



الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثالث الخاص بسنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري
مقياس عقار فلاحي ليوم: 2022/01/23

إجابة السؤال الأول: (04 ن)

الالتزام القانوني الملقى على عاتق أولاد أحمد بالنسبة لعقد الامتياز بعد وفاة مورثهم هو: تقرير مصير حصة مورثهم المتعلقة بالامتياز في أجل سنة من تاريخ الوفاة، وذلك بالاختيار بين: - أن يوكلا أحدهم لتمثيلهم وذلك بأن يقوم الوكيل بالتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة بموجب وكالة رسمية، مع مراعاة حقوق القصر المنصوص عليها في قانون الأسرة؛ - التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم؛ - التنازل عن حقوقهم بمقابل لصالح الغير، وفقاً للمادة: 25 من القانون رقم: 10-03.

إجابة السؤال الثاني: (03 ن)

إذا لم يفي الورثة بالتزامهم في الأجل المحدد يتم رفع دعوى من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إسقاط حق الامتياز.

يعود الاختصاص في نظر هذه الدعوى إلى القضاء العادي وهذا راجع لسببين الأول وهو أن الديوان في تعامله مع الغير يعتبر تاجر وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الأولى للمرسوم التنفيذي رقم: 96-87. بالإضافة إلى أنه يمكن أن يكون أحد الورثة قاصر حيث يؤول الاختصاص في هذه الحالة لقاضي شؤون الأسرة لأنه المخول بحماية هذه الفئة بموجب المادة: 424 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إجابة السؤال الثالث: (09 ن)

بما أنها مستثمرة جماعية فإن إجراءات ممارسة الشفعة تكون على النحو التالي:
بعد أن يبلغ إبراهيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن نيته في التنازل لصالح عمر ويذكر مبلغ التنازل، يقوم الديوان بإبلاغ باقي أعضاء المستثمرة بهذا التنازل بواسطة رسالة مسلمة لهم مقابل وصل استلام، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في أجل 30 يوماً من تاريخ الاستلام، ونميز هنا بين حالتين:
الحالة الأولى وهي أن يكون الرد إيجابياً (قبول ممارسة الشفعة)، سواء من أحد الشركاء أو كليهما، وعندها يحل الشفيع أو الشفعاء محل المشتري (عمر) في حقوقه والتزاماته، وتتم إجراءات التنازل أمام موثق.
الحالة الثانية وهي أن يكون الرد سلبياً (عدم ممارسة الشفعة) أو في حالة غياب الرد في الآجال المحددة أعلاه، هنا ينتقل حق ممارسة الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يأتي في الدرجة الثانية لترتيب الشفعاء. فنميز هنا بين حالتين، الحالة الأولى وهي رغبة الديوان في ممارسة الشفعة، وعندها يحل الديوان محل المشتري وتتم إجراءات التنازل أمام موثق.

الحالة الثانية وهي حالة رفض الديوان ممارسة الشفعة، يقوم الديوان بالترخيص لإبراهيم من أجل إكمال شكليات التنازل لصالح عمر بعد موافقة الوالي المختص إقليمياً.

إجابة السؤال الرابع: (04 ن)

نعم لقد سمح المشرع لأعضاء المستثمرات الجماعية أن يطلبوا إفراز حصصهم ليخرجوا من الشيوخ، وذلك من أجل تشكيل مستثمرات فردية، لكن بشرط أن تشكل حصة هذا المستثمر بعد خروجه من الشيوخ مستثمرة فردية قابلة للحياة في إطار المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرات الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، وبما أن المساحة المرجعية الدنيا في المناطق الصحراوية التي تنتمي إليها ولاية الوادي هي: 01 هكتار على الأقل، وبما أن المساحة الكلية للمستثمرة هي 15 هكتار، وبما أنها تتكون من 03 شركاء في الشيوخ بحصص متساوية، فإن نصيب إبراهيم بعدما حل محل مورثه أحمد هو 5 هكتار وبالتالي يتجاوز الحد الأدنى المنصوص عليه في المرسوم المذكور أعلاه، وعليه يمكنه الخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرة فردية.

بالتوفيق