منتالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة " تقنية الامتياز، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2018/2017،
- 2- تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاح التابع للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية - بتاريخ 2015./12/14

المجلد: 08	العدد: 01	السنة: جانفي 2022 م - جمادى الآخرة 1443 هـ	ص: 433 - 451
3-	جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة 2011.		
4-	شرفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.		
5-	لويثي نجا، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، 2001.		
رابعا: المقالات.			
1-	زوينية عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، المجلد 36، العدد 02، 1999.		
2-	لعشاش محمد، التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 03/10، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس سبتمبر 2018، جامعة البويرة.		
خامسا: المحاضرات.			
1-	دحو نصيرة، محاضرات، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، مطبوعات سنة 2008/2009.		