



جامعة العربي التبسي \_ تبسة \_ الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

# الشفعة الإدارية كآلية لتكوين الأملاك الوطنية

إشراف الأستاذ: كعنيت محمد

إعداد الطالبة: موسى سارة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حسيبة زغلامي	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا
محمد كعنيت	أستاذ محاضر قسم "ب"	مشرفا ومقررا
نبيلة كردي	أستاذ محاضر قسم "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية

2021/2020



جامعة العربي التبسي \_ تبسة \_ الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

# الشفعة الإدارية كآلية لتكوين الأملاك الوطنية

إشراف الأستاذ: كعنيت محمد

إعداد الطالبة: موسى سارة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حسيبة زغلامي	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا
محمد كعنيت	أستاذ محاضر قسم "ب"	مشرفا ومقررا
نبيلة كردي	أستاذ محاضر قسم "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية

2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية  
على ما يرد في هذه المذكرة  
من آراء

قال الله تعالى:

{ مَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهَا نَصِيبٌ مِنْهَا وَمَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً  
سَيِّئَةً يَكُنْ لَهَا كِذَابٌ مِنْهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلِيمٌ مُقْتَدِرًا }

سورة النساء \_ الآية 85

-

# شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"إن الله وملائكته وأهل سمواته وأرضه وحتى الذملة في جمرها وحتى الحوكة في البحر ليطلون على معلم الناس الخير"

رواه الترمذي

أحمد الله كثيرا على فضله ونعمه التي لا تحصى ولا تعد التي أنعمني بها، وأحمده كثيرا على إتمامي لهذا العمل المتواضع.

أتقدم بأخلص وأسمى عبارات الشكر والاحترام إلى الأستاذ المشرف (محمد كعيت) على توجيهاته وتشجيعه لي ومساعدته بكل ما في وسعه، وأشرف بثقته التي منحني إياها بإشرافه على هذا العمل.

وأقدم بأخلص عبارات الاحترام إلى لجنة المناقشة الذين تفضلوا بقراءة المذكرة وفحصها، لهم جزيل الشكر.

وكذا جميع أساتذتي في جميع الأقطار.

ولكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي \_تبسة\_

سارة

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

إلى التي تحت أقدامها جنتي إلى أحب الناس وقرّة عيني ومنبع الحنان إلى التي مهما عملت لن أرد لها ولو شيء بسيط مما قدمته لي، أمي ثم أمي ثم أمي حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى أبي الحبيب، من علمني أنه من توكل على الله وسعى خلف أهدافه وأحلامه لن يخفق أبداً، حفظه الله وأطال في عمره.

إلى أمي الثانية (أختي أسماء) من علمتني الصبر والمثابرة والجهاد من أجل النجاح وطالما غمرتني بالدعاء، حفظها الله ورعاها وأدامها.

إلى سندي وأعمدة البيت إلى الرجال الذين أستند إليهم إخواني الأعزاء (بلال، إسحاق، يعقوب) إلى أخي (يوسف)، حفظهم الله من كل سوء وأذى.

إلى زوجات إخوتي (سهيلة و رفيدة) حفظهما الله ورعاهما وأدامهما لأبنائهم.

إلى من كان سببا في إنارة البيت و زرع الفرحة في قلوبنا، أبناء إخوتي (زيد، رفيدة، آدم لحسن، ريتاج) حفظهم الله و أسأله أن يوفقهم في دراستهم وفي حياتهم وأن يجعلهم فخرا للعائلة وللمجتمع.

إلى كل صديقاتي دون استثناء، وبالأخص (نورهان، سارة، أميمة، راضية، براءة) رعاهنّ الله.

إلى زميلاتي وصديقاتي ورفيقاتي ومن قاسمت معهنّ تعب ولذة سنوات الجامعة (البنى، هيبية، رفيدة) وفقهنّ الله ورعاهنّ.

إلى جميع زميلات وزملاء جميع دفعاتي لقسم الحقوق (2016\_2021)، وفقهم الله.

إلى كل من ساعدني وأفادني وشجعني على هذه المذكرة ولو بدعوة.

سارة

## قائمة المختصرات

➤ ص: صفحة

➤ ط: طبعة

➤ د. س. ن: دون سنة نشر

➤ د. د. ن: دون دار نشر

➤ د. ب. ن: دون بلد نشر

➤ (ق. م. ج): القانون المدني الجزائري

➤ ج. ر: الجريدة الرسمية

➤ ع: العدد

مَدِينَةُ الْمَدِينَةِ





سعى الإنسان منذ الأزل أن يكسب المزيد من الثروة، دون أن يقتنع بما عنده من أملاك، وكانت غايته دائما ان يزيد من ملكيته بكل الوسائل والطرق المتاحة.

فحق الملكية كان ولا يزال من أوسع الحقوق العينية الأصلية، ذلك أنه يرد على شيء معين وبخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء في حدود القانون فهذه السلطات الثلاثة من شأنها تمكين المالك من الحصول على جميع المزايا التي يمكن استخلاصها من الشيء.

وحق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها جميع التشريعات من حيث نطاقها واستعمالها وحمايتها وذلك راجع للقيمة المادية للعقار.

ومع التطور الذي عرفه هذا النوع من الحقوق لم يبقى لصيقا بالشخص الطبيعي فقط بل تعدى ذلك وأصبح من الحقوق التي يُعترف بها للشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة.

وأهم قواعد بناء الدولة يتحدد بمدى سيطرتها وحمايتها لممتلكاتها وبالأخص ممتلكاتها العقارية، وذلك أن العقار يعتبر من المصادر الأساسية لإيرادات الدولة وذلك من خلال استغلالها واستثمارها. وتتكون الأملاك الوطنية بطرق الاقتناء المعروفة، كالعقد والتبرع والتقاعد والحياسة، وبطرق استثنائية كنزح الملكية والشفعة، فهذه الأخيرة تعتبر نظام قديم عُرف لدى أغلب المجتمعات التي سبقت المجتمع الإسلامي، إلا أنها لم تكن عادلة إلا بعد تولي الشريعة الإسلامية تنظيم أحكامها وقواعدها، وذلك حسب الأحاديث النبوية الصحيحة فأصبحت مشروعة لأنها تدفع الضرر عن الأفراد.

وقد عرف المشرع الجزائري الشفعة على أنها رخصة تسمح لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار دون المنقول، ونظم أحكامها من خلال نصوص المواد 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري.

وللملكية العقارية التابعة للدولة والنظام السياسي والاقتصادي السائد علاقة وطيدة وارتباط وثيق، ولقد طرحت الملكية العقارية في بلادنا منذ الاستقلال كتوسع على الأراضي سواء كانت ذات طابع فلاحي أو حضري أو سياحي وذلك من خلال قانون الثورة الزراعية سنة 1971 ودستور 1976، ومع التعديل الدستوري الذي جاء في 23 فيفري سنة 1989 أدى إلى صدور قانون التوجيه العقاري، الذي سمح بإنشاء سوق عقارية حرة.

ولكي تحافظ الدولة على توازنها احتفظت بحقها في الشفعة الإدارية وهي أهم وسيلة من الوسائل الإدارية التي تملكها، فالشفعة الإدارية تسمح للدولة وجماعاتها المحلية بممارسة معاملاتها على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وعلى الأراضي الفلاحية عبر هيئتها المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعلى الأراضي الحضرية عن طريق الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين، إلا أن الشفعة الإدارية تعاني من غياب نصوص تظهر إجراءاتها وشروطها وكيفية ممارستها.

وتتمثل أهمية الموضوع في أنه موضوع مهم جداً، يمتاز بالتجدد ودائماً ما تكون إشكالياته معقدة، وقد أثار خلافات بين الأفراد والدولة، فالشفعة الإدارية جزء لا يتجزأ من القانون العقاري.

**دوافع إختيار الموضوع، الدافع الشخصي لإختيار هذا الموضوع هو التخصص في القانون العقاري الذي كان له علاقة في الميول إلى دراسة الشفعة الإدارية، أما الدافع الموضوعي، فالشفعة الإدارية تعتبر طريقة استثنائية لخروجها عن الأصل العام.**

**تتمثل الإشكالية الرئيسة للموضوع في:**

**\_ ما مدى فعالية الشفعة الإدارية في تكوين الملكية العقارية؟**

ويتفرع على هذه الإشكالية تساؤلات فرعية:

\_ ما المقصود بالشفعة الإدارية؟ وما هي مراحل تطورها؟

\_ ما هي شروط الأخذ بالشفعة الإدارية؟

\_ ما هي مجالات تطبيقها؟

\_ وكيف تُمارس الدولة حقها في الشفعة؟

وكان **المنهج المتبع** في هذا الموضوع هو المنهج التحليلي وهذا من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وأُعدت كذلك المنهج الوصفي وذلك بتوضيح عدة نقاط وتفسيرها.

أما **أهداف الدراسة** فتتمثل في أن هذا الموضوع يكتسي أهمية قانونية واقتصادية وسياسية، لذلك فقد نظمت مجموعة من النصوص الخاصة وهذا ما يؤكد الصعوبات التطبيقية التي يحتويها الموضوع.

تناول هذا الموضوع عدة دراسات سابقة من بينها أطروحتي دكتوراه، الأولى للدكتور هامل سعيدة، بعنوان "الإطار القانوني لممارسة الشفعة في ظل الإجهاد القضائي"، والتي تحدثت من خلالها عن التنظيم التشريعي المكرس لأخذ الدولة حق الشفعة الإدارية.

والثانية كانت للأستاذة أسماء تخونني، بعنوان "الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري"، والتي طرحت من خلالها إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية.

كما تم التطلع على مذكرتي ماجستير، الأولى للطالبة آسيا حميدوش بعنوان "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم (30/90)"، والثانية لمريم بورابة والتي جاءت تحت عنوان "حق الشفعة الإدارية في ظل

القانون المتضمن التوجيه العقاري (25/90)"، كما تناول هذا الموضوع مجموعة من المقالات القانونية.

لا يخلو أي عمل من الصعوبات، ولعل أبرزها نقص المراجع والمعلومات التي تناولت هذا الموضوع كون الشفعة الإدارية موضوع معقد، وكذلك لا توجد أي أمثلة حية على أرض الواقع طبقت عليها هذا النوع من الأنظمة.

ومن أجل معالجة الإشكالية تم تبني التقسيم الثنائي، وذلك من خلال الخطة التالية:

مقدمة

الفصل الأول: ماهية الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: النظام القانوني للشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: مجالات تطبيق الشفعة الإدارية.

المبحث الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.

الخاتمة.

# الفصل الأول

## ماهية الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

تعتبر الشفعة من أسباب اكتساب الملكية العقارية المقررة للأفراد الواردة ذكرهم في القانون المدني، بالمقابل قرر المشرع الجزائري الشفعة الإدارية لاكتساب الملكية لصالح الدولة والجماعات المحلية لممارستها في غير الحالات المنصوص عليها في القانون المدني وأجاز استعمالها كقاعدة عامة على جميع العقارات دون تمييز.

وفي ذات السياق أورد في حالات أخرى نصوصا متفرقة تتعلق بمجالات متنوعة للشفعة الإدارية تختلف من العقار الفلاحي إلى العقار العمراني حيث أفرد لكل حالة قواعد خاصة بها.

ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق أولا لمفهوم الشفعة الإدارية (المبحث الأول) وشروط الأخذ بالشفعة الإدارية (المبحث الثاني) وذلك من خلال الخطة التي تم تقسيمها على النحو الآتي:

#### • المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

المطلب الأول: تعريف الشفعة لغة واصطلاحا.

المطلب الثاني: تعريف الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية.

المطلب الثالث: التطور التاريخي للشفعة الإدارية وبيان أهميتها.

#### • المبحث الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

المطلب الأول: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون الاستثمار.

المطلب الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون التسجيل.

المطلب الثالث: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون رقم (03/10).

## المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

من أجل الإحاطة بموضوع الشفعة الإدارية ومعالجة أحكامها وجوانبها المختلفة، فإن العمل المنهجي والأكاديمي يتطلب أولاً التعرض لبيان الإطار المفاهيمي للموضوع وضبط بعض المصطلحات الرئيسية فيه، وذلك بالتطرق إلى تعريف الكلمات المفتاحية بشئ من التفصيل؛ من خلال تعريف الشفعة لغة واصطلاحاً (المطلب الأول)، ثم تعريف الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية (المطلب الثاني)، ثم إعطاء لمحة وجيزة عن التطور التاريخي للشفعة الإدارية وبيان أهميتها (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: تعريف الشفعة لغة واصطلاحاً

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تعريف الشفعة لغة (الفرع الأول)، ثم إلى تعريفها اصطلاحاً في كل من الفقه الإسلامي والفقه القانوني ثم في القانون الجزائري (الفرع الثاني) كالتالي:

#### الفرع الأول: تعريف الشفعة لغة

الشفعة في اللغة مأخوذة من مصدر الشفع وتعني الزوج من العدد، وهو ضدّ الوتر، والشفعة في الدار والأرض. وهي مأخوذة من الفعل الثلاثي 'شفع أي ضمّ وزاد'، فيقال شفع الرجل شفعاً، إذا كان فرداً فصار له ثان.<sup>1</sup>

والشفعة في الدار والأرض؛ القضاء بها لصاحبها وسئل أبو العباس عن اشتقاق الشفعة في اللغة فقال: الشفعة الزيادة، وهو أن يشفعك فيما تطلب حتى تضمه إلى ما عندك فتزيده وتشفعه بها، أي أن تزيده بها، أي أنه كان وترا واحداً فضم إليه ما زاده

<sup>1</sup> - إسماعيل بن حماد الجوهري أبو نصر، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، ط 1، دار الحديث، القاهرة، مصر، 1974، ص 604.



وشفعه به، وقال الفُتَيبي في تفسير الشفعة: كان الرجل في الجاهلية إذا أراد بيع منزل أتاه رجل فشفع إليه فيما باع فشفعه وجعله أولى بالمبيع ممن بعد سببه.<sup>1</sup>

والملاحظ من التعريفين السابقين للشفعة لغة أنها تعني الضمة والزيادة وهذا المعنى هو المقصود أيضا من تعريفها اصطلاحا كما سوف يأتي، وهذا ما يعني أن اللغة تخدم الاصطلاح وتكمله.

### الفرع الثاني: تعريف الشفعة إصطلاحا

#### أولا: الشفعة في الفقه الإسلامي:

هناك عدّة تعريفات للشفعة عند فقهاء الشريعة الإسلامية أذكر بعض منها كما وردت في كتب فقهاء المذاهب الأربعة المشهورة كالآتي:

- عرفها بعض فقهاء الحنفية: "حق تملك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبرا على المشتري، بما قام عليه من الثمن والمؤن".<sup>2</sup>
- والشفعة عند المالكية: "استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه من عقار بثمنه، أو قيمته".<sup>3</sup>
- وجاء تعريفها في الشافعية بأنها: "حق تملك قهري، يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، ط1، دار المعارف، القاهرة، مصر، (د.س.ن)، ص ص 2289، 2290.

<sup>2</sup> \_ محمد أمين الشهير بابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، شرح وتوير الأبصار، (د.ط)، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2003، ص 316.

<sup>3</sup> \_ محمد بن حارث الخنشي، أصول الفتنيا في الفقه على مذهب الامام مالك، (د.ط)، الدار العربية للكتاب، تونس، 1985، ص 154.

<sup>4</sup> \_ شمس الدين بن شهاب الرملي، نهاية المحتاج الى شرح المناهج، ط 3، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003، ص 221.

• كما عرّفها الحنايلة بقولهم: "استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد من انتقلت إليه".<sup>1</sup>

من خلال التعريفات السابقة فإن جمهور (الحنفية، الشافعية، الحنايلة) اتفقوا على تعريفها على أنها تقوم على الجبر والقوة بخلاف المذهب المالكي الذي عرفها على أنها حق دون استعمال القوة.

### ثانياً: الشفعة في الفقه القانوني:

عرف فقهاء القانون الشفعة بتعريفات مختلفة ومتنوعة، أقتصر على ذكر تعريفين اثنين منها:

1- الشفعة هي: "قدرة أو سلطة تخول من يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري، إذا أظهر إرادته في ذلك".<sup>2</sup>

فالسطة الواردة في هذا التعريف بمثابة الخيار للغير؛ له أن يستعملها إذا أراد التملك في العقار، فيصبح شفيحاً فيه أو عدمه، وهذا هو الفرق بين حق الملك والتملك، متى أظهر رغبته في الأخذ بالشفعة.

2- الشفعة هي: "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال

والشروط المنصوص عليها قانوناً، وهي سبب من أسباب كسب الملكية، مثل الميراث والاستلاء والوصية والالتصاق والعقد والحياسة"<sup>3</sup>

والرخصة هنا ليست حقا عينيا وليست حقا شخصيا، بل هي آلية وسبب من أسباب كسب الملكية العقارية.

<sup>1</sup> \_ عبد الكريم بن محمد الراجعي القزويني، فتح العزيز شرح الوجيز، ج 5، ط 1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1997، ص 482.

<sup>2</sup> \_ حسن كيره، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ط 4، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1995، ص 515، نقلا عن سعيدة هامل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه.

<sup>3</sup> \_ مهدي كامل الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة (على ضوء أحكام محكمة النقض)، ط 1، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2000، ص 31.

ثالثا: الشفعة في القانون الجزائري:

جاء نظام الشفعة في القانون المدني الجزائري ضمن الكتاب الثالث: الحقوق العينية الأصلية، في الباب الأول: حق الملكية، في الفصل الثاني: طرق اكتساب الملكية، من القسم الخامس: الشفعة، والتي ضمت المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

وقد عرفت المادة 794 من (ق.م.ج) الشفعة بأنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية."<sup>2</sup>

ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع عليه، ويلاحظ بأن المشرع قد عرف الشفعة بأنها رخصة، بحيث إذا استعملها صاحبها وهو الشفيع تملك بها عقارا، كله أو بعضه، باعه صاحبه لشخص آخر غيره، وتجيز هذه الرخصة للشفيع أن يحل محل المشتري في هذا البيع، إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون.<sup>3</sup>

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول بأن الشفعة قد عُرِّفت في اللغة على أنها الضمّ والزيادة؛ لأنّ الشريك يملك الحق في أن يضم حصة شريكه إلى حصته.

أما تعريفها الاصطلاحي في الفقه الإسلامي فالمذاهب الأربعة استعملت ألفاظ متنوعة للدلالة على معنى الشفعة، وهي لا تخرج في مجملها عن معنى تملك العقار، أو استحقاقه ولو جبراً مع دفع الثمن للمشتري، وقد جاء في مجمل تعريفاتهم أن الشفعة عبارة عن حق، على خلاف فقهاء القانون الذين عرفوا الشفعة على أنها سلطة أو قدرة وأنها

<sup>1</sup> \_ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ، الموافق 13 ماي 2007، ج ر ع 31، المؤرخة في 25 ربيع الثاني 1428هـ، الموافق 13 ماي 2007.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 794 من ق.م.ج، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة (كلية الحقوق)، الجزائر، 2012، ص9.

سبب من أسباب كسب الملكية، وهذا ما وافق عليه المشرع الجزائري في تعريفه للشفعة في (ق.م.ج) وعبر عنها بأنها رخصة، فهذه الأخيرة ليست بحق عيني ولا بحق شخصي وإنما هي وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية.

### المطلب الثاني: تعريف الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية

تناول هذا المطلب تعريف الشفعة الإدارية (الفرع الأول)، وتمييزها عن الشفعة المدنية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية

لم يعرف المشرع الجزائري الشفعة الإدارية وترك مهمة تعريفها إلى الفقهاء، وعليه تم تعريفها على أنها: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية بيع العقارات بهدف إنجاز مختلف التجهيزات السياحية والتي من شأنها استقطاب رؤوس الأموال وتطوير الاستثمار سواء على المستوى الوطني أو المحلي".<sup>1</sup>

كما أنها عرفت في التشريع الفرنسي على أنها الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك بغرض استعماله في وضع سياستها.<sup>2</sup>

وعُرفت كذلك على أنها حق شرعي يمنح للأشخاص العامة (الدولة، الجماعات المحلية، البلدية) الأولوية على حساب أي شخص آخر لإكتساب ملك عقاري عندما يقوم المالك بكل حرية ببيع عقاره.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> \_ صفاء بن موسى، (الشفعة الإدارية كقيد للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية)، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، ع1، الجزائر، 2012، ص247.

<sup>2</sup> \_ باديس بومزير، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012، ص56.

<sup>3</sup> \_ آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة على ضوء قانون الأملك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة المنتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص201.

جاء في نص المادة 4 مكرر ف 3 من قانون المالية التكميلي الجزائري لسنة 2009<sup>1</sup> مايلي: "تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب."

يستفاد من المادة أعلاه أن الشفعة إذا مارستها الدولة أو جماعاتها المحلية أُعتبرت شفعة إدارية، فلبلدية الحق في استعمال الشفعة عن طريق المتعاملين المختصين 'الوكالات العقارية' والتي تعتبر أداة للسياسة العقارية الحضرية المحلية، تقوم بتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمرانية وذلك من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز وتشييد تجهيزات عمومية أو اجتماعية.<sup>2</sup>

ووفقا لنص المادة 38 مكرر ف3 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup> والتي جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الايجار أو الاستفادة من وعد بالايجار على العقار كله او جزء منه..."

وعليه فإن للدولة الحق في أن تمارس الشفعة على كل الأملاك العقارية، وعلى هذا الأساس يستخلص أنّ الشفعة الإدارية في القانون الجزائري هي رخصة تخول للدولة بما لها من سلطة أن تحل محل المشتري الذي اختاره البائع في بيع العقار، فهي نظام استثنائي من حيث شروطها، إجراءاتها تمارس عن طريق هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 01/09، المؤرخ في 4 شعبان 1430هـ، الموافق 22 جويلية 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، ج ر ع 44، المؤرخة في 4 شعبان 1430هـ، الموافق 26 جويلية 2009.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا، (قراءة في قانون التوجيه العقاري)، مجلة الفكر البرلماني، ع8، مارس 2008، الجزائر، ص67، نقلا عن سعيدة هامل، أطروحة دكتوراه.

<sup>3</sup> \_ أنشئ قانون الإجراءات الجبائية بموجب قانون رقم 21/01، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج.ر، ع 79 المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

<sup>4</sup> \_ سعيدة هامل، مراد كاملي، (الشفعة الإدارية كألية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة)، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، الجزائر، ع 1، مارس 2020، ص 79.

وهذا ما جاء في نص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>: "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه."

### الفرع الثاني: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية

مما سبق عرضه أمكن التوصل إلى تشخيص نقاط الاتفاق و الاختلاف بين كل من الشفعة المدنية والشفعة الإدارية في القانون الجزائري والمتمثلة فيما يلي:

#### أولاً: أوجه الاتفاق:

تتفق الشفعة الإدارية مع الشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تفررت لمصلحته الحل محل المشتري في هذا البيع.

#### ثانياً: أوجه الاختلاف:

تختلف الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية في أنّ الأخيرة أطرافها من أشخاص القانون الخاص وتهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة أو جماعاتها المحلية، ومن حق الدولة أن ترشح نفسها كمشتري بالأولوية في حال أراد أحد الخواص بيع ماله وذلك بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عامة<sup>2</sup>، وهذا ماجاءت به المادة 71 من قانون التوجيه العقاري في نصها: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة..."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 25/90، المؤرخ في أولى جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادرة في 20 نوفمبر 1990، معدل ومنتّم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ع 55، الصادرة في 28 سبتمبر 1995.

<sup>2</sup> \_ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2010، ص107، نقلاً عن سعيدة هامل، مراد كامل، المقال السابق.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 71، قانون التوجيه العقاري، السابق ذكره.

ومن أهم النقاط التي تختلف فيها الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية مايلي:

### 1- المستفيد:

كما ذكرت سابقا بأن الشفعة الإدارية مقررة لفائدة الأشخاص العمومية والشفعة

المدنية مقررة لحماية المصلحة الخاصة، منهم:

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

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

ج- صاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل او جزء من الرقبة.<sup>1</sup>

### 2- تعليل الأخذ بالشفعة:

إن المستفيد في الشفعة المدنية لا يحتاج الى تسبيب رغبته في حلول محل المشتري الأصلي في حين أن الإدارة في حالة قرارها باستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبيب موقفها هذا بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة ذلك مراقبة ما مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.<sup>2</sup>

### 3-الهدف:

إن الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلمام بها غير أنه بصفة عامة فإن إقرار المشرع بها كان لأجل القضاء على حالة الشيوخ أو من أجل دفع الضرر الذي يلحق الشريك أو الجار بمناسبة دخول أجنبي، أو من أجل بقاء الملكية داخل العائلة، في حين تهدف الشفعة الإدارية التأثير مسبقا على المعاملات العقارية من أجل تقادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار وعادة ما توضح

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص ص 243،244.

<sup>2</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص13.

الإحصائيات أن اللجوء إليها يكون ضئيلاً، الأمر الذي يؤكد أن دورها هو تهديدي ووقائي.<sup>1</sup>

وعليه يجب التمييز في الغرض من الشفعة الإدارية بين العقار الفلاحي والعقار العمراني أو الحضري.

أ- بالنسبة للعقار الفلاحي: تهدف الشفعة بالنسبة للعقار الفلاحي إلى:

- إعطاء الفرصة لفئة الشباب لإكتساب الأراضي الزراعية، وبالأخص الفلاحين الشباب والذين نزعوا منهم ملكيتهم.
- تدعيم خدمة الأرض، وتطوير المستثمر الفلاحية.
- منح المستثمر المستأجر حق الأخذ بالشفعة في حالة بيع الأرض التي يستغلها.
- حماية المستثمر الفلاحية، من خطر توسع القاعدية.
- محاربة المضاربة غير المشروعة في الأراضي الزراعية الفلاحية، وكذلك المحافظة على المناطق الحساسة وما يوجد بها وعلى ضفافها من غابات وحضائر طبيعية.<sup>2</sup>

ب- بالنسبة للعقار الحضري:

شرع حق الشفعة في العقار الحضري لفائدة الدولة والجماعات المحلية من أجل تحقيق حاجياتها فيما يخص الأراضي الحضرية العمرانية، وهذا ما جعل إنشاء المنشآت القاعدية العمومية الاقتصادية، الثقافية والاجتماعية.<sup>3</sup>

وتستعمل الشفعة الإدارية أيضا في المجال الحضري من أجل تحقيق عمليات التهيئة والتعمير وتهدف إلى:

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 244.

<sup>2</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 202، 203.

<sup>3</sup> \_ المرجع نفسه، ص 203.



- وضع المشاريع الحضرية.
- تحقيق سياسة محلية للسكن.
- تنظيم وتوسيع واستقبال النشاطات الاقتصادية.
- تطوير الخدمات السياسية والترفيهية.
- إنشاء التجهيزات الجماعية الاجتماعية.
- مكافحة ومحاربة تدهور النسيج العمراني.<sup>1</sup>

وعليه تُستنتج خصائص الشفعة الإدارية:

- المستفيد من الشفعة الإدارية هي الدولة أو الجماعات المحلية عن طريق هيئات خاصة وهي: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين.
- إن الإدارة ملزمة بتسبيب موقفها في حال قرارها باستعمال حقها في الشفعة.
- أهداف الشفعة الإدارية متنوعة، منها الشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، فهي تسعى للتأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي الارتفاع الغير طبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي.

### المطلب الثالث: التطور التاريخي للشفعة الإدارية وبيان أهميتها

أول ظهور لحق الدولة في الشفعة في القانون الجزائري كان من خلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وذلك بعد السنوات المولية للاستقلال مباشرة. فالنهج التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة للدولة قد تميز بالتذبذب وعدم الاستقرار نظرا لما عكسه النهج الاقتصادي والسياسي المتبع من قبل الدولة الجزائرية، فبعد الاستقلال مباشرة تم تبني

<sup>1</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 203.

النظام الاشتراكي لتسيير الدولة الجزائرية<sup>1</sup>، عندها بادرت الحكومة الجزائرية بالاسترجاع الكلي لأراضي المعمرين وأراضي الأشخاص التابعين للسلطة الاستعمارية، فتوسعت ملكية الدولة للأراضي الفلاحية على حساب الملكية الخاصة للأفراد، بفضل كل من مؤتمر طرابلس لسنة 1962<sup>2</sup> وقانون التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية والميثاق الوطني ودستور 1976؛ ومع النهج الجديد المتبع في الجزائر كمرحلة ثانية.

بدأت بوادر الإصلاح السياسي والاقتصادي وكذلك الاجتماعي بالظهور على الساحة الوطنية، فشمّل الإصلاح قطاع الفلاحة وأعيدت هيكلة القطاع الفلاحي.

وتنصب أهمية الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير وذلك من خلال القوانين الخاصة.

وعلى هذا الأساس يُقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: التطور التاريخي للشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.

الفرع الثاني: بيان أهمية الشفعة الإدارية.

الفرع الأول: التطور التاريخي للشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

مرت الشفعة الإدارية بمراحل تاريخية، الشفعة الإدارية وفقا لقانون الثورة الزراعية (أولا)، الشفعة الإدارية في ظل قانون الاحتياطات العقارية (ثانيا)، الشفعة الإدارية في ظل قانون 19/87 (ثالثا)، الشفعة الإدارية في ظل قانون 25/90 المعدل والمتمم (رابعا).

<sup>1</sup> \_ أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، ط1 ، دار هومة، الجزائر، 2006، ص325، نقلا عن آسيا حميدوش، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> \_ مؤتمر طرابلس 1962، انعقد لرسم سياسة ما بعد الحرب في الجزائر، انعقد بمدينة طرابلس بليبيا في الفترة ما بين 27 ماي الى 4 جوان 1962، حضرته قيادات الثورة السياسية والعسكرية كأعضاء الحكومة المؤقتة،

<https://ar.wikipedia.org/wiki/30/04/2021,02:35>.

أولاً: الشفعة الإدارية وفقاً للأمر (73/71) المتضمن قانون الثورة الزراعية:

سعى المستعمر الفرنسي ومنذ دخوله إلى الجزائر بكل الطرق السياسية والقانونية إلى افقار الشعب الجزائري وذلك بتجريدته من ملكيته العقارية، وتمليكها للمعمرين الأوربيين خاصة الأراضي الفلاحية الخصبة منها، بغية تشجيعهم على الاستيطان بالجزائر.<sup>1</sup>

ويقدر مجموع الأراضي المنزوعة من الجزائريين لفائدة المستوطنين الجدد بالتقريب 1325000 هكتار، وظل العقار الجزائري يُنهَب ويُستغل بمختلف الأشكال والطرق إلى غاية الاستقلال.<sup>2</sup>

بعد الاستقلال وبالضبط في الفترة التي سبقت تطبيق الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، أُجريت احصائيات حول العقار في شمال البلاد، فوجد أن نسبة 25% من المساحة القابلة للزراعة مملوكة لثلاثة بالمئة فقط من مجموع السكان والغالبية منهم من أعوان الاستعمار ومواليه.<sup>3</sup>

ونتيجة لتبني الجزائر المنهج الاشتراكي القائم على التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج الزراعي وعلى رأس هذه الوسائل 'الأرض' قامت الدولة بتأميم الأراضي الزراعية بموجب الأمر 473/71؛ إذ أن إجراءات التأميم الواردة في هذا الأمر نقلت ملكية المزارع الفلاحية الخاصة إلى الدولة، وحسب نص المادة 22 من هذا الأمر: "إن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، هي ملك للدولة. وهي غير قابلة للتصرف ولا

<sup>1</sup> \_ قدور المزوار، (التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة)، مجلة أفاق فكرية، المجلد الرابع، ع 8، الجزائر، مارس 2018، ص 326.

<sup>2</sup> \_ قدور المزوار، المقال السابق، ص 326.

<sup>3</sup> \_ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص ص 193، 194، نقلا عن قدور المزوار، المقال السابق.

<sup>4</sup> \_ الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ، الموافق 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر ع 97، المؤرخة في 12 شوال 1391هـ، الموافق 30 نوفمبر 1971.

للإكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها. ولا يمكن أن تثقل بأي حق عيني أو تؤجر أو يجري عليها تعاقد المزارعة بأية صفة أو شكل كان.<sup>1</sup>

وجاء في نص المادة 158 من نفس الأمر أنه: "يُعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعرضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية، وذلك ابتداء من تاريخ الإقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وما لم ينص صراحة على أحكام مخالفة لذلك في هذا الأمر."<sup>2</sup>

كما أن المشرع قد أخضع كل انتقال لملكية أرض زراعية بين الأحياء للإشهار السابق وذلك من أجل أن تتمكن المجموعات التعاونية التحضيرية والتعاونيات الزراعية وكذا الدولة من ممارسة حقوقها المكفولة بموجب الأمر 73/71 وبالأخص حقها في ممارسة الشفعة.<sup>3</sup>

يمكن استخلاص مجموعة من النقاط من خلال نصوص الامر 73/71 سابقة الذكر:

### 1- مجال تطبيق حق الشفعة الإدارية وفقا للأمر 73/71:

يقتصر حق الدولة في الشفعة على الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة والمعروضة للبيع دون غيرها، وبالتالي فإنه يخرج من نطاق هذه الشفعة الأراضي غير المعدة للزراعة والعقارات السكنية فلا يمكن تملكها بالشفعة وفقا للأمر 73/71.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 22 من الأمر 73/71، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 158، الأمر 73/71، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص ص 24، 25.

<sup>4</sup> \_ المرجع نفسه، ص 25.

## 2-الأشخاص الممارسون لحق الشفعة الإدارية وفقا للأمر 73/71:

حُصر حق الشفعة فقط للأشخاص الاعتباريين (كل مجموعة تعاونية، أو كل تعاونية زراعية أو الدولة)، وهذا ما يخرج عن القواعد العامة التي تجعل حق الشفعة للأشخاص بصيغة الإطلاق سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

## 3-رتبة أصحاب حق الشفعة الإدارية وفقا للأمر 73/71:

رتبة أصحاب حق الشفعة ذكرت بياناتهم في المادة 158 من الأمر 73/71 سابقة الذكر (مجموعة تعاونية تحضيرية أو تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة) وهم أعلى درجة ممن ورد ذكرهم في المادة 795 من (ق م ج)، وهم:

\_\_ مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

\_\_ للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

\_\_ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.<sup>1</sup>

لكن القانون 25/90 المعدل والمتمم لم يحدد رتبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة الراجح أنه يحتل المرتبة الأخيرة.<sup>2</sup>

ومنه فإن قانون الثورة الزراعية عرف تطبيقات الشفعة الإدارية، كباقي القوانين حتى وإن اختلفت أسباب ومبررات اللجوء إليه وذلك راجع لإختلاف النهج السياسي المتخذ لحق الشفعة الإدارية في قانون الثورة الزراعية.

إن تنفيذ تدابير الأمر 73/71 نتج عنه تضيق كبير في حرية التصرف في العقار الفلاحي، على حساب حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، وذلك على الرغم مما يحسب للأمر المذكور أعلاه من كونه سمح من مباشرة عملية مسح ريفي جزئي وتحقيق

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 795، (ق م ج) السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 123، نقلا عن مريم بورابة، المرجع السابق.

عقاري في ملكيات الخواص انتهت بتسليم شهادات ملكية بذلك، ودمج لأراضي الخواص الفلاحية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية دون استكمال تسوية المستفيدين من هذه العملية.<sup>1</sup>

كما دفعت في جانب آخر إلى لجوء الأفراد إلى التعامل بالعقود العرفية الأمر الذي دفع المشرع والقضاء إلى تسوية هذا النوع من العقود.<sup>2</sup>

يرى البعض أن قانون الثورة الزراعية ألغى ضميا بموجب قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.<sup>3</sup>

ألغى قانون الثورة الزراعية صراحة من خلال نص المادة 75 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

**ثانيا: الشفعة الإدارية في ظل الأمر 26/74 المتضمن قانون الإحتياطات العقارية:**

صدر الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات<sup>4</sup>، وأنشأت هذه الإحتياطات لإحتواء وتلبية ضغط الإحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، وقد أخذت هذه الإحتياطات العقارية للبلديات على عاتقها مهمة تطوير الحياة الاجتماعية والثقافية والإقتصادية للمجتمع حين كانت الدولة مُتبنية للنهج الإشتراكي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> \_ سفيان نصري، (التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية وإشكالية إثبات ملكيتها)، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، الجزائر، ع 2، جوان 2002، ص 86.

<sup>3</sup> \_ بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص ص 67، 68، نقلا عن سفيان نصري، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> \_ الأمر 26/74، المؤرخ في 27 محرم 1394هـ، الموافق 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر ع 19، المؤرخة في 11 صفر 1394هـ، الموافق 5 مارس 1974.

<sup>5</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 25.

أُدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية كل الأراضي الداخلة في المنطقة العمرانية للبلدية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد وذلك إستجابة لاحتياجات الجماعات المحلية.<sup>1</sup>

لكن أُستثنى منها الأراضي الزراعية التي لا تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية<sup>2</sup>؛ وهذا ما جاءت به المادة 12 من الأمر 26/74<sup>3</sup> إلا على سبيل الاستثناء، وفي حالة وجود ضرورة تستوجب ذلك بعد موافقة وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

ومع أن قانون الاحتياطات العقارية لم ينص صراحة على حق الشفعة للدولة إلا أنه جاء في نص المادة 6 منه مايلي: "إن الأراضي من كل نوع التي يمتلكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية والمشمار إليها في المادة 2 أعلاه تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، وذلك طبقا لكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق أو المساحات الزائدة فتُدرج في الاحتياطات العقارية البلدية وبغض النظر عن نقل الملكية عن طريق الإرث فإن الأراضي المحتفظ بها من قبل مالكيها في نطاق أحكام المقطع الأول أعلاه، لا يمكن نقل ملكيتها بأية كيفية كانت إلا لصالح البلدية المعنية."<sup>4</sup>

ويُستخلص من المادة السابقة أنه يتم إدراج الأراضي العامرة والقابلة للتعمير الزائدة عن حاجات العائلة والأفراد في الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، والأراضي المملوكة ملكية خاصة للأفراد والتي لم تدمج في الاحتياطات العقارية للبلدية والتابعة للمحيط الحضري لا تنتقل ملكيتها إلا لصالح البلديات فقط، وهذا يشكل قيودا على حرية الافراد في نقل ملكياتهم والتي تتولى البلدية بيعها للغير وفقا لشروط التخطيط وبعيدا عن المضاربة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ المرجع نفسه، ص 25.

<sup>2</sup> \_ المرجع نفسه، ص 27.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 12 من الأمر 26/74، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 6 من الأمر رقم 26/74، السابق ذكره.

<sup>5</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 28.

وهذا يشبه الشفعة الإدارية الواردة في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري، هذا الإجراء يسمح للدولة بحق الأولوية في شراء الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وهذا من أجل تحقيق مشاريع تعود بالنفع العام والمصلحة العامة للمجتمع، وتمنع كذلك المضاربة والفوضى في السوق العقارية.<sup>1</sup>

تم إلغاء الأمر 26/74 بموجب المادة 88 من قانون 25/90 المعدل والمتمم والتي جاء فيها: "تُلغى أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه كما تُلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون."<sup>2</sup>

### ثالثا: الشفعة الإدارية في ظل القانون (19/87) المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية:

صدر قانون 19/87 بتاريخ 08 ديسمبر 1987<sup>3</sup> حاملا بوادر التغيير ومعبرا عن التوجه الجديد وإعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي كانت منظمة بالأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، وقام هذا القانون بإلغاء المواد 858 إلى 866 من القانون المدني الجزائري المتعلقة باستعمال الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات، وقام بتوحيد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.<sup>4</sup>

وذلك بمنح هذه الأراضي من قبل الدولة للأشخاص الطبيعيين بصفة جماعية وعلى الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون الشيوخ ألبدا لكن يمكن استثناء

<sup>1</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> \_ تنتظر المادة 88 من قانون 25/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ قانون رقم 19/87، المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 2 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، المؤرخة في 18 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 11 ديسمبر 1987.

<sup>4</sup> \_ عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الاقتصاد الريفي في القانون الاقتصادي الجزائري، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 42، نقلا عن مريم بورابة، المرجع السابق.



منحه فرديا، في شكل حق انتفاع دائم بمقابل مالي مع التنازل الكلي عن مجمع الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لخدمة هذه الأراضي.<sup>1</sup>

وعليه ظهرت المستثمرة الفلاحية والتي تنشأ عن طريق عقد إداري واجب الشهر في المحافظة العقارية وتصبح الحصص ملكا لها (المستثمرة الفلاحية) وليس للشركاء وتكون حصة الشريك حق شخصي في ذمة المستثمرة التي تتمتع بالإستقلال المالي.<sup>2</sup>

وقد نص المشرع في المادة 23 من قانون 19/87 على قابلية حصص أعضاء المستثمرة الفلاحية للنقل والتنازل والحجز مع احترام شروط هذا القانون. وتبقى مسؤولية المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها أحسن استغلال على عاتق الدولة كونها مالكة الرقبة. وتتدخل الدولة عند رغبة أحد أعضاء هذه المستثمرة في التنازل عن حقه أو في حالة اسقاط الحق أو في حالة وفاته دون ترك وارث.<sup>3</sup>

وقد نصت المادة 24 ف 2 من قانون 19/87 والتي نصت على: "يمكن للدولة أن في جميع حالاتها أن تمارس حق الشفعة".<sup>4</sup>

#### رابعا: الشفعة الإدارية في ظل قانون 25/90 المعدل والمتمم:

جاء دستور 1989 بإصلاحات سياسية واقتصادية شملت قطاع الفلاحة، وتجسيد ذلك كان من خلال قانون 25/90 المعدل والمتمم، والذي أعطى مفهوما جديدا للملكية العقارية الخاصة<sup>5</sup>، وجاء بنهج جديد للتنظيم القانوني للعقار الفلاحي وفقا مناهج أكثر رصانة وواقعية، حيث أكد على حق الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة بغية

<sup>1</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص ص 30، 31.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 31.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 24 ف 2 من قانون 19/87، السابق ذكره.

<sup>5</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 31.

توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية وذلك طبقا لنص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

ليتطور حق الدولة في الأخذ بالشفعة ليشمل الأراضي العمرانية بعد أن كان النص على الأخذ بالشفعة ينحصر في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.<sup>2</sup>

ولعل أهم المبادئ التي جاء بها هذا القانون تتمثل في تحرير السوق العقارية وهذا بوضع حد لاحتكار السلطات العمومية للمعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرة بمعنى آخر؛ حرية التصرف في الملكية العقارية وفقا لمبدأ العرض والطلب وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة وتحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي مهما كانت حضرية ام فلاحية.

غير أن تبني مبدأ تحرير السوق العقارية لا يتعارض مع سلطة التنظيم المخولة للإدارة والتي تمنحها إمكانية التدخل في تسيير هذه السوق كلما اقتضت الضرورة لذلك.<sup>3</sup>

وقد ذكرت المواد 52 إلى 62 من قانون التوجيه العقاري حق الشفعة لصالح الدولة والجماعات المحلية في التعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية أو على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، حيث يسمح لها هذا الإجراء بحق التقدم والأفضلية في شراء عقار معروض للبيع من طرف مالكة وذلك قصد تحقيق وتوفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.<sup>4</sup>

ويعتبر هذا الإجراء استثنائي، وامتيازا من امتيازات السلطة العامة تمارسه الدولة مباشرة والجماعات المحلية عن طريق 'الديوان الوطني للأراضي الفلاحية' بالنسبة

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 71، قانون التوجيه العقاري المتمم والمعدل، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع نفسه، ص ص 206، 205.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 32.

<sup>4</sup> \_ تنظر المواد 52 إلى 62، قانون التوجيه العقاري، السابق ذكره.

للأراضي الفلاحية و 'الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين' بالنسبة للأراضي العامرة والقابلة للتعمير.<sup>1</sup>

ولكي تحافظ الأراضي الفلاحية على وظيفتها وعلى طابعها الفلاحي ألزم القانون مالكيها باستغلالها وتتدخل الدولة لمراقبة هذا الاستغلال، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تُمارس حق الشفعة المخول لها بمقتضى القانون، ونظرا لقوة الطلب على الأراضي العمرانية وقلة العرض وبالأخص تلك المتواجدة في المراكز الحضرية لموقعها الاستراتيجي ولحيوية النشاط الاجتماعي والاقتصادي بما قد تتدخل الدولة أو الجماعات المحلية لممارسة حق الشفعة في المعاملات المنصبة على هذه الأراضي، وذلك لمحاربة تدهور النسيج العمراني وإنجاز التجهيزات الجماعية باختلاف أنواعها.<sup>2</sup>

وقد تتدخل الدولة وتمارس حق الشفعة على الأراضي الواقعة على أطراف المدن؛ إذ تعد مناطق حساسة باعتبارها خط تماس بين العقار الحضري والعقار الريفي والتي تستقطب اهتمام المضاربين الذين يلجأون للاستثمار بشرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب.<sup>3</sup>

كان هذا مختصر لنشأة وتطور الشفعة الإدارية يوضح بشكل جيد أن هذا الحق تغير جذريا، حيث أصبح تقنية حقيقية للعملية العقارية ووسيلة فعالة وضرورية للسياسة العمرانية لأي بلاد.

### الفرع الثاني: بيان أهمية الشفعة الإدارية

تنصب أهمية الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية (أولا)، وعلى الأراضي العامرة والقابلة للتعمير (ثانيا).

<sup>1</sup> \_ أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 327.

<sup>2</sup> \_ عبد الكريم بشارة، استعمال حق الشفعة لفائدة الدولة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2001، ص 166، نقلا عن مريم بورابة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 33.

أولاً: أهمية الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية:

تظهر أهمية الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية في قانوني 19/87 و 25/90 المعدل والمتمم

1-أهمية الشفعة الإدارية طبقاً لقانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة :

حسب نص المادة 105 من قانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية:

"يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق

امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتريات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض لأحكام القانون رقم 19/87.<sup>1</sup>

وقد حدد القانون 19/87 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية عن طريق منحها من طرف مالك الرقبة (الدولة) للمنتجين في شكل حق الانتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمع الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة للأراضي.

يُمنح حق الانتفاع على الشيوخ وبالتساوي وبصفة جماعية لأعضاء المستثمرة الفلاحية ويكون هذا الشيوخ دائم وأبدي، لكن قد يكون هناك استثناء ويمنح بشكل فردي.<sup>2</sup>

فحق الانتفاع هو حق عيني عقاري ينتقل للورثة كما أنه يمكن التنازل عنه والحجز عليه ورهنه أيضاً، ويتم الاستغلال عن طريق شركة مدنية تنشأ بتحرير العقد الإداري الذي

<sup>1</sup> - تنظر المادة 105 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق أول ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، المعدل بالقانون 14/08، المؤرخ في 17 رجب 1429هـ، الموافق 20 جويلية 2008، ج ر ع 44، المؤرخة في أول شعبان 1429هـ، الموافق 3 أوت 2008.

<sup>2</sup> - مريم بورابة، المرجع السابق، ص21.

يتم شهره في المحافظة العقارية، لينتقل حق الانتفاع المؤبد وتصبح الحصص ملكا لها. وللشركة المدنية الحق في الاستغلال المالي وتبقى الدولة مالكة للرقبة فقط.<sup>1</sup>

وتهدف الدولة المتمثلة في الديوان الوطني للفلاحة إلى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. ويعمل هذا الأخير لحساب الدولة في جل المعاملات العقارية وبالأخص عملية التنازل عن الحصص في المستثمرة الفلاحية.<sup>2</sup>

ويكمن هدف الدولة في ممارسة الشفعة إلى إقتناء الأراضي الفلاحية والتي تساهم في إنشاء مستثمرات جديدة لغرض توزيعها على الفلاحيين الجدد لاسيما لفائدة الشباب لتدعيم عمل الأراضي.

2- أهمية الشفعة الإدارية طبقا لقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم:

يرى المشرع الجزائري أن الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية واجبا على كل مالك لحق عيني عقاري أو حائزا له، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية لها، وألزم كل شخص طبيعي كان أو معنويا بذلك وأن عدم استغلال هذه الأراضي يعتبر تعسفا في استعمال الحق.<sup>3</sup>

حيث جاء في نص المادة 49 من قانون 25/90 المعدل والمتمم مايلي: "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ المرجع نفسه، ص ص 21، 22.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 12 من الأمر 26/95، المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، المعدل للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

<sup>3</sup> \_ مريم بوراية، المرجع السابق، ص 16.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 49 من القانون 25/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

ووكالت مهمة معاينة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المشار إلى هيئة مختصة والتي حُدّدت في المرسوم التنفيذي 484/97.<sup>1</sup>

تقوم هذه الهيئة بإعداد محضر ترفعه إلى كل من وزير الفلاحة والوالي المختص إقليمياً، وتقوم بتوجيه إعدار للمالك أو لصاحب الحق العيني العقاري أو الحائز، وتقوم كذلك بتبنيه إلى وجوب مباشرة استغلال الأرض الفلاحية التابعة له خلال مهلة لا تتعدى في جميع الأحوال مدة 6 أشهر بموجب رسالة مضمّنة موصى عليها مع وصل استلام.<sup>2</sup> وفي حالة انقضاء الاجل الممنوح ولم يمثل المعني بعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة مع تبيان الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض في حالة ما إذا بقيت الأرض غير مستثمرة رغم انقضاء هذا الأجل.<sup>3</sup>

تقوم الهيئة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعرض تطبيق التدابير المقررة وفقاً لأحكام نص المادة 51 من قانون 25/90 المعدل والمتمم والتي نصت على: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة كاملة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف،
- أو عرض الأرض للتأجير،

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15 شعبان 1418هـ، الموافق 15 ديسمبر 1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر ع 83، المؤرخة في 17 شعبان 1418هـ، الموافق 17 ديسمبر 1997.

<sup>2</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> \_ بابا عمر، (ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري)، مجلة الحقيقة، ع 41، 2017، الجزائر، ص 91.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.<sup>1</sup>

ويُفهم مما سبق أن قانون التوجيه العقاري جاء بقيود وشروط استعمال للأراضي الفلاحية من أجل المحافظة على الوجهة الفلاحية بها واستغلالها، وعدم تركها بوراً تحت طائلة الجزاءات التي تذهب إلى حد البيع الجبري، وتعد ممارسة الدولة لحق الشفعة هو تطبيق للامتيازات العامة متى أعلنت عن رغبتها في الشفعة فأبي بيع بعد ذلك يقع باطلاً.<sup>2</sup> وبما أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.<sup>3</sup>

وعليه يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد ربط رباطاً وثيقاً نظام الملكية بمفهوم المصلحة التي كرس من أجلها هذا الحق، ويقصد تكريس الدور الاجتماعي للملكية فإن المشرع الجزائري قد تأثر بالمفهوم التقليدي، ذلك أنه مع اعترافه للمالك بالامتيازات اللصيقة بهذا النظام يأمر بالامتناع عن الإضرار بالغير (خواص أو مجموعات) وإلا أُعتبر استعماله استعمالاً تعسفي.<sup>4</sup>

وقام المشرع بإضفاء الدور الاجتماعي للملكية العقارية الفلاحية وجعل منها وظيفة اجتماعية وهذا ما يضر بالمركز القانوني للمالك والتي قد تصل العقوبات فيها إلى إمكانية البيع المكره لملكيته، وذلك من خلال قانون 25/90 المعدل والمتمم الذي نص على: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 51، القانون 25/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 674، (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص ص 18، 19.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشرة أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً.<sup>1</sup>

وهدف قانون التوجيه العقاري هو التزام حائز الأراضي الفلاحية باستثمارها، وبهذا الالتزام تنتقل من مفهوم ملكية الاستعمال إلى مفهوم الملكية كوسيلة إنتاج.<sup>2</sup>

ولكي لا تترك الأراضي الفلاحية الخاصة بوراً قامت الدولة بإجراء ردي تمثّل في ممارستها لحق الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الخصبة والخصبة جداً، فالأراضي الصالحة للفلاحة تمثّل 08 ملايين هكتاراً منها 02 مليون ونصف مليون هكتار تابعة لدومين الخاص للدولة والباقي ملك للخواص.<sup>3</sup>

**ثانياً: أهمية الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:**

وردت الأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير ضمن الباب الثاني: طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، الفصل الثاني: أحكام تتعلق بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير، المواد 66 إلى 74 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

ونظراً لقوة الطلب على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وقلة العرض يكون اللجوء إلى الشفعة أمراً ضرورياً باعتباره طريقاً استثنائياً إلى جانب إجراء نزع الملكية، حيث تُمارس على الأراضي العمرانية دون استثناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ينظر المادة 48، القانون 25/90، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أحمد رحمانى، (الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار واشكاله تطهيره)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ع 02، 1994، ص ص 11، 12، نقلاً عن مريم بورابة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> دليلة راشدي حدوم، (استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت)، مجلة القانون والعلوم السياسية، ع 02، 2020، ص 181.

<sup>4</sup> مريم بورابة، المرجع السابق، ص 14.



وفي مرتبة سابقة على الشفعاء المذكورة في المادة 1796<sup>1</sup> من (ق. م. ج) لصالح الدولة وهذا بواسطة وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري، ويعتبر هذا الامتياز الذي منح للدولة وللجماعات المحلية وسيلة رقابة على السوق العقارية، إذ يسمح للدولة على أن تكون على علم بنية الملاك في المنطقة التي يريدون أن يتنازلوا فيها عن ممتلكاتهم العقارية بالأسعار الحقيقية المطبقة في أرض الواقع<sup>2</sup>، مما يسمح لها في حالة ممارسة الشفاعة باكتساب هذه الممتلكات العقارية بصورة أولية أحسن من المشتريين الآخرين وفي حالة عدم الاتفاق على الأسعار يمكن تحديد هذا الأخير من طرف القاضي العقاري<sup>3</sup>.

إن سعي الدولة الحالي في تشجيع الاستثمار على الأراضي الجزائرية يواجه عقبات كثيرة، وأكبر هذه العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة المشروع الاستثماري هي دون شك إشكالية الحصول على الموقع الاستثماري، والمتمثل في العقار الحضري وهي قطعة الأرض التي تكون مهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو حتى الورشة<sup>4</sup>.

ورغم أن هذا الاشكال لا يطرح في كل الولايات وذلك لعدم وجود توجيه متوازن للأنشطة الاستثمارية عبر كامل أرجاء الوطن متمثلة في خريطة استثمارية يتحقق من خلالها توازن جهوي حقيق يساعد على التخفيف من النزوح الريفي والهجرة الداخلية من المناطق الجافة وشبه الجافة إلى المناطق الساحلية<sup>5</sup>.

فالاستثمارات بشكل عام متمركزة بطريقة منطقية وطبيعية في المناطق التي تتمركز فيها أكبر كثافة سكانية وتتوفر على هياكل قاعدية واسعة وشبكة طرق متطورة وموانئ

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 796، (ق. م. ج)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ مريم بوراية، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> \_ نعيم فوزي، (إشكالية في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر)، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ع

4، الجزائر، 1999، ص 146.

<sup>4</sup> \_ مريم بوراية، المرجع السابق، ص ص 14، 15.

<sup>5</sup> \_ نعيم فوزي، المقال السابق، ص ص 146، 147.

ومراكز القرار الاقتصادي، مما يجعل من مهمة الحصول على الأراضي العقارية الحضرية، تستقطب اهتمام من قبل المضاربين في السوق العقارية.<sup>1</sup>

ويقع على الدولة مهمة الحصول على هذه الأراضي وفقا للمادة 7 من المرسوم رقم 321/94<sup>2</sup> والتي تنص على تمكين الأشخاص الذين يستثمرون في المناطق المحددة للترقية أو في مناطق ذات الأولوية من الاستفادة من العقارات التابعة لأملك الخاصة للدولة ويمنح الامتياز لمدة 20 إلى 40 سنة وهذا حسب طبيعة المشروع.

إن أهمية دور الدولة في ممارسة امتياز حق الشفعة سيسمح لها بالحصول على هذه الأراضي بصورة أولوية لإنجاز المشاريع الاجتماعية وهذا لتدعيم السياسة المحلية للسكن مما يمكنها من اقتناء أرض في أرقى الأحياء وتخصيصها لإنجاز بناءات اجتماعية وكذلك من أجل إقامة المشاريع الاقتصادية وهذا بالحفاظ وتوسيع استقبال البرامج والنشاطات الاقتصادية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> \_ المقال نفسه، ص 147.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 321/94، المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415هـ، الموافق 17 أكتوبر 1994، المتضمن أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع 67، المؤرخة في 14 جمادى الأولى 1415هـ، الموافق 19 أكتوبر 1994.

<sup>3</sup> \_ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 16.

## المبحث الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

لتطبيق الشفعة الإدارية وُجب وجود شروط معينة للأخذ بها على عدة ميادين، وكما تبين سابقا أن الشفيع في الشفعة الإدارية هي الدولة متمثلة في إحدى مؤسساتها أو قطاعاتها التابعة لها، ومن أجل الإحاطة بموضوع شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري قسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب كالآتي:

شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون الاستثمار (المطلب الأول).

شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون التسجيل (المطلب الثاني).

شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون رقم 03/10 (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون الاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 4 مكرر ف 3 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 نجدها تنص على: "تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب ويمارس حق الشفعة طبقا لأحكام قانون التسجيل تحدد كليات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم."<sup>1</sup>

يتضح من خلال هذه المادة أن الشفعة تجيز كسبب الحقوق في حالة توفر شروط معينة، وتتمثل هذه الشروط في: وجود استثمار أجنبي (الفرع الأول)، نية المستثمر الأجنبي في التنازل (الفرع الثاني)، وجود المشفوع (الفرع الثالث)، محل الشفعة (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: وجود استثمار أجنبي

لتطبيق حق الشفعة الإدارية يجب أن يقام مشروع استثماري في الجزائر، والمقصود بالاستثمار الأجنبي هو: " ذلك النوع من المشروعات التي تقام داخل البلد برأسمال

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 4 مكرر ف 3، قانون 01/09، السابق ذكره.

أجنبي." وقد يعرف على أنه: "تلك المشاريع التي تتوزع فيها الملكية والإدارة بين المستثمر الأجنبي والوطني سواء كان عاما أو خاصا.<sup>1</sup>

و نال الاستثمار الأجنبي إهتمام الحكومة الجزائرية منذ الاستقلال، وإثر توجه الجزائر الى النظام الاقتصادي الحر سنة 1988 إزداد إهتمام الحكومة الجزائرية بهذا النوع من الاستثمار بسبب نقص رأس المال الوطني ونقص الخبرة الفنية والتكنولوجية في إدارة المشاريع، من أجل دفع التنمية المحلية.<sup>2</sup>

لهذا كان أول تشريع واضح المعالم في الاستثمار هو المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ثم ألغي هذا التشريع وحل محله الأمر (03/01)<sup>3</sup> المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم والساري المفعول حاليا، وقد حدد المشرع من خلال هذا الأمر مفهوم الاستثمار بأنه: " يقصد بالاستثمارات في هذا الأمر:

- اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.
- المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.
- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.<sup>4</sup>

وبالرجوع للأمر المذكور أعلاه فالمشرع الجزائري لم يفتح المجال للاستثمار الأجنبي على مصراعيه حفاظا على حق الأجيال القادمة والسيادة الوطنية بحيث وضع قاعدة

<sup>1</sup> \_ السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، (د.ط)، منشأة المعارف، الكتب القانونية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 26.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، (حق الشفعة في المادة الإدارية)، مجلة الحقيقة، ع41، الجزائر، (د.س.ن)، ص 146.

<sup>3</sup> \_ الأمر 03/01، المؤرخ في أولى جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، المؤرخة في 3 جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 22 أوت 2001.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 2 من الأمر 03/01، السابق ذكره.

ملزمة مفادها أن المشاركة الأجنبية في أي استثمار داخل الجزائر تكون في حدود نسبة 49% أو أقل على أن تبقى نسبة 51% للجزائريين المقيمين في الوطن.<sup>1</sup>

لم يشترط المشرع الجزائري ان تبقى الإدارة في يد الجزائريين المقيمين ومن ثم فيمكن أن يتولى إدارة الاستثمار الأجنبي شريك أجنبي وهذا الوضع هو الغالب في الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر. ومن أجل توفر استثمار أجنبي مباشر في الجزائر يجب تحقق الشروط التالية:

- وجود عملية خوصصة في مؤسسة وطنية أو عملية توسيع قدرات الإنتاج.
- وجود شريك أجنبي أو شريك جزائري لكنه مقيم في الخارج.
- أن يسيطر المال الوطني على نسبة تفوق 50% من رأس المال.

#### الفرع الثاني: نية المستثمر الأجنبي في التنازل

لممارسة الشفعة من قبل الدولة أو المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، يجب أن يصرح أو على الأقل وجود نية لدى المستثمر الأجنبي أو الشريك الجزائري غير المقيم في الجزائر في التنازل عن كل أو جزء من استثماره وهذا ما جاء في المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.<sup>2</sup>

وسبب وضع المشرع لهذه المادة هو "تنازل شركة أوراسكوم القابضة لشركة لافارج الفرنسية، عن مصنع للإسمنت يقع بمدينة المسيلة في الجزائر وهنا لاحظت الدولة أن هذا التنازل غير قانوني لكنها لم تستطع منعه نظرا لعدم وجود نص قانوني في هذا المجال."<sup>3</sup>

ولقد سوى المشرع في التنازل بين تنازل المساهمين الأجانب في الاستثمار فيما بينهم أو تنازلهم لأجنبي أو شريك جزائري غير مقيم، غير مشارك أصلا في الاستثمار،

<sup>1</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص147.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 62، قانون 01/09، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ مقال بعنوان أوراسكوم تنازلت عن مصنع الاسمنت لشركة فرنسية، جريدة النهار، نشر بواسطة عمر خضراوي،

يوم 21 سبتمبر 2010، 14:38، 01/05/2021، [/https://www.ennaharonline.com](https://www.ennaharonline.com)

أما إذا لم يوجد أي تصريح أو أية نية في التنازل فإن المستثمر الأجنبي يبقى متمتعاً بكامل حقوقه المستمدة من اتفاقية الاستثمار.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: وجود المشفوع

لممارسة حق الشفعة حسب هذا القانون يجب أن يكون هناك استثمار أجنبي قام به أشخاص أجنبى أو جزائريين مقيمين في الخارج ضمن مؤسسة عمومية اقتصادية، فقد كانت هناك نوع من هذه المؤسسات قبل سنة 1988 وكانت تُعرف باسم بالمؤسسات الاشتراكية ثم تحولت طبيعتها القانونية بموجب القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي ظهرت في الجزائر إثر التوجه إلى النظام الاقتصادي الحر في نهاية الثمانينات من القرن الماضي.<sup>2</sup> والمقصود بهذه المؤسسات طبقاً لنص المادتين 3 و 5 من القانون 01/88: تلك المؤسسات التي تملك فيها الدولة أو الجماعات المحلية مباشرة أو بصفة غير مباشرة جميع الأسهم و/أو الحصص وتكون خاضعة للقانون التجاري.<sup>3</sup>

أما إذا كانت اتفاقية الاستثمار مبرمة بين شركة جزائرية خاصة ومستثمر أجنبي فلا يمكن ممارسة حق الشفعة.

فهذا أمر منطقي لأن؛ الهدف منه هو المحافظة على الأموال العمومية للدولة والتي تمثل الضمان العام للأجيال.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 148.

<sup>2</sup> \_ زهير سعودي، النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسة العمومية الاقتصادية على ضوء الامر 01/04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2015، ص 16.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 3 و 5 من القانون 01/88، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 4 مكرر من الأمر 03/01، السابق ذكره.

## الفرع الرابع: محل المشفوع

محل الشفعة يكون دائما عقار بالطبيعة أو بالتخصيص أو حق عيني عقاري<sup>1</sup>، لكن المشرع الجزائري بخصوص قانون الاستثمار خرج عن هذه القاعدة وجعل محل الشفعة حق شخصي وهو الأسهم والحصص وهذان الأخيران كما هو معروف في القانون التجاري يمثلان مساهمة الشريك الأجنبي أو الجزائري غير المقيم في رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية والذي يجب أن لا يتجاوز نسبة 49% من مجموع رأسمالهما.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون التسجيل

جاء في نص المادة 118 من الامر 105/76<sup>3</sup> المتضمن قانون التسجيل مايلي:  
"تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار، على العقار كله أو جزء منه والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف.."<sup>4</sup>

فالمشرع منح لمديريات التسجيل على المستوى المحلي حق الشفعة في أي انتقال لملكية حقوق عقارية أو حقوق منقولة معنوية، ولممارسة هذا الحق يجب توفر بعض الشروط وهي: إبرام عقد بيع، محل الشفعة، وجود الشافع، التصريح الكاذب بثمن البيع .

## الفرع الأول: إبرام عقد بيع

يجب أن يبرم عقد بيع بين شخصين طبيعيين أو معنويين جزائريين لا أجنب، وهذا لأن التشريع الجزائري يمنع تملك الأجانب للعقارات ولو كانت ضمن قانون الاستثمار،

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 794 من الامر 58/75، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 148.

<sup>3</sup> \_ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396هـ الموافق، 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 118 من قانون التسجيل، ألغيت بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011.

وكما عرف القانون المدني عقد البيع على أنه: "عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي."<sup>1</sup>

أما إذا كان العقد المبرم غير عقد البيع ولو كان ناقلا للملكية فلا يمكن ممارسة حق الشفعة كأن يكون العقد المبرم عقد هبة أو وصية أو مقايضة لأن المشرع ذكر بصورة صريحة مصطلح البيع في المادة 188 من الأمر 105/76 المذكور أعلاه وقانون التسجيل قانون استثنائي لا يمكن التوسع في تفسيره.

### الفرع الثاني: محل الشفعة

لكي تمارس مديريات التسجيل حق الشفعة يجب أن يكون محل البيع من الحقوق التالية:

#### أولا: العقارات والحقوق العقارية:

يجب أن يكون محل البيع التي تجوز فيه الشفعة هو عقار سواء عقار بطبيعته أو بالتخصيص، كما يمكن أن يكون محل الشفعة من الحقوق العقارية الأخرى كحق الانتفاع، فحق الانتفاع هو حق استعمال أو استغلال الشيء دون الحق في التصرف، وقد نص القانون المدني على أن حق الانتفاع يُكسب بالشفعة<sup>2</sup>، أو حق الارتفاق الذي يعرف على أنه الحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر غير مملوك لنفس الشخص.<sup>3</sup>

إلا أن المشرع لم يشر صراحة في القانون المدني إلى اكتساب حق الارتفاق بالشفعة غير أن المادة 118 من الأمر 105/76 سابق الذكر جاءت عامة وذكرت مصطلح الحقوق العقارية، فالارتفاق حق عقاري<sup>4</sup>، أو حق الاستعمال والسكنى فهو يعرف على أنه

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 351 من (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 844، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 151.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 118 من الامر 105/76، السابق ذكره.



حق يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه وأسرته<sup>1</sup>.

والمشرع الجزائري لم يحصر في هذا الحق طرق اكتسابه بحيث نص على أنّ نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق<sup>2</sup>.

وعليه فإن الشفعة سبب لإكتساب هذا النوع من الحقوق.

### ثانيا: الحقوق المنقولة المعنوية:

أهم الحقوق المنقولة المعنوية هو المحل التجاري والذي عُرف على أنه: "مجموعة من العناصر المنقولة المادية والمعنوية تآلفت بينها لغرض الاستغلال التجاري دون أن تفقد ذاتيتها."<sup>3</sup>

كما أن المشرع الجزائري ذكر أهم عنصر في المحل التجاري وهو حق الاتصال بالعملاء والذي لقبه المشرع الجزائري باسم الزبائن وهو حق يكتسب بالشفعة، كما أنه أشار إلى حق الإيجار كعنصر قابل للاكتساب عن طريق الشفعة "مع أنه تم إلغاؤه كعنصر من عناصر المحل التجاري في الجزائر سنة 2005 بموجب القانون 02/05"

وهذا لا يعني أن الحقوق المعنوية الأخرى غير قابلة للاكتساب عن طريق الشفعة لكن المشرع الجزائري ذكر أهم عنصرين معنويين يتكون منهما المحل التجاري<sup>4</sup>، فالمحل التجاري هو عنصر الاتصال بالعملاء.

<sup>1</sup> \_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المنفردة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، ج9، المجلد2، (د.ط)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (د.س.ن)، ص1275.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 855 من (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ أكثم أمين الخولي، الوسيط في القانون التجاري، الأموال التجارية، ج3، (د.ط)، مطبعة نهضة مصر، مصر، 1964، ص 375، نقلا عن عيسى زرقاط، المقال السابق.

<sup>4</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 151.

و كما أشار المشرع إلى أن حق الإيجار قابل للاكتساب عن طريق الشفعة وفي حقيقة الأمر فإن هذا الأخير يعتبر حقا شخصيا لكن المشرع اعتبره حقا عقاريا يجب شهره كلما زادت مدة الإيجار عن 12 سنة<sup>1</sup>، بحيث أجاز لمديريات التسجيل الولائية بالشفع في أي إيجار أو بالوعد بالإيجار للعقار كله أو جزء منه تراه مناسبا لمصالح الدولة عندما يعرض عليها العقد الموثق المتضمن الإيجار أو الوعد بالإيجار، للتسجيل من أجل استقاء حقوقها.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث وجود الشافع

لممارسة حق الشفعة يجب أن يكون الشافع هو الدولة عن طريق مديرية الضرائب، ولا يمكن أن يكون الشفع من قبل أية هيئة إدارية أخرى كأن تقوم البلدية أو الولاية بالشفع في العقارات المباعة ضمن إقليمها، ومن ثم لا يمكن ممارسة هذا الحق من قبل أي شخص آخر ما لم يتم استعمال هذا الحق ضمن أحكام القانون المدني.<sup>3</sup>

وإذا أُستعمل هذا الحق ضمن أحكام القانون المدني فلا يمكن ان يكون إلا في العقارات أو الحقوق العقارية الأخرى ولا يمتد للحقوق المنقولة المعنوية.<sup>4</sup>

### الفرع الرابع: التصريح الكاذب بثمن البيع

إذا رأت الدولة ممثلة في مديرية التسجيل أن المبلغ المدون في عقد البيع أو الإيجار لا يطابق الحقيقة أي أن المبلغ المذكور في العقد كان صوريا فإنها تأخذ بالشفعة لكسب العقارات أو الحقوق العقارية الأخرى أو الأموال المعنوية المنقولة، إلا أن المشرع الجزائري

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 12 من الأمر 74/75، المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، المؤرخة في 14 ذي القعدة 1395هـ، الموافق 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالأمر 09/97.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 58 ف 1، الأمر 105/76، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال نفسه، ص 152.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 794، (ق م ج)، السابق ذكره.

قد سهى عن ذكر مبلغ الإيجار غير الكافي وإكتفى بذكر ثمن البيع رغم أنه أشار إلى أنه يجوز الأخذ بالشفعة في الإيجارات.<sup>1</sup>

أما إذا كان المبلغ المذكور في العقد غير صوري ومطابق للواقع فيمنع على مديريات التسجيل القيام بإجراءات الشفعة، فالعبرة من هذا الشرط هو محاربة التصريحات الكاذبة في مبالغ البيع والإيجار والتي تكبد الخزينة العمومية مبالغ كبيرة بإعتبار أن حساب رسوم التسجيل سواء كانت نسبية أو تصاعدية يكون على أساس المبالغ المحددة لقيمة الملك أو الانتفاع المذكورة في العقود.<sup>2</sup>

وهذا ما جاء في نص المادة 16 من الامر 105/76: " إن قيمة الملكية وحق الانتفاع بالأموال من أي نوع أو المبالغ التي تكون أساسا لوعاء الضريبة، تحدد طبقا لأحكام هذا الباب من أجل تصفية ودفع الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي."<sup>3</sup>

### المطلب الثالث شروط الأخذ بالشفعة الإدارية وفقا للقانون (03/10)

يُقسم هذا المطلب إلى فرعين :

شروط تطبيق الشفعة الإدارية وفقا للقانون 03/10 (الفرع الأول)، وشروط تطبيق الشفعة في العقار السياحي (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: شروط تطبيق الشفعة الإدارية وفقا للقانون (03/10)

حسب القانون 03/10 السالف الذكر هناك شروط متعلقة بالحق المشفوع فيه (أولا)، وشروط متعلقة بالشفيع والمشفوع منه (ثانيا).

أولا: الشروط المتعلقة بالحق المشفوع فيه:

1- أن يكون الحق المشفوع فيه واردا على عقار:

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 118، الأمر 105/76، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال نفسه، ص ص 152، 153.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 16، الأمر 105/76، السابق ذكره.

لا ترد الشفعة إلا على العقار، وترد على العقار مجموعة من الحقوق منها الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق، ومنها الحقوق العينية التبعية كحق الرهن وحق الامتياز، والحقوق الشخصية كحق المشتري في تسلم المبيع.....وعليه فإن الحقوق المالية تنقسم إلى: حقوق مالية عقارية، حقوق مالية شخصية.

ومن بين الأموال العقارية التي تعتبر حق عيني واقع على عقار: حق الانتفاع والذي يتفرع منه: حق الاستعمال وحق الاستغلال.<sup>1</sup>

ويدخل في مفهوم العقار كل حق عيني عقاري وارد على عقار، وعلى هذا الأساس فإن الحق الذي يخضع للشفعة طبقا للمواد 4، 13، 15 من القانون 03/10، هو حق الاستغلال الذي تمنحه الدولة إلى كل مستثمر صاحب امتياز، وهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والتوريث والحجز تطبيقا لنص المادة 13 منه، يمنح بموجب عقد امتياز يعد من طرف مديرية أملاك الدولة للولاية، يسجل ويُشهر بالمحافظة العقارية.<sup>2</sup>

## 2- أن يكون الحق المشفوع فيه مشاعا:

الملكية الشائعة نصت عليها المادة 713 (ق.م.ج) والتي جاء فيها مايلي: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك."

فحق الاستغلال الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بموجب القانون 03/10 سالف الذكر، هو حق عيني عقاري مشاع بين جميع المستثمرين أصحاب الامتياز وبالتساوي إذا كان النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية ذات طابع جماعي إعمالا بنص المادة 6 ف 2 من نفس القانون، والمادة 12

<sup>1</sup> \_ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 34، نقلا عن عيسى زرقاط، المقال السابق.

<sup>2</sup> \_ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 106، نقلا عن عيسى زرقاط، المقال السابق.

من المرسوم التنفيذي رقم 1326/10<sup>1</sup>، غير أنه إذا كانت المستثمرة الفلاحية ذات الطابع الفردي، يتم استبعاد هذا الشرط لاستحواذ عضو المستثمرة الفلاحية الفردية على الحق العيني العقاري بأكمله.<sup>2</sup>

### 3- عدم تجزئة الشفعة:

المقصود بعدم قابلية الشفعة للتجزئة أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في بعض المبيع بصفة واحدة دون البعض الآخر، وذلك حتى لا تتفرق الصفقة على المشتري فيضار بذلك، لذلك فالأصل أن الشفعة لا تتجزأ<sup>3</sup>، وتطبيقا لمبدأ عدم قابلية بيع حق الامتياز بالتجزئة، يتعين على الشفعاء (المذكورين في الامر 03/10) اكتساب حق الامتياز بأكمله دون تجزئته.

وعلى هذا الأساس لا يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز كشركاء على الشروع اكتساب الحصة العينية العقارية المتمثلة في حق الاستغلال أو حق الامتياز في جزء منه دون الآخر<sup>4</sup>، كما لا يجوز اكتساب جزء من الحصة من قبل أحد الأعضاء واكتساب ما تبقى من الحق من قبل البقية، لأن اكتساب الحق المتنازل عنه يكون لجميع المستثمرين أصحاب الامتياز للمستثمرة الفلاحية الجماعية بالتساوي وبصفقة واحدة.<sup>5</sup>

أما في حالة تنازل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، أو تنازل عضو من المستثمرة الفلاحية الفردية عن حق الامتياز، أو لم يقم بالرد

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 17 محرم 1432هـ، الموافق 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، المؤرخة في 23 محرم 1432هـ، الموافق 29 ديسمبر 2010.

<sup>2</sup> \_ حكيمة كحيل، (نظام الشفعة وفقا للقانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة)، بلا عنوان مجلة، 2015، ص 4.

<sup>3</sup> \_ حسن كبيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، ط 3، منشأة المعارف، مصر، 1994، ص 596، نقلا عن حكيمة كحيل، المرجع السابق.

<sup>4</sup> \_ حكيمة كحيل، المقال السابق، ص 5.

<sup>5</sup> \_ تنظر المادة 15، الامر 03/10، السابق ذكره.

على الاخطار في الآجال القانونية، أو تنازل ورثة المستثمر على حقوق مورثهم للغير، هنا تتقدم الدولة لممارسة الشفعة باعتبارها مالكة للأراضي الفلاحية بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إذا فمبدأ عدم تجزئة الشفعة هو مبدأ مطلق يسري أيضا على الدولة أثناء ممارستها للشفعة، إذ يتعين عليها كما هو الحال بالنسبة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مراعاة اكتساب حق الامتياز المعروف للبيع بصفقة واحدة.<sup>1</sup>

### ثانيا: الشروط المتعلقة بالشفيع والمشفوع منه:

الشفيع وفقا للقواعد العامة، هو من يثبت له الحق في ممارسة الشفعة والحلول محل المشتري في بيع العقار، أما المشفوع منه فهو صاحب الحق الذي يرغب في التنازل عنه للغير ويشفع الشفيع فيه، فهناك شروط متعلقة بكل من الشفيع والمشفوع منه.

#### 1- الشروط المتعلقة بالشفيع:

يشترط في الشفيع مهما كانت صفته القانونية مايلي:

أ- 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.<sup>2</sup>

كما يشترط أيضا أن تكون ملكية الحق المشفوع فيه موجود قبل عملية التنازل، فلو افترضنا أن ملكية الدولة لحق الرقبة تم استرجاعها أو اقتطاعها أو ادراجها أو تم استبدالها مع أشخاص طبيعيين في إطار نزع ملكيتهم للمصلحة العامة، هنا لا يقوم سبب لأخذ الشفعة، لأن الدولة تجردت من صفة الشفيع بزوال سلطتها على الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> \_ حكيمة كحيل، المقال السابق، ص 6.

<sup>2</sup> \_ أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 73.

ويشترط لقيام حق الشفيع في الأخذ بالشفعة استمراره إلى حين ثبوتها، أي أنه لا يكفي أن يكون حق الشفيع على الشئ المشفوع فيه موجودا وقت البيع، بل يجب أن يبقى الشفيع مالكا للشئ المشفوع فيه إلى حين أن يملك الشئ المشفوع فيه.<sup>1</sup>

ب - توافر أهلية التصرف: بما أن الشفعة تصنف ضمن أعمال التصرف وجب

أن تتوفر في الشفيع أهلية التصرف للأخذ بها، فإذا تمت عن طريق وكيل وجب أن تكون الوكالة خاصة<sup>2</sup>، وفي 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.<sup>3</sup>

ج- أن يكون الشفيع غير ممنوع من الأخذ بالشفعة: حسب نص المادتين 13 و 14

من القانون 03/10 السابق ذكره يمكن استنتاج حالتين من التنازل: تنازل بمقابل وتنازل دون مقابل، هذا النوع الأخير يكون فقط لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز، ويقصد بهم كل من لهم علاقة قرابة مباشرة بالمستثمر صاحب الامتياز والتي تربط الأصول بالفروع.<sup>4</sup>

لا شفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية<sup>5</sup>، ومن ثم لا تجوز الشفعة إذا كان الشفيع ممنوعا بحكم القانون من شراء العقار.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> \_ المرجع نفسه، ص 78.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 574، (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 88 ف 2 قانون رقم 11/84، المؤرخ 9 رمضان 1404هـ، الموافق 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر ع 24، المؤرخة في 12 رمضان 1404هـ، الموافق 12 جوان 1984.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادتين 32 و 33، (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>5</sup> \_ بإسقاط حكم نص المادة 798 من القانون المدني الجزائري على نص المادة 14 من القانون 03/10.

<sup>6</sup> \_ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 467، نقلا عن حكيمة كحيل، المقال السابق.

إذا كان مشتري حق الامتياز من هؤلاء الأقارب فالشفعة ضده لا تجوز، والحكمة من ذلك أن البيع الذي يقع لأحد هؤلاء يراعى فيه إعتبارات تتعلق بشخص المشتري الأمر الذي لا يجوز معه أن تُباح الشفعة لشخص آخر لا تتوفر بالنسبة إليه هذه الإعتبارات.<sup>1</sup>

## 2- الشروط المتعلقة بالمشفوع منه:

أثناء مباشرة المشفوع منه لعملية التنازل يشترط فيه أن يكون مستثمرا صاحب حق امتياز، سواء استفاد من هذا الحق نتيجة تطبيق عملية تحويل الحقوق المكتسبة في ظل القانون المُلغى 19/87 سابق الذكر إلى حق امتياز أو بموجب قرار من الوالي بعد دراسة الملفات الناقصة من قبل اللجنة الولائية المحدثة يفيد منح الامتياز للمعني<sup>2</sup>، أو بموجب حكم قضائي نهائي فاصل في موضوع نزاع يتعلق بالوضعيات المتنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم أو بموجب عقد رسمي مُعد في إطار التعلية الوزارية المشتركة رقم 37.

لا يكفي الاشرط في المشفوع منه أثناء مباشرته لعملية التنازل أن يكون مستثمرا صاحب حق امتياز، بل لابد أن يكون الحق الذي يتمتع به مُكرسا بموجب عقد امتياز مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية المختصة<sup>4</sup>، مُعد من طرف إدارة أملاك الدولة تطبيقا لنص المادة 6 من القانون 03/10، والمادة 8 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، وتُمارس هذه المهمة بمقتضى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91<sup>5</sup> بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> \_ أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 141.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 6، المرسوم التنفيذي 326/10، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ التعلية الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة في 15 جويلية 2002، تحت رقم 7.

<sup>4</sup> \_ حكيمة كحيل، (نظام الشفعة وفقا للقانون 03/10)، المقال السابق، ص 8.

<sup>5</sup> \_ تنظر المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر. عدد 10، سنة 1991.

<sup>6</sup> \_ تنظر المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.



## الفرع الثاني: شروط تطبيق الشفعة في العقار السياحي

لتطبيق الشفعة على العقار السياحي من طرف الوكالة الوطنية للسياحة يجب توفر شرطين: وجود عقار ذو طابع سياحي تابع لأحد الخواص ومحدد في إطار مخطط التهيئة السياحية (أولاً)، وقوع العقار داخل منطقة التوسع السياحي (ثانياً).

**أولاً: وجود عقار ذو طابع سياحي تابع لأحد الخواص ومحدد في إطار مخطط التهيئة السياحية:**

قد يكون عقار بطبيعته وقد يكون عقار بالتخصيص كما قد تكون هذه العقارات بناءات منجزة في إطار القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وقد يكون عبارة عن فضاءات غير مبنية<sup>1</sup>، كما يجب أن تقع هذه العقارات في الجزء القابل للبناء والتعمير داخل منطقة التوسع والمحدد في إطار مخطط التهيئة السياحية، لأن الأجزاء غير القابلة للبناء تشكل مناطق محمية يحضر البناء فوقها، وسواءً كان المالك معنوي خاص أو شخص طبيعي يجب أن يكون العقار مملوك ملكية خاصة.<sup>2</sup>

وعندما يقرر مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، يكون ملزم بتقديم تصريح مسبق إلى وزير السياحة وذلك بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل (15 يوماً) من أجل السماح لها بممارسة حقها في الشفعة<sup>3</sup>.

فمخطط التهيئة السياحي هو الإطار المرجعي الذي تعتمد عليه الوكالة في اقتناء وتهيئة وترقية ومنح امتيازات على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخة في 5 شوال 1427هـ، الموافق 28 أكتوبر 2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر ع 70، المؤرخة في 13 شوال 1427هـ، الموافق 5 نوفمبر 2006.

<sup>2</sup> \_ كريمة شايب باشا، (الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق)، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، (د.ع)، (د.س.ن)، ص 275.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 385/06، السابق ذكره.

سياحية فهو يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء<sup>1</sup>، فهو مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيها يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع<sup>2</sup>.

غير أنه من خلال التقارير المعدة من طرف وزارة المالية حول العقار فإن القطاع السياحي لم يمارس حق الشفعة على الإطلاق<sup>3</sup>.

### ثانيا: وقوع العقار داخل منطقة التوسع السياحي:

يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو دون عوض<sup>4</sup>.

الملاحظ من خلال نص المادة السابقة أن المشرع الجزائري قد خرج عن القواعد العامة في الشفعة، باعتبار هذا الحق يقتصر على التصرفات بعوض دون التصرفات الأخرى، وحتى الشفعة التي تمارسها الدولة على الأصناف الأخرى من العقارات الفلاحية والحضرية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة، 13 من قانون رقم 20/01، المؤرخ في 27 رمضان 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ع 77، المؤرخة في 30 رمضان 1422هـ، الموافق 15 ديسمبر 2001.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07، المؤرخ في 21 صفر 1428هـ، الموافق 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 17، المؤرخة في 24 صفر 1428هـ، الموافق 14 مارس 2007.

<sup>3</sup> \_ كريمة شايب باشا، المقال السابق، ص 275.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 21 من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11.

<sup>5</sup> \_ كريمة شايب باشا، المقال السابق، ص 277.

لكن الشفعة على العقار السياحي قد تشمل التصرفات الناقلة للملكية دون عوض، والمشرع الجزائري أقر بهذا المبدأ لخلق باب التحايلات التي قد يقوم بها مالك العقار لستر البيع تحت صورة الهبة قصد حرمان الدولة من ممارسة حقها في الشفعة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> \_ آمال مشتي، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، الجزائر، 2009، ص 78.

### خلاصة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل الذي تناول ماهية الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري، توصل إلى أن المشرع لم يقد بتعريف الشفعة الإدارية و ترك مهمة تعريفها للفقهاء، الذي عرفها على أنها رخصة تجيز للدولة وجماعاتها المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية بيع العقارات، وعليه فإن الشفعة الإدارية تعتبر نظام استثنائي.

مرت الشفعة الإدارية بمراحل عديدة في التشريع الجزائري وكان أول ظهور لها بعد الاستقلال مباشرة، ومن أبرز القوانين التي بدأت بتطبيقها هو قانون الثورة الزراعية 73/71، وبيّن أهمية الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وعلى الأراضي الفلاحية طبقا لقانوني 19/87 و 25/90 المعدل والمتمم.

والشفعة الإدارية كغيرها من الأنظمة الخاصة تنطبق عليها مجموعة من الشروط تختلف باختلاف نوع القانون المطبق عليها، كقانون التسجيل وقانون الاستثمار وغيرها من القوانين الخاصة.

# الفصل الثاني

## النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

المبحث الأول: مجالات تطبيق الشفعة الإدارية.

المبحث الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

مما سبق ذكره في الفصل الأول الذي تناول ماهية الشفعة الإدارية، ومن خلال تعريفها تبين أنها تمتاز بخصائص وشروط معينة تميزها عن غيرها من الأنظمة، وعليه فإن الدولة تمارس حقها في الشفعة وفقا لمجالات معينة وبإجراءات تنظمها قوانين وقواعد خاصة، كون الشفعة الإدارية طريق استثنائي تنتهجه الدولة من أجل تكوين أملاكها.

ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق أولا التعرف على مجالات تطبيق الشفعة الإدارية (المبحث الأول)، والتعرف على إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة (المبحث الثاني)، وذلك من خلال الخطة التالية:

### • المبحث الأول: مجالات تطبيق الشفعة الإدارية

المطلب الأول: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي والحضري.

المطلب الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على باقي أصناف الملكية العقارية.

### • المبحث الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة

المطلب الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية.

المطلب الثاني: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.

## المبحث الأول: مجالات تطبيق الشفعة الإدارية

تستمد الدولة حقها في الأخذ بالشفعة من القانون رقم 30/90<sup>1</sup> المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وذلك من خلال نص المادة 26 منه والتي نصت على: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، التبرع، التبادل، التقادم والحيازة.
- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة."

وعليه فإن الشفعة طريقة استثنائية لتكوين الأملاك الوطنية، ويتضح من خلال نص المادة 99 من المرسوم التنفيذي 427/12<sup>2</sup> أن المشرع أعطى للدولة حق ممارسة الشفعة الإدارية على العقارات الفلاحية والعقارات الحضرية وعلى باقي الأملاك العقارية.

وعلى هذا الأساس قسّم هذا المبحث إلى مطلبين: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي والعقار الحضري (المطلب الأول)، تطبيق الشفعة الإدارية على باقي أصناف الملكية العقارية (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> \_ القانون رقم 30/90، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السابق ذكره.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

### المطلب الأول: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي والعقار الحضري

جاء في نص المادة 55 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ماييلي: "تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تُلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه..."<sup>1</sup>، وجاء ضمن المادة 50 من نفس القانون بأنه في حال عدم استثمار الأراضي الفلاحية تعينه هيئة معتمدة خاصة.

فالمعاملات والتصرفات العقارية في الملكية العقارية الفلاحية وكذا الحضرية تخضع لممارسة الدولة الشفعة عليها، وتنصب هذه التصرفات على:

- البيوع بمختلف أنواعها، كالبيع مقابل إيراد لمدى الحياة، الرهن المتعلق بوفاء عيني بدين، المبادلة، البيع بالمزاد العلني.
- وجود شفيع وهو الدولة المالكة لحق الرقبة، وصاحب حق انتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها<sup>2</sup>.

وعليه قسمتُ المطلب إلى فرعين:

تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي (الفرع الأول)، تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الحضري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي

جاء في نص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري تعريف الأراضي الفلاحية على أنها: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج

<sup>1</sup> تنظر المادة 55، قانون 25/90، السابق ذكره.

<sup>2</sup> آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 213.



بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يُستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.<sup>1</sup>

وقد صنفت المادة 5 من نفس القانون الأراضي الفلاحية إلى الأصناف التالية:

الأراضي الفلاحية الخصبة جداً.

الأراضي الخصبة.

الأراضي المتوسطة الخصب.

الأراضي الضعيفة الخصب.

يتمثل العقار الفلاحي محل الأخذ بالشفعة بالنسبة للدولة في المستثمرة الفلاحية والتي منحت الدولة بموجبها حق انتفاع، هذه المستثمرة تتشكل من الأراضي الغير مبنية والأراضي المبنية فوق المستثمرة.

**أولاً: الأراضي الغير مبنية:**

يقصد بها جميع الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها، أو طبيعتها، وحتى يمكن استعمال حق الشفعة من قبل الدولة يُستثنى منها:

1\_ كل الأراضي التي تغير طابعها الفلاحي قبل التصرف فيها، حتى وإن استمر استغلالها في الفلاحة، وعادة ما تكون تلك الأراضي متواجدة على ضفاف المناطق الحضرية، ويتم اعتمادها في أدوات التهئية والتعمير، لأنها أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل.

2\_ كل الأراضي المستعملة والمخصصة كمساحات غابية (Surfaces Boisées).

3\_ كل الأراضي الملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي، كالحدايق والبساتين العائلية.

4\_ كل الأراضي المخصصة لأجل استغلال منجمي، وكذا المقالع<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_تنظر المادة، 4 من قانون رقم 25/90، السابق ذكره.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

### ثانيا: الأراضي المبنية:

يقصد بها تلك المباني المتواجدة فوق المستثمرة سواء بقصد السكن، أو ملحقاته كالمستودعات والمخازن، وكل منشأة رصدت لخدمة عقار المستثمرة الفلاحية الجماعية والتي يكون لها دور كبير في استغلالها<sup>2</sup>.

لذا إذا تم عرض المستثمرة الفلاحية للبيع، هنا لا ضرورة للتمييز بين ما هو مبني وما هو غير مبني، فالدولة تمارس حقها في الشفعة على كامل المستثمرة، أما في حال تم عرض المباني منفصلة عن الأرض الغير مبنية يمكن للدولة أن تشفع في كل التجهيزات المعروضة للبيع، باستثناء المباني المخصصة للسكن والتي يكون التصرف فيها حرا إذا تم عرضها للبيع منفردة، وعليه يجوز الأخذ بالشفعة<sup>3</sup>.

وجدير بالذكر أنه في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الثالثة تحدد ان حق الشفعة الممارس على التصرف في العقار الفلاحي يكون تبعا للترتيب المذكور في المادة 795 من (ق.م.ج) سابقة الذكر، وهذا عكس ما هو مقرر في الأراضي العمرانية (المادة 71 ف3 ق 25/90)<sup>4</sup> وذلك راجع لأن الأراضي العمرانية تعرف اكثر طلب وضغط عليها من الأراضي الفلاحية إضافة إلى رغبة المشرع في المحافظة على بقاء الأراضي الفلاحية بيد العائلة الواحدة وتشجيع توسع المستثمرات الفلاحية إذ وسع حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 795 (ق م ج) إلى المجاورين في الأرض الفلاحية محل التصرف وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي:

<sup>1</sup> \_ سعيدة هامل، مراد كاملي، المقال السابق، ص 85.

<sup>2</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 214.

<sup>3</sup> \_ سعيدة هامل، مراد كاملي، المقال السابق، ص 85.

<sup>4</sup> \_ سماعيلين شامة، المرجع السابق، ص 250.

1\_ مالك الرقبة.

2\_ الشريك في الشبوع.

3\_ صاحب حق الانتفاع.

4\_ المجاورين، حسب نص المادة 57 من قانون 25/90: "يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من القانون المدني الى المجاورين في اطار المادة 55 أعلاه وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة."<sup>1</sup>

ويؤخذ على هذا الترتيب مايلي:

أ\_ بالنسبة لصاحب حق الانتفاع: من المفروض ان يأتي في المرتبة الأولى ( إلا ان المادة السابقة وضعت في المرتبة الثالثة) بصفته صاحب الاستثمار والمستغل الحقيقي للأرض وعليه تكون له الأولوية اعترافا له على مجهوده في خدمة الأرض من جهة ومن جهة أخرى حفاظا على عمله إذ أن الأخذ بالترتيب المذكور أعلاه قد يهدده في ذلك ولهذا نأمل أن الأمر يراجع عند وضع قانون الإجراءات الفلاحية<sup>2</sup>.

ب\_ بالنسبة لتوسيع حق الشفعة للمجاورين: التوسيع يطرح عدة مشاكل يصعب حلها كلما تزايد عدد الشفعاء المجاورين ونصت المادة 796 (ق م ج) على انه: "إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية:

- إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه،
- وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقتة او من طبقة ادنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> تنتظر المادة 57 من قانون رقم 25/90، السابق ذكره.

<sup>2</sup> حامد عبد المجيد دراز، الضرائب العقارية والتنمية الريفية، (د.ط)، مؤسسة شباب الجامعة، الجزائر، 1989، ص142، نقلا عن آسيا حميدوش، المرجع السابق.

<sup>3</sup> تنتظر المادة 796، (ق م ج)، السابق ذكره.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

فبالرغم من ان هذه المادة نصت على أن يستحق كل واحد منهم الشفعة بقدر نصيبه إلا أن ذلك قد لا يكون عادلا خاصة إذا كانت أنصبتهم غير متكافئة (ملاك كبار وملاك صغار) الأمر الذي يكون وسيلة لتشجيع الملكيات الكبرى التي قد تكون عائقا في وجه التنمية الريفية واستقرار الفلاحين الصغار خاصة من فئة الشباب.<sup>1</sup>

وعليه فإن الأستاذ سماعين شامة لا يعارض في هذا التوسيع إلا أنه ينتقد عدم وجود معيار محدد من أجل التفصيل بين الشفعاء المجاورين من جهة، ومن جهة أخرى يرى أنه كان من الأفضل أن تأتي الهيئة العمومية في المرتبة الأسبق من مرتبة المجاورين تدعيما لها من أجل تحقيق الأهداف المرسومة لها خاصة في ميدان التنمية الفلاحية وتوزيع الأراضي على الفلاحين الشباب الذين هم دون أراضي.

ويهدف من وراء إنشاء حق الشفعة واستعماله في السوق العقارية الفلاحية مايلي:

- تدعيم عمل الأرض وهذا بفتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب وإعادة تنصيب الفلاحين المنزوعة ملكيتهم وكذا لفائدة المستثمر المستأجر في حالة بيع الأرض التي يستثمرها.
- توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى مع التطور في طرق الاستغلال.
- حماية قابلية استغلال المستثمرات الفلاحية المعرضة لتهديد توسع البنايات التحتية أثناء إنجاز الأشغال العامة.
- حماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.
- حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات المتواجدة فوقها من عملية القسمة وتجزئة الأراضي.

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 251.

- حماية المناطق الحساسة المتواجدة على أطراف الأراضي الفلاحية كالغابات والحظائر الطبيعية<sup>1</sup>.

### ثالثا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة مكلفة بالتنظيم العقاري الفلاحي:

حسب نص المادة 71 ف 2 من قانون (25/90) المتضمن قانون التوجيه العقاري فإن حق الشفعة يطبقه مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، والهيئة المكلفة بتطبيق الشفعة وإجراءاتها والتدابير المتعلقة بالأراضي الفلاحية هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 287/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه: "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية...."

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبارة عن هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري تنفيذاً للسياسة العقارية الفلاحية، وطبقاً لنص المادة الثانية من المرسوم أعلاه فإنه ذو طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وكل ما يترتب عنها من آثار قانونية كالذمة المالية وغيرها، يحكم علاقاته مع الدولة القانون العام.

أما علاقاته مع الأفراد فيحكمها القانون الخاص، وبالتالي منازعاته منقسمة بين القضاء الإداري والقضاء العادي حسب أطراف هذه المنازعات وطبيعتها<sup>3</sup>.

وقد أسند المشرع الجزائري مهام الديوان إلى قانون التوجيه العقاري والمرسوم 187/96 والمرسوم 2339/09 والقانون 03/10 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 6 شوال 1416هـ، الموافق 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15، المؤرخ في 10 شوال 1416هـ، الموافق 28 فيفري 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 3 ذي القعدة 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر 2009، ج ر ع 61، المؤرخة 6 ذي القعدة 1430هـ، الموافق 25 أكتوبر 2009.

<sup>3</sup> \_ عواطف عباد، (ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10)، مجلة الاجتهاد القضائي، ع 17، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 327.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

وقد نص القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على حالات عدم استثمار الأراضي الفلاحية الذي يعد إخلالا من قبل الفلاحين بواجباتهم، ويعتبر حسب ذات القانون تعسفا في استعمال الحق. وقد أُسند للديوان مهمة معاينة هذه المخالفات، وجاء في نص المادة 51 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري :

" إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف،
- أو عرض الأرض للتأجير،
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.<sup>3</sup>

وأكد قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ضرورة إتخاذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من السبل ما يكفي لتحقيق تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، والجماعات المحلية من جهة والمستثمرين الفلاحين من جهة أخرى.<sup>4</sup>

وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي 87/96، وثمن ذلك أيضا المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل للمرسوم 87/96 وجعل مهام الديوان تتماشى مع مضمون وأهداف القانون 16/08<sup>5</sup> المتضمن التوجيه الفلاحي، والذي اتخذ الامتياز نمط جديد للاستغلال، وجعل الديوان

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 51، قانون 25/90، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ عباد عواطف، المرجع السابق، ص 329.

<sup>5</sup> \_ قانون رقم 16/08، المؤرخ في أول شعبان 1429هـ، الموافق 3 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، المؤرخة في 8 شعبان 1429هـ، الموافق 10 أوت 2008.

الوطني للأراضي الفلاحية هو آلية الدولة لتنفيذه ومكنه من الوسائل القانونية وما يكفي لضمان حسن سير العملية في إطار المحافظة على العقارات الفلاحية الممنوحة.<sup>1</sup>

وقد جاء في نص المادة الثانية من قانون 03/10 سابق الذكر مايلي: "...يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية او جماعية."<sup>2</sup> وعليه فإن أول المهام المنوطة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية كانت تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز محدد المدة.

قد يكتسي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحصاة عن طريق الشفعة في المستثمرة الفلاحية كما أنه قد يكتسب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد، غير أن هذه المؤسسة لم تنصب إلى حد الآن مما يعني أن الدولة لم تمارس حق الشفعة إطلاقاً.<sup>3</sup>

واستمر هذا الوضع إلى غاية صدور التعليمات الوزارية المشتركة 7 المؤرخة في 15 جويلية 2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

حيث ضبظت هذه الأخيرة كيفية ممارسة الشفعة من طرف الدولة، إذ ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل إبلاغ المدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليمياً لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة بحيث منحت له أجل شهر لإبداء رغبته في ممارسة هذا الحق والتي تسري من تاريخ استلامه التبليغ من طرف الموثق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 248.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 2، قانون رقم 03/10، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010، ص 129.

<sup>4</sup> \_ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحاتها، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 280، نقلا عن سوسن بوصبيعات، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

### الفرع الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الحضري

قلّ ما توجد أراضي عارية في المناطق الحضرية، فكثيرا ما تكون مبنية أو تكون ملحقة بالبناء، ونظرا لكثرة الطلب على الأراضي العمرانية وقلة العرض يكون اللجوء الى استعمال حق الشفعة ذا أهمية نظرا لأنه يمارس على جميع الأراضي العمرانية دون استثناء، وفي الرتبة التي سبق أصحاب الشفعة الوارد ذكرهم في المادة 795 من (ق.م.ج)، وهذا في اطار تنفيذ أدوات التعمير بغية توفير الحاجات ذات المنفعة العامة بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى الإجراء القانوني الاستثنائي الآخر، وهو نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup>.

وبالتالي يمكن ان نطلق عليها بأنها شفعة خاصة تقترب من إجراء نزع الملكية العمومية ويبقى العرض والطلب للأراضي العمرانية متفاوت في جميع المناطق بموجب أدوات التعمير، فاستعمال حق الشفعة يسمح معه بتحديد المناطق التي يجب أن تكون خاضعة لها، وبالتالي تستثني مناطق عمرانية من أخرى<sup>2</sup>.

لذا تبقى المناطق الحضرية ذات المواقع الاستراتيجية الأكثر حاجة لاستعمال حق

الأخذ بالشفعة نظرا لحيوية النشاط الاجتماعي والاقتصادي بها، كذلك المناطق الواقعة على أطراف المدن، إذ تعد مناطق حساسة، تشكل خط التماس بين عالمين: الحضري والريفي، وتستقطب اهتمام المضاربين الذين يلجؤون للاستثمار عن طريق شرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب<sup>3</sup>.

والهدف من إستعمال الشفعة الإدارية في السوق الحضرية:

<sup>1</sup> \_ سعيدة هامل، مراد كاملي، المرجع السابق، ص 85، 86.

<sup>2</sup> \_ أحمد دغيش، (نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري)، مجلة الحقيقة، ع 11، الجزائر، مارس 2008، ص 55.

<sup>3</sup> \_ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 245.



- تدعيم السياسة المحلية للسكن وتوزيع هذا الأخير فيمكن للجماعة المحلية من اقتناء أرض في أرقى الأحياء وتخصيصها لبناء مساكن اجتماعية تخصص للعائلات المحتاجة.
- محافظة التوسيع والاستقبال للبرامج والنشاطات الاقتصادية.
- تطوير أماكن الترفيه والسياحة.
- إنجاز التجهيزات الجماعية باختلاف أنواعها.
- محاربة تدهور النسيج العمراني.
- مساعدة تثمين المحفظة العقارية مبنية كانت أم لا.
- إنشاء احتياط عقاري من أجل تحقيق الأهداف المذكورة أعلاه.

أثناء اتخاذ الإدارة قرار استعمال الشفعة يجب أن يكون مسببا وفق ما ذكر سابقا وإلا كان غير مشروع ومآله الإلغاء من طرف القاضي الإداري<sup>1</sup>.

#### أولا: الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية:

التصرف في الملكية العقارية هو الحرية وهذا هو الأصل بشرط أن تحترم القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني وهي: التراضي، تعيين المحل، السبب، وان يكون التصرف عبارة عن عقد رسمي؛ غير أن قانون التوجيه العقاري يدخل استثناءات:

1- استثناء خاص بالتصرف في الأراضي الفلاحية وجوب عدم الإلحاق أضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وتغيير في الوجهة الفلاحية<sup>2</sup>.

2- التصرفات في الملكية العقارية الحضرية والفلاحية تخضع لممارسة حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية<sup>3</sup>.

والتصرفات التي يمكن ان تكون محل ممارسة حق الشفعة هي:

<sup>1</sup> \_ فريدة زاوي، الحياسة كسبب من أسباب الملكية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير حقوق، جامعة الجزائر، 1987، ص 210، نقلا عن سماعين شامة، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 215.

<sup>3</sup> \_ المرجع نفسه، ص 216، 215.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

أ- التصرف بعوض: التصرفات التي يمكن ان تكون محل استعمال حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية هي تلك التي ترد على انتقال الملكية العقارية بعوض أي صفة عامة البيوع باختلاف أنواعها غير أنه توجد استثناءات.

• البيوع: كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية بمقابل نقدي حتى ولو لم يتم تكييفها على أنها عقد بيع من قبل الأطراف ويجب ان تكون طبيعتها شبيهة بعقد البيع ونذكر منها:

- البيع بالمساومة.
- التبادل سواء بدفع مقايضة أم لا.
- بيع مقابل إيراد لمدى الحياة.
- البيع بالمزاد العلني ما لم يكون القانون قد ألزم ذلك البيع.
- رهنية أي وفاء عيني لدين<sup>1</sup>.

ب\_ الاستثناءات: لا يمكن الاحتجاج بممارسة حق الشفعة في الحالات التالية:

- البيع مقابل إيراد لمدى الحياة إذا كان المقابل يمثل كله أو جزئه الأكبر في خدمات عينية.
- تقديم العقار كحصّة في شركة.
- كل تصرف يتم على أساس التبرع وتدخل في إطار هذا الحكم كل من الهبة والقسمة.
- التنازل على ملكية الرقبة لصالح صاحب الانتفاع.
- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.<sup>2</sup>

والاستثناءات الواردة في المادة 798 (ق.م.ج):

- إذا تم البيع داخل العائلة الواحدة بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأَصهار إلى الدرجة الثانية.

<sup>1</sup> \_ المرجع نفسه، ص 216.

<sup>2</sup> \_ سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 216.

• إذا كان القصد من بيع العقار بناء محل للعبادة أو ملحقا له<sup>1</sup>.

**ثانياً: وكالات التسيير والتنظيم العقاريين والحضريين كهيئة مكلفة بتنظيم العقار الحضري:**

أنشأ قانون التوجيه العقاري 25/90 هيئات عمومية بغية تسيير ممتلكات الجماعات المحلية العقارية، سواء الموجودة أو التي تعتمزم امتلاكها طبقاً لدفتر الشروط.

وبالتالي فإن الجماعات المحلية ملزمة بأن تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير العقاري، وقد أنشأت هذه الأخيرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2405/90<sup>2</sup> ليحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

فهذه الوكالات تنشئها المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة انفرادية أو بالتعاون فيما بينها، عن طريق مداولة وعلى هذا الأساس صدرت تعليمة وزارية تلزم الجماعات المحلية بمايلي:

1- إما بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 04/86 المؤرخ في 07 افريل 1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة.

2- إما بإنشاء وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشتركة فيما بينها.

3- إما عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قرباً منها في إطار دفتر الشروط<sup>3</sup>.

يحدد الطابع القانوني للمؤسسة بموجب عقد إنشاء وهو القانون الأساسي للهيئة لذلك فالطابع القانوني لهذه الهيئات هو عبارة عن طابع تجاري وصناعي ورغم الطابع التجاري لهذه الوكالات، إلا أنها تبقى على صلة وطيدة بالجماعات المحلية والمصالح التقنية وهذا

<sup>1</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 247.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحكم مستخدمي الوكالات في إطار أحكام القانون رقم 11/90، المؤرخ في 21 أفريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل الفردية.

<sup>3</sup> - المنشور الوزاري المؤرخ في 17 فيفري 1991 عن وزارة الداخلية المتضمن كفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

من أجل تفادي التصرف العشوائي في بيع الأراضي والأملاك العقارية حيث نص المرسوم التنفيذي 405/90 في مادته السابعة على تكوين مجلس إداري لسبيين<sup>1</sup> هما:

عدم إعطاء التصرف التام في الأملاك العقارية لتسيير الوكالة، لتبقى خاضعة لقانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له، والسبب الثاني من أجل أن تبقى الوكالة عبارة عن شريك في إعداد أدوات التهيئة والتعمير للحفاظ على الطابع العمراني.

إن وظيفة التنظيم والتسيير العقاري تلزم الوكالة على عدم التصرف كتاجر بصفة تامة لأن هذه الوظيفة قد تكون عائقا في توفير أرباح أكثر، لالتزاماتها بمخطط شغل الأراضي للبلديات ومخطط التوجيه للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

وعليه فإن الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري أداة للسياسة العقارية الحضرية المحلية في حين أن الدولة تبقى صاحبة حق شفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية وعليه نكون أمام حقين للشفعة حق للدولة وحق للجماعة الإقليمية المحلية دون أن يكون هناك نص صريح يحدد ترتيبهما<sup>3</sup>.

ومن الأرجح أن تفضل الشفعة المقررة لصالح الجماعة المحلية عملا بمبدأ اللامركزية الذي يطبع السياسة العقارية الحضرية ودور الجماعة المحلية في توجيه التهيئة والتعمير.

### المطلب الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على باقي أصناف الملكية العقارية

كما ذكر سابقا فإن المشرع خوّل للدولة الحق في ممارسة الشفعة على العقار الفلاحي وكذا العقار الحضري، كذلك خول لها حق الشفعة على باقي أصناف الملكية العقارية، للدولة الحق في ممارسة الشفعة لفائدة الخزينة العمومية (الفرع الأول)، وعلى العقارات السياحية

<sup>1</sup> \_ دنيازاد لحرش، (تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، (د.ع)، الجزائر، 2016، ص ص 105، 106.

<sup>2</sup> \_ المرجع نفسه، ص 107.

<sup>3</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 249.

والمواقع السياحية (الفرع الثاني)، وعلى تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الشفعة لفائدة الخزينة العمومية

من أجل الحد من محاولات الغش الجبائي الذي لا شك فيه أنه يؤثر على جباية حقوق التسجيل المستحقة للخزينة العمومية عن عمليات نقل الملكية بمقابل خاص في المجال العقاري الذي يكون ثمنه المصرّح به لا يعكس قيمته الحقيقية سعى المشرع إلى إدراج الشفعة لفائدة الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

وهذا مانصت عليه المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو زبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف من دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 38 مكرر 2\_أ إلى 38 مكرر 3 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح، ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة."<sup>2</sup>

وعليه يُلاحظ أن المشرع أعطى الصلاحية لإدارة الضرائب في المجال الجبائي بالأخذ بالشفعة في شكل العشر، (فالبرغم من الفائدة المرجوة من المزايدة بالعشر إلا أنه محل نقد من شأنه إطالة إجراءات التنفيذ وزيادة مصاريفه، ومن شأنه أيضا عدم استقرار الحقوق

<sup>1</sup> - توفيق زيداني، (استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبائية العقارية)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، ع 9، الجزائر، جوان 2016، ص 301.

<sup>2</sup> - تنظر المادة، 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

لأصحابها بعد صدور حكم رسو المزاد، رغم ذلك يبقى مظهر من مظاهر اهتمام الدولة بالثروة العقارية.<sup>1</sup>

والذي تكون قيمته أقل بكثير من قيمته المصرح بها في عقد البيع، وعلى هذا فاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة لا يعتبر وسيلة لاكتساب الدولة أموالاً بأسعار منخفضة، بل القصد منه جبائي وردعي، لمحاربة إخفاء وإنقاص الثمن المصرح به في عمليات نقل الملكية وكذا الحقوق العقارية.<sup>2</sup>

والملاحظ في الواقع العملي هناك صعوبة في تطبيق نص المادة 38 مكرر 3 سابق الذكر وذلك راجع إلى ارتفاع رسوم التسجيل والشهر التي تقع على عاتق المتعاملين في العقارات، فكلما زادت قيمة المعاملات العقارية زادت قيمة الضريبة الواجب دفعها لخزينة الدولة، وهذا ما أدى بالمتعاملين العقاريين إلى إخفاء القيمة الحقيقية للعقار، وهذا ما يؤدي إلى إعاقة تدخل الدولة كشفيع دائم للأخذ بالشفعة.<sup>3</sup>

فالتصريح بقيمة غير متناسبة مع قيمة العقار الحقيقية وهذا مردّه التهرب من قيمة الرسوم الجبائية المحددة من قبل السلطة الإدارية، وهو ما يؤدي في حالات أخرى إلى لجوء هؤلاء إلى العقود العرفية والصورية، ما يضر بمصلحة الاقتصاد الوطني، وازدياد عدد المنازعات نتيجة عدم احترام الشكليات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ سعيدة هامل، الإطار المفاهيمي لممارسة الشفعة في ظل الإجتهد القضائي، أطروحة دكتوراه، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2020، ص 191.

<sup>2</sup> \_ منشور وزارة المالية رقم 09/01، الصادر في 12 اوت 2009، الموجه لمديري الضرائب وأملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات، المتعلق بممارسة حق الشفعة.

<sup>3</sup> \_ سعيدة هامل، المرجع السابق، ص 192.

<sup>4</sup> \_ أحمد دغيش، (شفعة الجار بين الشريعة الإسلامية والقانون)، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ع 4، الجزائر، 2010، ص 197.

## الفرع الثاني: الشفعة المطبقة على العقارات السياحية والمواقع الأثرية

### أولاً: الشفعة الإدارية على العقارات السياحية:

بالرجوع إلى أحكام المرسوم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد أنه لم يعرف العقار السياحي، ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03/03 سابق الذكر حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل العقار السياحي دون أن يورد تعريفاً له<sup>1</sup>.

إن السياحة في أي بلد يعتبر الإستثمار فيها من أهم الموارد الإقتصادية الهامة التي ترجع بالفائدة على نمو الإقتصاد الوطني، لهذا السبب تسعى الدولة من أجل المحافظة على الطابع السياحي للعقارات والحيلولة دون تدهورها.

وعليه أسند المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 286/07 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسيع والمواقع السياحية، وعليه أسندت مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع، وكل المواقع السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>3</sup>.

والجدير بالذكر وفي إطار مخطط الدولة للمحافظة على العقار السياحي وتشجيع الاستثمار، لدعم السياحة كمورد يضاف إلى الموارد الاقتصادية الأخرى الداعمة للاقتصاد الوطني.

<sup>1</sup> \_ عبد الحق لخداري، حسيبة زغلامي، (الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع 11، الجزائر، جانفي 2019، ص 255.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 86/07، المؤرخ في 21 صفر 1428هـ، الموافق 11 مارس 2007، المحدد لكفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 17، المؤرخة في 24 صفر 1428هـ، الموافق 14 مارس 2007.

<sup>3</sup> \_ سعيدة هامل، المرجع السابق، ص 193.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

خول المشرع لذات الوكالة (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري)، حق الشفعة على كل عقار، أو بناء يقع في الجزء المقابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو مشار إليه في مخطط التهيئة السياحية، والذي قد يكون موضوع تنازل بمقابل، أو دون مقابل<sup>1</sup>.

وطبقا لنص المادة 11 من القانون 03/03 سابق الذكر، فإن عملية تحديد هذه المناطق وإجراءات تصنيفها أحييت للتنظيم<sup>2</sup>، وهذا ما جعلها محمية بقوة القانون، وقد تكون قواعد الإنشاء غير كافية لحماية تلك المناطق، سواء كانت تابعة للأملك الوطنية العمومية، أو الخاصة، أو ملك للخواص، وذلك في حالة عدم إحترام الملاك للارتفاقات والالتزامات. في هذه الحالة تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى اقتناء تلك الأملاك، إما بطريق ودّي، أو عن طريق الشفعة<sup>3</sup>.

لم يحدد المشرع مرتبة الدولة والتي تتمثل في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في الأخذ بالشفعة<sup>4</sup>، على عكس قانون التوجيه العقاري.

ولقد قرر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 385/06 حق الوكالة في الشفعة في حالة البيع فقط، أي بمقابل، لكن القانون 03/03 ذكر عبارة "كل تنازل بمقابل، أو دون مقابل".

### ثانيا: الشفعة الإدارية على المواقع الأثرية:

جاء في نص المادة 48 من قانون 104/98 مايلي: "كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة".

<sup>1</sup> \_ تنظر المواد 2 و3، المرسوم التنفيذي رقم 385/06، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 11، من قانون رقم 03/03، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ سعيدة هامل، المرجع السابق، ص 194.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 21، من القانون رقم 03/03، السابق ذكره.



فكل تصرف على العقارات ذُكر في المادة أعلاه يخضع لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة<sup>2</sup>، وعلى الضباط العموميين إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة بكل مشروع تصرف في ملكية الممتلك الثقافي العقاري، وللوزير مهلة أقصاها شهران ابتداء من تاريخ استلامه للإعراب عن ردّه<sup>3</sup>.

ويخضع كل تصرف في ممتلك ثقافي دون استيفاء هذا الإجراء يُعدّ لاغياً<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: الشفعة الإدارية على تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية

وُجب أولاً التمييز بين التصرف في العقارات والتصرف في المنقولات.

مبدئياً التصرف في المنقولات غير مقيد، إلا أنه وُجدت عدة نصوص سابقة تربط صحة المعاملة بالحصول على ترخيص من جهات إدارية، أما التصرف في العقارات فهناك نصوص قانونية سابقة تمنع تملك الأجانب لها عن طريق الشراء<sup>5</sup>.

لكن ما جاء به المرسوم 344/83 هو أن المعاملات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين، أو معنويين من جنسية أجنبية، والتي يكون هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية، والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقاري، والرهن الحيازي العقاري، الحكر، وكذا حقوق الايجار التي تفوق 9 سنوات، والتنازلات والتقديمات، والإيجار الشتوي للمحلات التجارية، حرة مع مراعاة

<sup>1</sup> \_ القانون رقم 04/98، المؤرخ في 20 صفر 1719هـ، الموافق 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، ع 44، المؤرخة في: 22 صفر 1419هـ الموافق 17 جوان 1998.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 49 ف 1، قانون رقم 04/98، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 49 ف 2، المصدر نفسه.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 49 ف 3، المصدر نفسه.

<sup>5</sup> \_ تنظر المادة الأولى، المرسوم التنفيذي رقم 15/64، المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج ر، لسنة 1964.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، والجماعات المحلية، والهيئات العمومية شريطة الحصول على الرخصة الإدارية<sup>1</sup>.

فتدخل الدولة وفقا لأحكام المرسوم 344/83 سابق الذكر إجباري من أجل شراء هذا العقار من الأجنبي، والحلول محل المشتري ففي نهاية المطاف تسعى إلى نقل الملكية العقارية من الأجنبي إلى المواطن<sup>2</sup>.

وبصدور التعليمات الوزارية تحت رقم 172 بتاريخ 01 سبتمبر 1991، أصبح تدخل الدولة اختياريا بتقرير مبدأ حق حرية الأجانب بالتصرف في أملاكهم العقارية لمن يريدون، ما عدا خضوعهم لإجراء إداري جوهري يتمثل في طلب ترخيص مسبق من الوالي المختص إقليميا لهؤلاء الأجانب بالتصرف في أملاكهم العقارية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 344/83، المؤرخ في 8 شعبان 1403هـ، الموافق 21 ماي 1983، المعدل لبعض أحكام المرسوم 15/64، المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج ر ع 21، المؤرخة في 11 شعبان 1403هـ، الموافق 24 ماي 1983.

<sup>2</sup> \_ سعيدة هامل، المرجع السابق، ص 196.

<sup>3</sup> \_ سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1999، ص 68، نقلا عن سعيدة هامل المرجع السابق.

## المبحث الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين: إجراءات الشفعة الإدارية (المطلب الأول)، أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية

رغم غياب النص التطبيقي المحدد لإجراءات الشفعة الإدارية، فإنه يتعين ويتوجب على الشخص المعنوي كذلك إتباع مراحل معينة لممارسة الشفعة، وتختلف إجراءات ممارستها باختلاف نوع العقار وباختلاف القوانين الخاصة، وهذا ما سيُتطرق إليه من خلال الفروع الآتية:

(الفرع الأول) إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية).

(الفرع الثاني) إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في قانوني (الاستثمار والتسجيل).

**الفرع الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية)**

ينقسم هذا الفرع إلى ثلاثة أجزاء، إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي (أولاً)، إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الحضري (ثانياً)، إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار السياحي (ثالثاً).

**أولاً: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي:**

1- إجراءات اثبات عدم الاستغلال:

تتدخل اللجنة المكلفة بالتحقيق ومعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، من أجل فتح تحقيق بصدد عدم استغلال الأراضي الفلاحية المتواجدة على تراب الولاية<sup>1</sup>، جاء في نص

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 525.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

المادة 5 من المرسوم التنفيذي 484/97 مايلى: تُثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة:

\_ بمبادرة أعضائها.

\_ من المصالح الفلاحية.

\_ بناء على تبليغ من أي شخص.

وتلزم في جميع الحالات بإجراء التحقيقات اللازمة وتعد بمقتضاها محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة.<sup>1</sup>

وعند ثبوت حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية تقوم اللجنة المكلفة باعدار المالك أو مالك الحق العيني العقاري بضرورة استغلال الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم السابق بقولها: "عندما تثبت اللجنة عدم استغلال أرض فلاحية تُعذر المالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأراضي.

غير أن المهلة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة لا يمكن أن تتجاوز ستة (6) أشهر مهما يكن موقع الأرض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 484/97، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 6، المرسوم نفسه.

وفي حالة عدم الاستجابة للإعذار يتم اعذاره مرة ثانية، وذكر ذلك نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي نفسه: "عندما ينقضي الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشِر المالك أو الحائز الحق العيني العقاري استغلال الأرض، يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة، وفقا لنص المادة 51 من القانون رقم 25/90.

يتعين على اللجنة خلال مدة الإعذار الثاني، طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض.<sup>1</sup>

فدور اللجنة يقتصر على المعاينة الميدانية لحالة عدم استغلال الأرض الفلاحية فقط، فالمرسوم التنفيذي سابق الذكر لم يذكر معيار ثبوت عدم الاستغلال.

فالإنذارات التي ترسلها اللجنة بعد أن تحققت من عدم الاستغلال، فإنه من المفروض أن تكون مصحوبة بجميع الإجراءات اللاحقة والجزاءات التي ستوقع عليه في حالة تعسف المستغل وتماطله في عدم استغلال الأرض.<sup>2</sup>

وإذا بقيت الأرض دون استغلال بعد انتهاء المدة الإضافية تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمباشرة الإجراءات التالية:

## 2- إجراءات ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية:

أحيلت إجراءات ممارسة الشفعة إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتي تتحدد حسب طبيعة التصرف المشفوع فيه، إذ تميز بين الإجراءات في حالة التصرف بعوض وبين الإجراءات في حالات أخرى:

### أ- الإجراءات في حالة التصرف بعوض:

ويُقصد بذلك التصرف في المستثمرة الفلاحية، كالبيع أو التنازل عن حق الامتياز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - تنظر المادة 7، المرسوم نفسه.

<sup>2</sup> - أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 526.

<sup>3</sup> - بن يوسف بن رقية، شرح المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 189، نقلا عن أسماء تخنوني، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة بقولها: "...أو التنازل عن حق عيني عقاري بموجب القانون 19/87 والتي يتبادر بها ملاكها أو أصحابها، وذلك إذا انصب على المحيطات الخاضعة لممارسة حق الشفعة، يجب حتميا وتحت طائلة بطلان المعاملة أن ترفع إلى علم الهيئة العمومية المؤهلة، وذلك من قبل الموثق المكلف بتحرير العقد."

وعليه تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

### • التصريح بنية التصرف: يكون المتصرفون في العقار (البائع والمشتري، المتنازل

والمتنازل له) ملزمون بتصريح نيتهما بالتعاقد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مبدئيا، وفي غياب نص قانوني واضح يحدد إجراءات ذلك، من الأفضل أن يتم التصريح المذكور في شكل محرر رسمي ويتكفل الموثق بتحريره ويتم تبليغه إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

ويفسر التصريح المذكور من الناحية القانونية، بأنه ايجاب للتعاقد، وعليه ترى أن يتكفل القانون بتحديد الحل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض، وهذا حماية للطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه.<sup>2</sup>

وعندما تقرر الهيئة العمومية المؤهلة تملك الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية الموضوعة للبيع، فإن المعاملة يجب أن تتم تحت طائلة البطلان في مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ إخطار الموثق عن موافقتهم لاستكمال إجراءات البيع<sup>3</sup>، وحددت المهلة الأخيرة بشهر واحد.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ بن يوسف بن رقية، ص ص 189، 190.

<sup>2</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 528.

<sup>3</sup> \_ المرجع نفسه، ص 528.

<sup>4</sup> \_ التعلية الوزارية المشتركة رقم 07.

• موقف الهيئة العمومية من التصريح بنية التصرف:

عندما تتسلم الهيئة العمومية رسالة الاحضار لها مهلة 60 يوما لإعلام الموثق عن نيتها بأحد المواقف؛ الرفض أو القبول.

**الرفض:** يكون صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين مباشرة، أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد، أو يكون ضمنيا بسكوت الهيئة المعنية عن الرد خلال الأجل القانوني الممنوح لها، هذا الأجل غير محدد قانونا، وهكذا يمكن لطرفي العقد إتمام العقد الأصلي.<sup>1</sup>

**القبول:** يكون صريحا يبلغ لطرفي العقد الأصليين أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك.<sup>2</sup>

كما يمكن للهيئة المعنية أن تقوم بتغيير الثمن الذي تم الاتفاق عليه بين البائع والمشتري، وهذا يعتبر خروجاً عن نص المادة 804 (ق.م.ج) بقولها: "...إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاه البائع...".<sup>3</sup>

وعليه يمكن للهيئة المعنية من تغيير الثمن المتفق عليه أصلاً بين البائع والمشتري وعليه يمكننا تصور قبول ممارسة حق الشفعة وفق إحدى الصور التالية:

\_ قبول الهيئة بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف ففي هذه الحالة ينعقد العقد بين البائع والهيئة المعنية بإبرامه في شكل عقد رسمي.

\_ قبول الهيئة للعرض مبدئياً غير أنها تعرض ثمناً مغايراً (أقل من المصرح به) ففي هذه الحالة يمكن تصور إحدى الفرضيتين:<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 221.

<sup>2</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 529.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 804، (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 125.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

الفرضية الأولى: يقبل البائع بذلك فينعقد العقد ويبقى على الأطراف أن يفرغا تصرفهما في شكل عقد رسمي.

الفرضية الثانية: يرفض البائع العرض ويبقى على الهيئة العمومية إلا أن تلجأ إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.<sup>1</sup>

ب- الإجراءات في حالة عدم الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية:

وفقا لنص المادتين 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات على المٌخل بواجب استغلال الأرض الفلاحية، تتمثل في وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير إذا كان المالك لأسباب قاهرة عاجزا عجز مؤقت على استغلال الأراضي الفلاحية.<sup>2</sup>

وهذا ما يمكن الهيئة العمومية المؤهلة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة.<sup>3</sup>

وفي حالة عدم وضع الأرض حيزا للاستغلال فقد وقع المشرع جزاء آخر هو بيع الأرض الفلاحية الخصبة والخصبة جدا جبرا، هذا في حالة ثبوت عدم استغلالها، ويتكفل بالعملية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتخذ شكل البيع بالمزاد العلني.<sup>4</sup>

ويكون مالك الأرض قد أخل بواجب استغلال الأرض وهو ما يُنشأ ضمن هذا الخطأ مسؤوليته التقصيرية، ويجد نفسه ملزما بالتعويض للمتضرر، وعليه فالمالك يجد نفسه أمام جزاء لم يكن هو المتسبب المباشر في ارتكابه، ويصبح مجرد من ملكيته بسبب خطأ لم يرتكبه شخصيا، فهذا الجزاء تبرره الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأرض الفلاحية، فالمالك

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 125.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 52 ف 1، قانون رقم 25/90، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة، 52 ف 3، المصدر نفسه.

<sup>4</sup> \_ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 223.



الذي لا يستغل أرضه الفلاحية غير جدير بتملكها، ومنه تفقد خاصية الحق الشخصي وتصبح حق للمجتمع.<sup>1</sup>

ثانيا: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الحضري:

#### 1- التصريح بنية التصرف:

يكون البائع أو المشتري للعقار الحضري ملزمان أو على الأقل أن يلتزم أحدهما بتوجيه إنذار إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهذا قبل إتمام تصرفهما في شكل عقد نهائي<sup>2</sup>، ويشتمل هذا الإنذار على البيانات التالية:

\_ بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

\_ بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع، واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وعنوانه.<sup>3</sup>

ويكون هذا الإنذار عبارة عن تصريح بنيتها بالتعاقد إلى الوكالة المحلية للتسيير العقاري المختصة، وعلى الوكالة المختصة إعلان رغبتها من عدمها، ويتكفل الموثق بتحرير هذا التصريح في شكل محرر رسمي.<sup>4</sup>

ويمثل هذا التصريح من الناحية القانونية إيجابا للتعاقد، وعليه فالمشرع يقترح الحل الممنوح للهيئة من أجل الرد على العرض، وهذا من أجل حماية الطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه، وتقدر هذه المدة بشهرين على الأقل، أو ثلاثة أشهر على الأكثر.<sup>5</sup>

#### 2- موقف الوكالة من التصريح بنية التصرف:

يكون موقف الوكالة إما الرفض أو القبول:

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 530.

<sup>2</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 532.

<sup>3</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 123.

<sup>4</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 533.

<sup>5</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 124.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

أ- **الرفض**: ويكون صريحا إذا تم تبليغه للطرفين الأصليين أو إلى الموثق المكلف بالتحريير، وقد يكون ضمنيا وذلك بسكوت الهيئة المعنية على الرد خلال الأجل القانوني الممنوح لها، وعليه المتعاقدين يمكنهما إتمام العقد الأصلي.<sup>1</sup>

ب- **القبول**: يجب أن يكون صريحا، ويبلغ لطرفي العقد الأصليين، وذلك وفقا للقواعد العامة، والمتمثل في التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يحرره موثق، ويعلن عن طريق كتابة الضبط خلال 30 يوما على كل من الطرفين<sup>2</sup>، ابتداء من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إلى الوكالة أحد الطرفين، إضافة إلى ذلك وجب على الشفيع إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوما من تاريخ التصريح بالشفعة.<sup>3</sup>

ويمكن للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تغيير الثمن المتفق عليه بين طرفي العقد الأصليين، ويكون في هذه الحالة ممارسة الشفعة وفق إحدى الصورتين الآتيتين<sup>4</sup>:

- قبول الهيئة بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف، ففي هذه الحالة ينعقد العقد بين البائع والمتازل، والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري بإبرامه في شكل عقد رسمي.
- قبول الوكالة للعرض مبدئيا، غير أنها تعرض ثمنا أقل، ويمكن تصور فرضيتين<sup>5</sup>:

**الفرضية الأولى**: يقبل البائع بذلك، فينعقد العقد، ويبقى على الأطراف أن يفرغا

تصرفهما في شكل عقد رسمي.

**الفرضية الثانية**: يرفض البائع، ويبقى على الهيئة أن تلجأ إلى القضاء لتحديد ثمن

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup> \_ المرجع نفسه، ص 125.

<sup>3</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 533.

<sup>4</sup> \_ المرجع نفسه، ص 533.

<sup>5</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 126.

العقار المعروض للبيع، شرط أن يتم رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار الحضري المشفوع فيه، كما يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بقبول الشفعة سنداً للملكية والتنظيم العقاري.<sup>1</sup>

### ثالثاً: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية على العقار السياحي:

مرت الشفعة الممارسة على العقار السياحي بمحطات معينة نذكر الأهم منها:

1- إجراءات ممارسة الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 70/98:

بموجب المرسوم التنفيذي 70/98<sup>2</sup> المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ثم استحدثت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهي تخضع لوصاية الوزير المكلف بالسياحة.<sup>3</sup>

تتكلف الوكالة بتنشيط و ترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسية الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وتتكلف بالخصوص بما يأتي:

- \_ السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والمحافظة عليها،
- \_ اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها،
- \_ القيام بدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية، الحمامات المعدنية،
- \_ المساهمة مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية سواء في الجزائر أو في الخارج،

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 534.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 70/98، المؤرخ في 24 شوال 1418هـ، الموافق 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع 11، المؤرخة في 2 ذي القعدة 1418هـ، الموافق الفاتح مارس 1998.

<sup>3</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 536.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

\_ تسهر بالمساهمة بالتنسيق مع الهيئات والمؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها

\_ تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك،

\_ تقوم بكل اعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.<sup>1</sup>

وبما أن هذه الوكالة تعتبر بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري، فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص، فأطراف الشفعة أي كل من الوكالة والمالك كلاهما يخضعان للقانون الخاص.<sup>2</sup>

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 70/98 على: "تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو دون عوض طبقاً لنص المادة 4 من الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 والمذكور أعلاه."<sup>3</sup>

2- إجراءات ممارسة الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 385/06:

جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 385/06<sup>4</sup> ما يلي: "تطبيقاً

لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي، التي تدعى في صلب النص الوكالة."<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 537.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المصدر السابق.

<sup>5</sup> \_ تنظر المادة 1، المرسوم نفسه.

وتمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو دون مقابل.<sup>1</sup>

وطبقا لنص المادة 28 من القانون 03/03 سابق الذكر فإنه يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة.<sup>2</sup>

يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما، وذلك قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

للوكالة الحق في الفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، وذلك في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها. وفي إطار الآجال الممنوحة لها يتعين عليها أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية من أجل اقتناء الأملاك المعنية.<sup>3</sup>

يتعين على الوكالة الرد بالقبول أو الرفض، وذلك عن طريق إعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها، ففي حالة عدم الرد تعد الوكالة تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة، وإذا مارست الوكالة حقها في الشفعة يكون الوزير ملزما بإعلام المالك في أجل 15 يوما وذلك ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل (3 أشهر).

وعند انتهاء أجل 4 أشهر وفي حالة عدم رد الوزير المكلف يكون للمالك الحق في مباشرة البيع المقرر، أما في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 2، المرسوم نفسه.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 385/06.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادتين 4 و 5، المرسوم نفسه.

<sup>4</sup> \_ تنظر المواد 6، 7، 8، 9، المرسوم نفسه.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

وبما أن الدولة لا بد أن تمارس الشفعة أيضا في بعض المعاملات العقارية غير المصرح بقيمتها الحقيقية، إذ أن قانون التسجيل يسمح للإدارة الجبائية من القيام بإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية.<sup>1</sup>

وتُقام هذه الإجراءات من أجل التهرب من الحقوق الواجبة، وهذا ما جعل المشرع يلجأ لإجراء حق الشفعة.<sup>2</sup>

فإجراءات الشفعة تُستخلص من قانون التسجيل، حيث يتم تبليغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ (المُحضر القضائي) لكتابة الضبط، وإما برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية التي توجد بدائرة اختصاصها الأموال العقارية.<sup>3</sup>

ويخضع لحق الشفعة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين على حد المساواة، فتقوم الدولة بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة في الثمن (10/1)، وتقدر الآجال القانونية لاستعمال الدولة حق الشفعة بمدة سنة كاملة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد، وفي حالة تجاوزت هذه المدة فلا يمكن استعمال هذا الحق.<sup>4</sup>

إذا لم يتم استعمال حق الشفعة يسقط هذا الحق ويبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة المصالحة والتي لها دور في تقدير حالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 539.

<sup>2</sup> \_ المرجع نفسه، ص 539.

<sup>3</sup> \_ المادة، 118 من قانون التسجيل، ملغاة بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011، نقلت جميع أحكامها إلى قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>4</sup> \_ أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 539، 540.

<sup>5</sup> \_ تنظر المادة، 102 معدلة بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 1985، المادة 40 من قانون المالية لسنة 1991، المادة 32 من قانون المالية لسنة 1994، وملغاة بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011، تنقل هذه الأحكام إلى قانون الإجراءات الجبائية.

**الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في نطاق قانوني الاستثمار والتسجيل**

ينقسم هذا الفرع إلى جزئين: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في نطاق قانون الاستثمار (أولاً)، إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في نطاق قانون التسجيل (ثانياً).

**أولاً: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في نطاق قانون الاستثمار:**

لكي تمارس الدولة أو المؤسسات العمومية الاقتصادية حق الشفعة يجب أن تقوم بمجموعة من الإجراءات تتمثل في:

**1- التصريح بنية التنازل:**

في حالة كان المستثمر الأجنبي لديه الرغبة في مغادرة الجزائر وأن يقوم بالتنازل عن أسهمه أو حصصه، عليه أن يبلغ وزارة الصناعة أو إدارة المؤسسة العمومية الاقتصادية بنيته في التنازل.<sup>1</sup>

ولا يشترط في التصريح أي شكل معين فقد يكون التبليغ عن طريق المحضر القضائي أو أية وسيلة أخرى قانونية، كما يمكن للمستثمر الجزائري غير المقيم والمستثمر الأجنبي أن يبديا نيتهما في التنازل أثناء اجتماع الجمعية العمومية.<sup>2</sup>

**2- تحرير عقد التنازل:**

بعد إبداء الرغبة يجب أن يُحرر عقد التنازل لدى الموثق، لأن عقد الشركة من العقود الشكلية في القانون التجاري الجزائري، وبما أنه من العقود الشكلية يجب أن يثبت بعقد

<sup>1</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 148.

<sup>2</sup> \_ المقال نفسه، ص 148.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

رسمي وإلا كانت باطلة.<sup>1</sup>

وقد ألزم المشرع الجزائري الموثق بطلب شهادة التخلي عن ممارسة الشفعة من قبل مصالح الدولة ممثلة في وزارة الصناعة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية قبل تحرير عقد التنازل.<sup>2</sup>

والمقصود بشهادة التخلي هي تلك الشهادة التي تسلمها الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالاستثمار بعد أخذ رأي مجلس مساهمات الدولة في عدم رغبتها في شراء حصص أو أسهم الشريك الأجنبي المبدئي لرغبته في التنازل.

3- آجال ممارسة حق الشفعة:

على مصالح الدولة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية أن تبدي رغبتها للموثق في ممارسة حق الشفعة في أجل 3 أشهر ابتداء من يوم طلب التنازل عن الحصص أو أسهم المستثمر الأجنبي، وعند توصلها بهذا الطلب يجب عليها إجابة الموثق برغبة الدولة (الوزير المكلف بالاستثمار) في شراء حصص أو أسهم الشريك الأجنبي في أجل أقصاه 3 أشهر من إيداع الطلب لدى مصالحه تحت طائلة تخليه عن ممارسة حق الشفعة.<sup>3</sup> وعدم الرد في الأجل المحدد هو بمثابة التخلي عن ممارسة هذا الحق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 545، الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري، ج ر ع 101، المؤرخة في 16 ذي الحجة 1395هـ، الموافق 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 149.

<sup>3</sup> \_ المقال نفسه، ص 149.

<sup>4</sup> \_ تنظر المادة 4 مكرر ف 7، السابق ذكره.



لا يسري مفعول عقد التنازل إلا بعد مرور سنة كاملة من تاريخ تسليم شهادة التخلي من طرف الدولة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية، ويمكن للدولة التراجع عن شهادة التخلي وأن تمارس حقها في الشفعة لكن بشرط تدني سعر الشراء خلال تلك السنة.<sup>1</sup>

#### 4- تحديد سعر التنازل:

على الدولة اللجوء إلى الخبرة لتحديد سعر التنازل، في حال ما كانت ترغب في

شراء أسهم أو حصص المستثمر الأجنبي أو الجزائري غير المقيم.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 4 مكرر 3 ف 8 من الأمر 03/01 أن طرق اللجوء إلى الخبرة تحدد عن طريق التنظيم.<sup>3</sup>

#### ثانيا: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في نطاق قانون التسجيل:

تمارس الدولة ممثلة بمديريات الضرائب الولائية حق الشفعة وفق مجموعة من الإجراءات وُجب احترامها تحت طائلة البطلان، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

#### 1- تبليغ قرار الأخذ بالشفعة:

إذا قررت إدارة التسجيل الأخذ بالشفعة فيجب على مدير الضرائب الكائن مقرها

بموقع الأموال أن يبلغ ذوي الحقوق (يفيد هذا المصطلح عادة الورثة لكن كان الأجر بالمشرع أن يذكر مصطلح ذوي الشأن لأنه أوضح في الدلالة).<sup>4</sup> بالرغبة في الأخذ بالشفعة مع تعيين محلها.

ويجب أن يتم هذا التعيين عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق رسالة موصى

عليها مع إشعار بالاستلام، ولم يحدد قانون التسجيل 105/76 محتويات الرغبة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 149.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 150.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 4 مكرر 3 ف 8، الأمر 03/01، السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 153.

<sup>5</sup> \_ المقال نفسه، ص 153.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

ولكن نصت المادة 800 من القانون المدني الجزائري على مشتملات الإنذار تحت طائلة البطلان وتتمثل هذه البيانات في:

\_ بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا،

\_ بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره 30 يوما للإعلان.<sup>1</sup>

فإذا كان المشفوع فيه عقارا وُجب تحديد مساحته، موقعه وحدوده، وإذا كان حق ارتفاق فيجب تعيين العقار المرتفق، والعقار المرتفق به وموقعهما، وإذا كان محلا تجاريا يجب تحديد عناصره المعنوية المهمة، وفي كل الأحوال يجب أن يكون التعيين نافيا للجهالة.<sup>2</sup>

2- إيداع الأموال:

على إدارة التسجيل إيداع مبلغ الشفعة لدى الموثق في أجل سنة واحدة تبدأ من تاريخ التسجيل (هذا الأجل كان خلافا للقواعد العامة التي تقدره بشهر واحد فقط) ويتكون هذا المبلغ من المبلغ المذكور في عقد البيع المبرم بين المشتري والبائع مضافا إليه العشر (10/1) وباقي المصاريف التي دفعها المشتري.<sup>3</sup>

لم يحدد قانون التسجيل 105/76 الجزاء المترتب عن الإخلال بالإجراءات السابقة، لكن بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن جزاء الإخلال بالإجراءات هو البطلان والسقوط.<sup>4</sup>

يعتبر البطلان الجزاء المترتب في مرحلة تبليغ قرار الأخذ بالشفعة، ويكون ذلك إذا لم يتم التبليغ عن طريق المُحضر القضائي أو رسالة موصى عليها، ووضع هذا الجزاء من أجل حماية ذوي الشأن.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 800، (ق م ج)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 153.

<sup>3</sup> \_ المقال نفسه، ص 154.

<sup>4</sup> \_ المقال نفسه، ص 154.

<sup>5</sup> \_ المقال نفسه، ص 154.

أما السقوط فيخص المرحلة القضائية بحيث يجب على مديرية الضرائب أن تقوم بإجراءين تحت طائلة سقوط حقها بالأخذ بالشفعة، ويتمثل هذين الإجراءين في:

\_ إيداع المبلغ المشار إليه أعلاه في أجل 30 يوما من تاريخ توجيه التبليغ المتضمن قرارها في الأخذ بالشفعة لكل من البائع والمشتري.

\_ أن يكون إيداع المبلغ قبل رفع الدعوى أما إذا رُفعت الدعوى ثم قامت مديرية الضرائب بإيداع المبلغ فنُرفض دعواها شكلا، لأن الإيداع إجراء شكلي يجب القيام به قبل رفع الدعوى وليس أثناء أو بعد الفصل فيها.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> \_ عيسى زرقاط، المقال السابق، ص 154.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

### المطلب الثاني: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة:

تسقط الشفعة الإدارية لأسباب تتعدد بتعدد مجالات الأخذ بها والتي ذُكرت مسبقاً، وبمدى عدم الالتزام بإجراءاتها ومواعيدها، وعلى هذا الأساس قسّم هذا المطلب إلى فرعين:  
(الفرع الأول) أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية).

(الفرع الثاني) أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون التسجيل.

الفرع الأول: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية)

### أولاً: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقار الفلاحي:

تمارس الدولة حقها في الشفعة على الأراضي الفلاحية أرض أو مبنية أو مستثمرة فلاحية، وفي حالة التصرف فيها بعوض، إسقاط حق الانتفاع الدائم عن صاحبه المنتفع لإخلاله بالالتزامات المفروضة عليه، وكذا في حالة وفاة أحد المستفيدين وعدم توفر الشروط المطلوبة في الورثة.<sup>1</sup>

وعند توفر هذه الشروط أجاز المشرع للهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة<sup>2</sup> تبعاً للرتبة المحددة في نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري، والملاحظ عملياً أن الديوان الوطني

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، (أسباب سقوط الشفعة في النظام القانوني الجزائري دراسة تحليلية في القانون المدني وبعض التشريعات)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ع 8، 2015، ص 417.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412هـ، الموافق 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، المؤرخة في 17 جمادى الأولى 1412هـ، الموافق 24 نوفمبر 1991.

للأراضي الفلاحية لم تنصب بعد إلى غاية يومنا، ولم تمارس الدولة قط الشفعة بإسمها إلى غاية صدور التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الفلاحة و وزارة المالية.<sup>1</sup>

أوكلت هذه الأخيرة حق ممارسة الشفعة للمدير الولائي لأمالك الدولة، باعتباره المؤهل قانونا لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وألزمت الموثقين قبل تحرير عقود التنازل أو أي تصرف في هذه الأراضي، بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لممارسة حق الشفعة برسالة إخطار فيها بيان كاف للأمالك والحقوق العينية العقارية الخاضعة لحق الشفعة، وبيان الثمن وأسماء المتصرفين، وعقد ملكية وقيمة الحصص المعتمدة أو قيمة الحق العيني.<sup>2</sup>

ويفسر هذا الإخطار من الناحية القانونية بكونه إيجابيا للتعاقد، وعند تسلم مدير أملاك الدولة هذا الإخطار فإن له مهلة شهر واحد للرد، أو تبليغ الموثق نيته سواء كان موقفه قبولاً أو رفضاً صريحاً، لكن عند عدم الرد خلال الشهر وعدم إعلام الموثق بنيته يعد ذلك بمثابة عدول ضمني عن شراء المبيع ويسقط حق الدولة حينئذ في الأخذ بالشفعة، وتقدر المهلة المذكورة ب 60 يوماً في حالة توجيه الإخطار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

وعليه يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقار الفلاحي في حال عدم رد مدير أملاك الدولة خلال شهر واحد من يوم تبليغه.

### ثانياً: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقار الحضري:

كما هو معلوم فإن أساس الشفعة على العقار الحضري نص عليه قانون 25/90 المعدل والمتمم، ومن خلال نص المادة 71 منه تظهر أن الدولة وجماعاتها المحلية تمارس حق الشفعة، وتتمثل هذه الهيئة الممارسة للشفعة على العقار الحضري في الوكالة المكلفة

<sup>1</sup> \_ أسماء تخنوني، المقال السابق، ص 417.

<sup>2</sup> \_ المقال نفسه، ص 418.

<sup>3</sup> \_ قاسي نجا، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي)، مجلة الدراسات القانونية، ع 1، 2021، ص 139.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

بتنظيم العقار الحضري<sup>1</sup>، فهي أداة للسياسة العقارية الحضرية المحلية، وتبقى الدولة صاحبة حق الأخذ بالشفعة.

وتمارس الدولة مباشرة حق الأخذ بالشفعة عن طريق مديريات أملاك الدولة في الولايات دون أن يكون هناك نص صريح يحدد ترتيبها وينظم إجراءات ذلك وكيفية<sup>2</sup>.

البائع والمشتري للعقار الحضري ملزمان قبل إتمام تصرفهما في شكل عقد نهائي أن يوجها كلاهما أو أحدهما إنذارا إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مشتملا على بيانات حول العقار الجائز للدولة أخذه بالشفعة<sup>3</sup>، وبيان الثمن والمصاريف ومعلومات عن المتصرفين.

ويُكيف هذا الإنذار على أنه عبارة عن إيجاب للتعاقد، ولم يتكفل القانون بتجديد الأجل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض ويمكن تقدير ذلك بشهرين على الأقل وثلاثة أشهر على الأكثر، وعليه يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة بمضي الأجل دون أي تصريح منها للأخذ بالشفعة<sup>4</sup>.

يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة في حال عدم رد الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أو مدير أملاك الدولة خلال شهرين على الأقل من يوم تبليغهم، أو ثلاثة أشهر على الأكثر.

**ثالثا: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقار السياحي:**

جميع التصرفات والأشغال الواقعة على العقار السياحي تخضع وجوبا لموافقة الجهة المكلفة بالسياحة، وللدولة الحق في استعمال حق الشفعة المقررة لها داخل مناطق التوسع

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 405/90، سابق الذكر.

<sup>2</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، سابق الذكر.

<sup>3</sup> \_ أسماء تخنوني، المقال السابق، ص 418.

<sup>4</sup> \_ المقال نفسه، ص 419.

والمواقع السياحية عن طريق الهيئة المكلفة، والمتمثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على كل عقار يقع في الجزء القابل للبناء في منطقة التوسع السياحي.<sup>1</sup>

يلتزم المالك للعقار أو المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية في حال قرر بيع أملاكه، بتقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، بعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعداد إخطاره بالتصريح بالبيع من أطراف العقد الأصليين بإشعار الوكالة في أجل لا يتجاوز 15 يوما من أجل السماح لها لممارسة حق الشفعة.<sup>2</sup>

يكون للوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة وذلك من أجل الفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، وعند عدم الاستجابة خلال الأجل المذكور يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.<sup>3</sup>

يستخلص أن حق الدولة في الأخذ بحق الشفعة يسقط بمضي ثلاثة أشهر من تاريخ إشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الوزير المكلف بالسياحة.

---

<sup>1</sup> \_ أسماء تخونوي، المقال السابق، ص 419.

<sup>2</sup> \_ تنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، سابق الذكر.

<sup>3</sup> \_ تنظر المادة 6 المرسوم نفسه.

## الفصل الثاني : النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة

الفرع الثاني: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون التسجيل

جاء في الأمر 105/76: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة العمومية حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف، مع دفع هذا المبلغ مزاد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح.

\_ ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي 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 المذكورة.<sup>1</sup>

للدولة أجل عام كامل من يوم تسجيل عقد ممارستها حق الشفعة، في حال التصريح بالثمن غير الحقيقي للمعاملة العقارية من قبل أطراف العقد، وإذا تجاوزت المدة المذكورة لا يمكن استعمال حقها في الشفعة، وعليه يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> \_ تنظر المادة 118 من الأمر 105/76، سابق الذكر.

<sup>2</sup> \_ أسماء تخنوني، المقال السابق، ص 420.



### خلاصة الفصل الثاني:

تناول هذا الفصل المجالات العقارية التي تطبق الدولة عليها حقها في الشفعة، وهي العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والعقارات الحضرية عن طريق الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين، وللدولة مجالات أخرى تطبق عليها حقها في الشفعة كالخزينة العمومية والعقارات السياحية وتصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية.

وبما أن الشفعة الإدارية كغيرها من الأنظمة، فهي تمتاز بمجموعة من الإجراءات التي تمارسها على مختلف أنواع العقارات، كالعقارات الفلاحية والحضرية والسياحية. وكغيرها من الأنظمة فإن لها أسباب تسقط لأجلها، وتختلف أسباب سقوطها باختلاف القوانين المطبقة عليها.

البناء القوي

تعتبر الشفعة من الأنظمة القديمة والتي عُرِفَت في المجتمعات السابقة للعصر الإسلامي، فيمكن تعريفها لغة على أنها الزوج من العدد، وهو ضد الوتر، وهي أن يشفعك شخص فيما تطلب حتى تضمه إلى ما عندك فتزيده، فالشفعة هي الزيادة، ولا تكون إلا في العقار، وعرفها الفقه الإسلامي على أنها استحقاق الشريك في أخذ مبيع شريكه في العقار.

وعرفها فقهاء القانون على أنها قدرة أو سلطة تخول من يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري، أما المشرع الجزائري عرفها بمقتضى القانون المدني الجزائري على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وعليه فإن الشفعة ليست بحق شخصي ولا بحق عيني كونها، بل هي سبب من أسباب كسب الملكية، وأحاطها المشرع بجملة من القيود الموضوعية فهي لا تقع إلا على العقارات وهي حق تثبت لمالك الرقبة وللشريك في الشيوخ ولصاحب حق الانتفاع وقيود إجرائية ليكون الأخذ بها حق ترخيصي لكسب الحقوق العينية العقارية.

وقد خصها المشرع بمجموعة من الخصائص، فالشفعة تعد قيودا يرد على الملكية تحرم المالك من التصرف في ماله إلى الشخص الذي يريده، وهي حق غير قابل للتجزئة وغير قابل للإسقاط.

وكما سبق بيانه فإن حق الملكية لا يُخول للشخص الطبيعي فقط بل للشخص المعنوي كذلك، المتمثلة في الدولة وجماعاتها المحلية. وبالرغم من أن المشرع لم يعرف الشفعة الإدارية إلا أن الفقه تولى ذلك وعرفها على أنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية بيع العقارات وذلك من أجل استعمالها في وضع سياستها، فهي حق شرعي يمنح الأشخاص العامة الأولوية على حساب أي شخص آخر لاكتساب ملك عقاري عندما يقوم المالك بكل حرية ببيع عقاره.

وعليه فإن الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المدنية في أن هذه الأخيرة تخدم الأشخاص وهدفها تحقيق مصلحة خاصة، على عكس الشفعة الإدارية فالشفيع أحد أشخاص القانون العام، وهدفها تحقيق المنفعة العامة.

مرت الشفعة الإدارية بمراحل تاريخية أولها قانون الثورة الزراعية وكان من خلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وذلك باتباع الدولة بعد الاستقلال النهج الاشتراكي، مروراً بقانون الاحتياطات العقارية، ثم قانون ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال العقارية الوطنية، وأخيراً قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم.

ولتطبيق الشفعة الإدارية هناك شروط تتطلبها تختلف باختلاف القوانين الخاصة، وتطبق هذه الشروط على الشفيع وعلى محل الشفعة، وتظهر أهمية الشفعة الإدارية من خلال تطبيقها على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وكذلك على الأراضي الفلاحية والحضرية.

أما المجالات التي تطبق عليها الشفعة الإدارية فهي العقارات الفلاحية والحضرية وكذا السياحية، أما باقي الأملاك العقارية فتتمثل في الخزينة العمومية وعلى تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية.

وتمارس الدولة حقها في الشفعة من خلال مجموعة من الإجراءات الخاصة التي تقوم بها، يمكن تلخيصها في مجموعة من المراحل الإجرائية:

مرحلة الإنذار الرسمي، والذي يقوم بتوجيهه البائع أو المشتري إلى الشفيع طالبا منه إيداع رغبته في أخذ العقار المبيع بالشفعة وقد فرض المشرع هذا الإجراء في القانون المدني الجزائري، مرحلة إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة، تعلن الدولة أو إحدى هيئاتها المعنية بإعلان رغبته في أخذ الشفعة.

يسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة لأسباب عديدة وذلك بسبب تنوع العقارات التي تمارس عليها الدولة حقها في الأخذ بالشفعة، أبرزها عدم الرد على الإخطار المرسل من طرف مدير الهيئة الموكله، عندها يعتبر عدول عن الأخذ بالشفعة، ويسقط حق الدولة في الأخذ بالشفعة.

### النتائج:

من أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة:

- \_ الشفعة الإدارية تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الوطنية.
- \_ تعتبر الشفعة الإدارية طريقة من الطرق الإستثنائية لتكوين الأملاك العقارية الوطنية.
- \_ اتضح أن المشرع لم يتبنى تعريفا للشفعة الإدارية، وترك ذلك على عاتق الفقهاء الذين تولوا مهمة تعريفها وتوضيح أحكامها وطرق استعمالها.
- \_ إن الغرض من الشفعة الإدارية دائما ما يكون من أجل تحقيق منفعة عامة، فممارستها حقها في الشفعة على الأراضي الفلاحية هدفه إعطاء الشباب فرصة لاكتساب الأراضي الزراعية، ومحاربة المضاربة غير المشروعة في الأراضي الزراعية الفلاحية، وكذلك المحافظة على المناطق الحساسة وما يوجد بها وعلى ضفافها من غابات وحضائر طبيعية.
- \_ وتمارس الدولة حقها في الشفعة أيضا في المجال الحضري من أجل تحقيق عمليات التهيئة والتعمير وتهدف إلى وضع المشاريع الحضرية وتحقيق سياسة محلية للسكن.
- \_ لغاية اليوم لا تزال الشفعة الإدارية محض نظام عقاري لم يتم إستعماله من طرف الدولة.

التوصيات المقترحة:

\_ وجوب نشر الوعي بأهمية الشفعة الإدارية وتسهيل سير إجراءاتها، خاصة فيما يخص العقار السياحي والصناعي الذي يشكل مصدر من المصادر التي تغني الدولة عن الثروات الباطنية.

\_ وجوب وضع نصوص تشريعية تعمل على تنفيذ الشفعة الإدارية على أرض الواقع.

\_ البدء بالمفاوضات الجدية داخل السلطة التنفيذية من أجل تسريع وتيرة الشفعة الإدارية.

\_ جعل الشفعة الإدارية كضمانة قانونية لجلب المستثمرين الأجانب في المجال السياحي والصناعي وذلك من أجل عقد اتفاقيات خاصة معهم وهو ما يزيد في نجاح الاقتصاد الوطني.

\_ إنشاء مصالح خاصة بالشفعة الإدارية في كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين، وذلك من أجل تحسين وتسيير العمل بالشفعة الإدارية.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر:

أولاً\_ القوانين:

1\_ قانون رقم 11/84، المؤرخ 9 رمضان 1404هـ، الموافق 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر ع 24، المؤرخة في 12 رمضان 1404هـ، الموافق 12 جوان 1984.

2\_ قانون رقم 19/87، المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 2 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، المؤرخة في 18 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 11 ديسمبر 1987.

3\_ قانون رقم 25/90، المؤرخ في أولى جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادرة في 20 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ع 55، الصادرة في 28 سبتمبر 1995.

4\_ قانون رقم 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق أول ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، المعدل بالقانون 14/08، المؤرخ في 17 رجب 1429هـ، الموافق 20 جويلية 2008، ج ر ع 44، المؤرخة في أول شعبان 1429هـ، الموافق 3 أوت 2008.

5\_ القانون رقم 04/98، المؤرخ في 20 صفر 1719هـ، الموافق 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ع 44، المؤرخة في: 22 صفر 1419هـ الموافق 17 جوان 1998.



6\_ قانون رقم 20/01، المؤرخ في 27 رمضان 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر 2001،  
المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ع 77، المؤرخة في 30 رمضان 1422هـ،  
الموافق 15 ديسمبر 2001.

7\_ قانون رقم 21/01، المؤرخ في 7 شوال 1422هـ، الموافق 22 ديسمبر 2001،  
المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ع 79، المؤرخة في 8 شوال 1422هـ، الموافق  
23 ديسمبر 2001.

8\_ قانون رقم 03/03، المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423هـ، الموافق 17 فيفري 2003،  
المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11، المؤرخة في 18 ذي الحجة  
1423هـ، الموافق 19 فيفري 2003.

9\_ قانون رقم 16/08، المؤرخ في أول شعبان 1429هـ، الموافق 3 أوت 2008،  
المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، المؤرخة في 8 شعبان 1429هـ، الموافق  
10 أوت 2008.

10\_ قانون رقم 01/09، المؤرخ في 4 شعبان 1430هـ، الموافق 22 جويلية 2009،  
المتضمن قانون المالية لسنة 2009، ج ر ع 44، المؤرخة في 4 شعبان 1430هـ، الموافق  
26 جويلية 2009.

#### ثانيا\_ الأوامر:

1\_ الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ، الموافق 8 نوفمبر 1971،  
المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر ع 97، المؤرخة في 12 شوال 1391هـ، الموافق 30  
نوفمبر 1971.

2\_ الأمر 26/74، المؤرخ في 27 محرم 1394هـ، الموافق 20 فيفري 1974، المتضمن  
تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر ع 19، المؤرخة في 11 صفر 1394هـ،  
الموافق 5 مارس 1974.

3\_ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ، الموافق 13 ماي 2007، ج ر ع 31، المؤرخة في 25 ربيع الثاني 1428هـ، الموافق 13 ماي 2007.

4\_ الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري، ج ر ع 101، المرخة في 16 ذي الحجة 1395هـ، الموافق 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

5\_ الأمر 74/75، المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، المؤرخة في 14 ذي القعدة 1395هـ، الموافق 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالأمر 09/97.

6\_ الأمر 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396هـ، الموافق 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

7\_ الأمر 26/95، المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

8\_ الأمر 03/01، المؤرخ في أولى جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، المؤرخة في 3 جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 22 أوت 2001.

### ثالثا\_ المراسيم:

1\_ المرسوم التنفيذي رقم 15/64، المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج ر لسنة 1964.

2\_ المرسوم التنفيذي رقم 344/83، المؤرخ في 8 شعبان 1403هـ، الموافق 21 ماي 1983، المعدل لبعض أحكام المرسوم 15/64، المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج ر ع 21، المؤرخة في 11 شعبان 1403هـ، الموافق 24 ماي 1983.

3\_ المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحكم مستخدمي الوكالات في إطار أحكام القانون رقم 11/90، المؤرخ في 21 أفريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل الفردية.

4\_ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412هـ، الموافق 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60، المؤرخة في 17 جمادى الأولى 1412هـ، الموافق 24 نوفمبر 1991.

5\_ المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 15 شعبان 1411هـ، الموافق 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ع 10، المؤرخة في 19 شعبان 1411هـ، الموافق 6 مارس 1991.

6\_ المرسوم التنفيذي رقم 321/94، المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415هـ، الموافق 17 أكتوبر 1994، المتضمن أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بتزقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع 67، المؤرخة في 14 جمادى الأولى 1415هـ، الموافق 19 أكتوبر 1994.

7\_ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 6 شوال 1416هـ، الموافق 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15، المؤرخ في 10 شوال 1416هـ، الموافق 28 فيفري 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

339/09، المؤرخ في 3 ذي القعدة 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر 2009، ج ر ع 61،  
المؤرخة 6 ذي القعدة 1430هـ، الموافق 25 أكتوبر 2009.

8\_ المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15 شعبان 1418هـ، الموافق 15 ديسمبر  
1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال  
الأراضي الفلاحية، ج ر ع 83، المؤرخة في 17 شعبان 1418هـ، الموافق 17 ديسمبر  
1997.

9\_ المرسوم التنفيذي رقم 70/98، المؤرخ في 24 شوال 1418هـ، الموافق 21 فيفري  
1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع  
11، المؤرخة في 2 ذي القعدة 1418هـ، الموافق الفاتح مارس 1998.

10\_ المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخة في 5 شوال 1427هـ، الموافق 28 أكتوبر  
2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق  
التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر ع 70، المؤرخة في 13 شوال 1427هـ، الموافق  
5 نوفمبر 2006.

11\_ المرسوم التنفيذي رقم 86/07، المؤرخ في 21 صفر 1428هـ، الموافق 11 مارس  
2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية،  
ج ر ع 17، المؤرخة في 24 صفر 1428هـ، الموافق 14 مارس 2007.

12\_ المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم  
التنفيذي رقم 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

13\_ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 17 محرم 1432هـ، الموافق 23 ديسمبر  
2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك  
الخاصة للدولة، ج ر ع 79، المؤرخة في 23 محرم 1432هـ، الموافق 29 ديسمبر  
2010.

14\_ المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

#### رابعاً\_ التعليمات:

1\_ التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية والفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة في 15 جويلية 2002، تحت رقم 7.

2\_ منشور من وزارة المالية رقم 09/01، الصادر في 12 أوت 2009، الموجه لمديري الضرائب وأملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات، المتعلق بممارسة حق الشفعة.

#### قائمة المراجع:

##### 1- قائمة المراجع باللغة العربية:

##### أ- الكتب:

1\_ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، شرح وتتوير الأبصار، (د.ط)، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2003.

2\_ ابن منظور، لسان العرب، ط 1، دار المعارف، القاهرة، مصر، (د.س.ن).

3\_ أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، ط 1، دار هومة، الجزائر، 2006.

4\_ الجوهرى إسماعيل بن حماد أبو نصر، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، ط 1، دار الحديث، القاهرة، مصر، 1974.

5\_ الخنشي محمد بن حارث، أصول الفتيا في الفقه على مذهب الإمام مالك، (د.ط)، الدار العربية للكتاب، تونس، 1985.

6\_ الرملي شمس الدين بن شهاب، نهاية المحتاج إلى شرح المناهج، ط 3، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003.

- 7\_ السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، ج 9، مجلد 2، (د.ط)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (د.س.ن).
- 8\_ السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، (د.ط)، منشأة المعارف، الكتب القانونية، مصر، 2006.
- 9\_ القزويني عبد الكريم بن محمد الرافعي، فتح العزيز شرح الوجيز، ج 5، ط 1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1997.
- 10\_ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات، ط 1، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 11\_ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 12\_ صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر (الاقتصاد الريفي في القانون الاقتصادي الجزائري)، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- 13\_ طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 14\_ كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ط 4، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1995.
- 15\_ مهدي كامل الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة، ط 1، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2000.
- 16\_ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2014.

ب\_ الأطروحات والمذكرات:

ب 1\_ أطروحات الدكتوراه:

1\_ تخونني أسماء، الشفعة بين الشفعة الإسلامية والقانون الجزائري "دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة"، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013.

2\_ هامل سعيدة، الإطار المفاهيمي لممارسة الشفعة في ظل الاجتهاد القضائي، أطروحة دكتوراه، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2020.

ب 2\_ رسائل ومذكرات الماجستير:

1\_ بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2012.

2\_ بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010.

3\_ بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012.

4\_ حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة المنتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، الجزائر، 2010.

5\_ سعودي زهير، النظام القانوني لتسيير و رقابة المؤسسة العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر 01/04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2015.

6\_ مشتي آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2009.

ج\_ المقالات:

- 1\_ المزوار قدور، (التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر واثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة)، مجلة أفاق فكرية، مجلد 4، ع 8، الجزائر، مارس 2008.
- 2\_ بابا عمر، (ممارسة الدولة و الجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري)، مجلة الحقيقة، ع 41، الجزائر، 2017.
- 3\_ بن موسى صفاء، (الشفعة الإدارية كقيد للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية)، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، ع 1، الجزائر، 2012.
- 4\_ تخونوي أسماء، (أسباب سقوط الشفعة في النظام القانوني الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ع 8، 2015.
- 5\_ حدهوم دليلة راشدي، (استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت)، مجلة القانون والعلوم السياسية، ع 2، 2020.
- 6\_ حماني أحمد، (الاطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار واشكالية تطهيره)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ع 2، 1994.
- 7\_ حمدي باشا عمر، (قراءة في قانون التوجيه العقاري)، مجلة الفكر البرلماني، ع 8، الجزائر، مارس 2008.
- 8\_ دغيش أحمد، (نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري)، مجلة الحقيقة، ع 11، الجزائر، مارس 2008.
- 9\_ دغيش احمد، (شفعة الجار بين الشريعة الإسلامية والقانون)، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ع 4، الجزائر، 2010.
- 10\_ زرقاط عيسى، (حق الشفعة في المادة الإدارية)، مجلة الحقيقة، ع 41، الجزائر، (د.س.ن).



- 11\_ زيداني توفيق، (استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبائية العقارية)، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، ع 9، الجزائر، جوان 2016.
- 12\_ شايب باشا كريمة، (الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق)، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، (د.ع)، (د.س.ن).
- 13\_ عباد عواطف، (ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10)، مجلة الاجتهاد القضائي، ع 17، سبتمبر 2018.
- 14\_ فوزي نعيم، (إشكالية في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر)، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ع 4، الجزائر، 1999.
- 15\_ قاسي نجاة، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي)، مجلة الدراسات القانونية، ع 1، 2021.
- 16\_ كحيل حكيمة، (نظام الشفعة وفقا لقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة)، بلا عنوان للمجلة، 2015.
- 17\_ لحرش دنيازاد، (تسيير الاملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، (د.ع)، الجزائر، 2016.
- 18\_ لخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة، (الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع 11، الجزائر، جانفي 2019.
- 19\_ ناصري سفيان، (التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية واشكالية اثبات ملكيتها)، مجلة العلوم الإنسانية، أم البواقي، الجزائر، ع 2، جوان، 2002.

20\_ هامل سعيدة، كامل مراد، (الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار فى القانون المدنى الجزائري والتشريعات الخاصة)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزائر، ع 1، مارس 2020.

# خلاصة الموضوع

### ملخص:

تعتبر الشفعة الإدارية من بين أهم الآليات التي تعمل على تنظيم الأملاك الوطنية، وقام بتنظيم أحكامها عدة قوانين خاصة أهمها قانون الثورة الزراعية 73/71 مرورا بقانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم، وأصبحت الشفعة الإدارية أهم وسيلة لتصنيف الملكية العقارية باختلاف أنواع العقارات الفلاحية منها والحضرية وكذلك السياحية، والشفعة الإدارية كغيرها من الأنظمة القانونية تمتاز بإجراءات خاصة تمارسها الدولة لتكوين أملاكها.

### Abstract:

The administrative pre\_emption is considered one of the most significant mechanisms that national properties. Its provisions were regulated by several special laws, such as the Agricultural Revolution law 73-71, the amended and supplemented land planning act N° 25-90 Administrative pre\_emption become the most important means in categorizing real property with the different types of real estate : peasant , Urban and Touristic as well , similar to other legal systems Administrative pre\_emption is characterized by special procedures practiced by the government in order to build its properties .

الفهرسة

01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري
06	المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية
06	المطلب الأول: تعريف الشفعة لغة واصطلاحا
06	الفرع الأول: تعريف الشفعة لغة
07	الفرع الثاني: تعريف الشفعة اصطلاحا
10	المطلب الثاني: تعريف الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية
10	الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية
12	الفرع الثاني: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية
15	المطلب الثالث: التطور التاريخي للشفعة الإدارية وبيان أهميتها
16	الفرع الأول: التطور التاريخي للشفعة الإدارية في التشريع الجزائري
25	الفرع الثاني: بيان أهمية الشفعة الإدارية
33	المبحث الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في التشريع الجزائري
33	المطلب الأول: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون الاستثمار
33	الفرع الأول: وجود استثمار أجنبي
35	الفرع الثاني: نية المستثمر الأجنبي في التنازل
36	الفرع الثالث: وجود المشفوع
37	الفرع الرابع: محل المشفوع
37	المطلب الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية في قانون التسجيل
37	الفرع الأول: إبرام عقد البيع
38	الفرع الثاني: محل الشفعة
40	الفرع الثالث: وجود الشافع
41	المطلب الثالث: شروط الأخذ بالشفعة في قانون رقم 03/10
41	الفرع الأول: شروط تطبيق الشفعة الإدارية وفقا للقانون رقم 03/10
47	الفرع الثاني: شروط تطبيق الشفعة على العقار السياحي

50	خلاصة الفصل الأول
51	الفصل الثاني: النظام القانوني لأخذ الدولة بحق الشفعة
52	المبحث الأول: مجالات تطبيق الشفعة الإدارية
53	المطلب الأول: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي والحضري
53	الفرع الأول: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي
61	الفرع الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على العقار الحضري
65	المطلب الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على باقي أصناف الملكية العقارية
66	الفرع الأول: تطبيق الشفعة الإدارية لفائدة الخزينة العمومية
68	الفرع الثاني: تطبيق الشفعة الإدارية على العقارات والمواقع السياحية
70	الفرع الثالث: تطبيق الشفعة الإدارية على تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية
72	المبحث الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية وأسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة
72	المطلب الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية
72	الفرع الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية)
84	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية في قانوني (الاستثمار والتسجيل)
89	المطلب الثاني: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة
89	الفرع الأول: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة على العقارات (الفلاحية، الحضرية، السياحية)
93	الفرع الثاني: أسباب سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون التسجيل
94	خلاصة الفصل الثاني
95	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	الفهرس

