



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري  
بعنوان:

# الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:  
- فيصل الوافي

إعداد الطالب:  
- فوزي بلحنقوف

## أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
ريم مراحي	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا ومقررا
مراد عزاز	أستاذ مساعد -أ-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020 / 2019

"الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة من آراء"

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿مَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهُ نَصِيبٌ مِنْهَا ۗ  
وَمَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً سَيِّئَةً يَكُنْ لَهُ كِفْلٌ مِنْهَا ۗ﴾

وَكَانَ اللَّهُ عَلِيمًا كُلِّ شَيْءٍ مُخْتَبِرًا ﴿٨٥﴾

سورة النساء الآية (85)

# شكر وعرفان

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

محمد صلى الله عليه وسلم - وبعد:

اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت.

أوجه الشكر الجزيل لمن ساهم في تكويننا بداية من الخطوات

الأولى في الجامعة إلى قبوله لعملنا تحت إشرافه في هذه المذكرة مما

زادنا شرفاً "الأستاذ الوافي فيصل" زاده الله رفعة وارتقاء في الدرجات

العلمية.

كما نشكر الأساتذة الكرام "مراحي ريم" و"عزاز مراد" على قبولهم

مناقشة مذكرتنا ولا ننسى كل من علمنا حرفاً ومن ساهم في نجاحنا من

بعيد أو قريب .







إلى والدي رحمه الله.

إلى أمي حفصها الله وأطال الله عمرها

وجعلها من أهل الجنة.

إلى زوجتي وأبنائي

"عبد الرؤوف" و"عبد الوهاب".

إلى اساتذتي الأفاضل

إلى أحبائي وأصحابي

أهدي ثمرة هذا الجهد

بدمعته نوراني

## قائمة المختصرات:

ق م ج: القانون المدني الجزائري.

ق م قانون مدني.

مج: مجلد

ج: جزء

ط: طبعة

د ط: دون طبعة.

د د ن: دون دار نشر.

د ت ن: دون تاريخ نشر.

مقدمة

## مقدمة:

بعد حصول الدولة الجزائرية على سيادتها الوطنية وكغيرها من الدول جعلت من أولوياتها تنظيم الملكية العقارية فلاحية كانت أم عمرانية. كما أخذت على عاتقها توفير الحاجات العامة والصحة العامة والأمن كأولوية من أولوياتها، لذلك رتب المشرع الجزائري نصوص كثيرة تخص الملكية العقارية وطريقة اقتناع العقار بالنسبة للمصلحة الخاصة للأشخاص الطبيعيين وبالنسبة للمصلحة العامة للأشخاص المعنويين.

وبما أن الشفعة في الحالة العامة والمذكورة في النصوص القانونية طريقة من طرق كسب العقار فلاحي كان أم عمراني جعل المشرع تشريعا خاصا باعتبارها حق استثنائي لها شروطها وخصائصها ولها أهدافها ومميزاتها وإجراءاتها والأطراف للممارسة لها.

ولمعرفة كيفية ممارسة حق الشفعة الإدارية بالنسبة للتشريع الجزائري وكيفية حصول الدولة وهيئاتها على الملكية العقارية لاستعمالها للمنفعة العامة في إطار تطبيق سياسة الدولة في توفير السكنات وتطويرها، تطرقنا إلى هذا الموضوع وهو حق الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري من خلال النصوص التشريعية التي أقرها المشرع منذ الاستقلال.

ومحاولة لفهم هذه النصوص وتحليلها لدراسة كل ما يرتبط بالشفعة انطلاقا من أنها رخصة تخرج عن الحالة العادية في التعاقد برضى الطرفين في حالة القيام بالتصرف في الممتلكات العقارية.

ومن ثمّ كان لزاماً تبيان كل ما يخص الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري الذي يعطي الدولة والهيئات العمومية الحق في اقتناء العقارات الفلاحية أو العمرانية عن طريق ممارسة هذا الحق المقرر للدولة والجماعات المحلية.

ولما كان الموضوع له أهمية بالغة حيث تسعى الدولة في التقدم على باقي المشتريين في تملك العقار إذا أظهر البائع نيته في بيع العقار، فهي تسعى لتحقيق أهداف عامة ومصلحة عامة تتمثل في توفير السكنات للمواطنين باقتنائها للعقار العمراني، وأهمية أخرى تتمثل في منع المضاربة والتلاعب بالأموال العقارية الفلاحية وتحويلها إلى عقارات عمرانية حيث تخرج هذه العقارات عن المهمة الاجتماعية التي كانت تؤديها.

لذلك كانت لنا دوافع في اختيار هذا الموضوع، دوافع ذاتية متمثلة في الرغبة الخاصة من حضوري العديد من المرات في استعمال حق الشفعة بين الورثة في ادراج المحاكم لذلك رغبت في موضوع الشفعة الإدارية كموضوع له نفس المبادئ العامة، ويختلف في شروطه وممارسته، إضافة إلى مجال اختصاصي الدراسات العقارية التي لها ارتباط كبير بواقع الناس.

**ودوافع موضوعية،** تبسيط الشفعة من ناحية رفع الدعوى والإجراءات والمواعيد وكذا توجيه المتقاضين للإتجاه السليم الذي لا يتحقق إلا بالاطلاع الواسع على القواعد والاجراءات التي يجب اتخاذها بخصوص العقار.

ولقد مرت الشفعة بالعديد من المراحل، إذ يعد الأمر (73/71) المتضمن الثورة الزراعية أول نص قانوني منح للدولة الحق في اكتساب الملكية عن طريق الشفعة الإدارية، غير أنه حصر ممارستها في مجال الأراضي الزراعية فقط.

ونجد من خلال المادة 06 من الأمر 26-74 المتضمن الاحتياطات العقارية أن كل الأراضي العامرة والقابلة للتعمير التي تزيد عن حاجات العائلة والأفراد تدرج في الاحتياطات العقارية للبلدية والتي هي مملوكة خاصة للأفراد الداخلة في المحيط الحضري منع القانون ملكيتها إلا لصالح البلديات.

أما قانون التسجيل رقم 105/76 نص على الشفعة الإدارية من منظور مكافحة التصريح الكاذب للمعاملات العقارية، وتحل 'دارة التسجيل والمتمثلة في وزارة المالية محل المشتري باستعمال حق الشفعة الإدارية في اقتناء العقار كإجراء وقائي للمحافظة

على جباية الدولة من جهة وعدم التلاعب بالاملاك العقارية كآلية لضبط تلك المعاملات، إلى أن جاء قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ليوسع بعد ذلك مجال حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية والذي اعتبرها من الأدوات التقنية التي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق المضاربة والفوضى لشمل الأراضي العامرة والقابلة للتعمير والأراضي الفلاحية.

ينتهي المشرع في الأخير ويعترف للدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات من قبل المستثمرين الأجانب وكذا لحماية الاقتصاد الوطني.

ولعل ابرز ما يطق الفضول في تناول هذا الموضوع هو أن الشفعة طريق استثنائي فرج عن المبدأ العام في التعاقد لذا تم طرح الإشكال التالي:

### **كيف تمارس الدولة والهيئات العمومية حق الشفعة؟**

ويتضح من هذا الإشكال أن التعرض للموضوع يكون باعتماد عدة مناهج للبحث:

**أولها على المنهج التاريخي** وذلك لمعرفة أهم المراحل التي مرت بها الشفعة الإدارية منذ الاستقلال ابتداء من صدور قانون الثورة الزراعية إلى صدور قانون التوجيه العقاري.

**ثانيها** اعتمدنا على منهجين حسب الموضوع والحاجة إليه مستعمل المنهج الوصفي والمنهج التحليلي حيث تقوم الدراسة على تحليل معنى الشفعة الإدارية بجميع شروطها وخصائصها، وتحليل الأحكام وقواعد مختلف القوانين الخاصة بالشفعة موضوع البحث.

ومن الأهجاف التي نسعى لتحقيقها أو الوصول إليها تحديد الاجراءات الواجب اتباعها من طرف الدولة لممارستها كون المشرع كان شديد الغموض ، بالاضافة الى غياب النصوص التنظيمية التي توضح ذلك ، مما يجعل الاعتماد دائما على القواعد العامة.

ولقد سبق هذا البحث من الدارسين رسالة ماجستير " الشفعة الادارية في ظل قانون التوجيه العقاري" للباحثة بورابة مريم واطروحة دكتوراء " الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون الجزائري" للباحثة اسماء تخونوي.

ولا يفوتني أن اشير الى انه قد اعترضتني بعض الصعوبات نظرا لجائحة الوباء الذي أصاب البلاد فانعدمت كل وسائل المواصلات وكل الطرق في الحصول على المراجع من الجامعات ونظرا لحدثة الموضوع وندرة الدراسات فيه والأحكام القضائية الجزائرية زاد هذا في الصعوبات المذكورة.

ومن كل الخلايا السابقة يتضح أن التقسيم الذي يحيط بالموضوع وجميع تفاصيله لا يخرج عن فصلين، أراعي فيها التسلسل المنطقي القاضي بالانتقال من العام الى الخاص حيث قدمت في الفصل الأول بيان الاطار المفاهيمي للشفعة الادارية لاضع القارئ في الصورة لتعقبه بتبيان أحكامها الخاصة (الفصل الثاني).

# الفصل الأول:

## الإطار المفاهيمي للشفعة الإدارية

✘ المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية

✘ المبحث الثاني: التمييز بين الشفعة الإدارية وما يشابهها

✘ المبحث الثالث: التطور التاريخي لحق الشفعة الإدارية



الشفعة قيد يرد على حرية التصرف باعتبارها طريق لكسب الملكية شأنها شأن الاستيلاء والميراث والالتصاق والحيازة وباعتبارها واقعة مادية والشفعة واقعة مركبة، فإن الشفعة اقترن فيهما الشيوخ والجوار وارتباطات أخرى تقوم بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به.

ولفهم الشفعة الإدارية وجب التطرق إلى مفهوم الشفعة وتحديد شروطها وخصائصها (المبحث الأول)، في حين وجب تبيان المصطلحات المشابهة للشفعة الإدارية وتمييزها عن مصطلح الشفعة المدنية ونزع الملكية والتأميم (المبحث الثاني).

ولكي تستقر الشفعة الإدارية إلى ما وصلت إليه الآن وجب التطرق إلى تدرج صدور القوانين المنظمة لحق الشفعة الإدارية منذ الاستقلال أي بعد حصولنا على السيادة وصولاً إلى صدور الشفعة في قانون التوجيه العقاري (المبحث الثالث).

## المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية

تعد الشفعة في حد ذاتها واقعة مادية من جهة وتصرف قانوني من جهة أخرى، كما نجدها كذلك قيد يرد على حرية التملك وحرية التصرف لذلك نجد الآراء تختلف في تعريفها ولأن دراسة الشيء وجب التعريف به فسأحاول من خلال هذا المبحث استعراض تعاريف قيلت بشأنها في (المطلب الأول) والشروط الواجب توفرها في المطلب الثاني حتى تتحقق الشفعة الإدارية للدولة وللهيئات العمومية، ولإبراز خصائص الشفعة الإدارية قمت بمقارنتها بالشفعة المدنية لإبراز جميع الخصائص كمطلب ثالث

### المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية

للشفعة عدة معاني سواء على الصعيد اللغوي أو الاصطلاحي لذلك وجب علينا ابراز جل التعاريف الذي ذكرت بشأنها مع توضيح التعريف القانوني لها.

❖ **الشفعة لغة:** لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم لأن صاحب الحق فيها يشفع ماله بها فيضم مال غيره، والشفع خلاف الوتر، وهو الزوج، نقول كان وترا فشفعته شفعا، وشفع الوتر من العدد سيره زوجا.<sup>1</sup>

❖ **الشفعة اصطلاحا:** كما عرفها الأستاذ مهدي كامل الخطيب بأنها "رخصة تجيز في بيع العقار بالحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونيا وهي سبب من أسباب كسب الملكية".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الجوهري، الصحاح في اللغة والعلوم، مج1، ط1، د دن، بيروت، 1974، ص 674، 675.

<sup>2</sup> - بالاضافة الى عدة تعاريف وردت " حق تملك العقار المبيع من مشتريه بما قام عليه من الثمن والمؤن رضي أم أبى" وهو تعريف الأستاذ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الاسلامية، ج2، القاهرة، 1769، ص173.

## الفرع الأول: الشفعة في القانون المدني

عرفت المادة 794 من القانون المدني الجزائري بقولها: "الشفعة رخصة تجير الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".<sup>1</sup>

نجد أن المشرع قد عرف الشفعة بأنها رخصة بحيث إذا استعملها صاحبها وهو الشفيع تملك بها عقارا، كله أو بعضه، باعه صاحبه لشخص آخر غيره، وتجزئ هذه الرخصة للشفيع أن يحل محله المشتري في هذا البيع، إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون.

ومن خلال هذه التعاريف نستخلص أن للشفعة خصائص أهمها:

■ أن الشفعة تعتبر قبدا على حرية التصرف، لأن العقار ينزع من المشتري رغما عنه بعد أن يكون قد رتب أموره على ملكه فلذا نجد أن المشروع قد ضيق الأخذ بها ولم يتوسع في ذلك.

■ الشفعة لا تكون إلا في البيع لأن الشفعة لا تثبت في التصرفات القانونية الأخرى كالوصية، الهبة، متى كانت بدون عوض كما لا تثبت في المقايضة العقارية ولا في البيع الحاصل بين الزوجين والأصول والفروع، والإخوة والأخوات حسب المادة (789 ق م ج).

■ الشفعة لا تكون إلا في العقار المبيع، فلا تكون في المنقول.<sup>2</sup>

■ الشفعة لا تتجزأ، فإذا بيع عقارا وتوفر بسبب من أسباب الشفعة فلا يجوز أن يشفع في جزء منه دون الباقي . فعلى الشفيع أن يشفع في العقار كله أو أن يتركه كله.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 794، القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية، بيروت، د ت ن، ص 376.

## الفرع الثاني: الشفعة في قانون التوجيه العقاري (90-25)

حسب المادة الثالثة من مشروع المرسوم التعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي العقارية والعمرانية " الشفة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع".

ويمكن أن نعرف الشفعة الإدارية بأنها رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين بالنسبة للشفعة المنصبة على لأراضي العمرانية.

وتعتبر طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة. ولقد شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: شروط الشفعة الإدارية

يتطلب الأخذ بالشفعة توافر شرطان أولهما بيع العقار وثانيهما وجود الشفيع وسأحاول من خلال هذا المطلب التطرف إلى هذان الشرطان.

### الفرع الأول: بيع العقار

بحسب ما قررته المادة 798 من القانون المدني الجزائري:

- " إذا حصل البيع بالمزاد الوطني وفقا لإجراءات رسمها القانون.
- إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.
- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في السجل الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2003، ص 103.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 798، القانون المدني الجزائري.

من هذا تستبعد الشفعة في حالة الهبة أو المقايضة أو انتقال الحصّة عن طريق الإرث أو البيع الجبري بالمزاد العلني وكذلك البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة و بين الأصهار الى الدرجة الثانية أو إذا كان القصد من بيع العقار بناء محل للعبادة أو ملحقا له وهي استثناءات وردت في المادة المذكورة أعلاه بالإضافة إلى هذه الاستثناءات فإنه كذلك لا يمكن الاحتجاج بممارسة حق الشفعة في الحالات التالية:

▪ البيع مقابل إيراد لمدى الحياة إذا كان المقابل يمثل كله أو جزئه الأكبر خدمات عينية.

▪ تقديم العقار كحصّة في شركة.

▪ كل تصرف يتم على أساس التبرع و يتدخل في إطار الحكم كل من الهبة و القسمة.

▪ التنازل على ملكية الرقبة لصالح صاحب الانتفاع.

▪ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

بالإضافة الى هذه الشروط فإنه ثمة شروط أخرى تتعلق بالتصرفات الواردة على الملكية العقارية فإذا كان الأصل في التصرف الوارد على الملكية العقارية هو الحرية، شريطة احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني من تراضي تعيين المحل والسبب وكذا اتمام التصرف في شكل عقد رسمي ولقد اشترط المشرع الجزائري على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية أن يحترم فيها شروط شكلية وأخرى موضوعية

#### أولا : الشروط الشكلية

نظرا للأهمية التي يكتسبها العقار فان المشروع الجزائري أحاطه بقيد فلا تتعقد هذه المعاملة إذا لم تتوافر هذه الشكلية ويقصد بها "الشكلية الرسمية" وللشكلية الرسمية أهمية لأنها تعمل على تنبيه المتعاقدان على خطورة التصرف المقدمين عليه.

هذا ومن جهة وأنها وسيلة لاستقرار المعاملات والمحافظة على المراكز القانونية لاعتبار العقار ثروة كفيلة بالحماية، وقد نظمت المادتين 793 و324 مكرر<sup>1</sup>، الشكلية الرسمية وجعلت منها شرطاً في تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية.

أما فيما يخص العقار الفلاحي فقد نصت المادة 55 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري "تتجز المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية".

فالشكلية الرسمية ركن الانعقاد أي معاملة عقارية تنص على الأراضي الفلاحية وذلك تحت طائلة البطالات.

### ثانياً: الشروط الموضوعية

وضعت المادة 55 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، شروط موضوعية فيما يخص المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية. تتمثل في عدم إلحاق المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية في ضرر بقابلية هذه الأراضي للاستغلال و عدم تأديتها إلى تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها. ويقصد بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية وعدم تحويلها إلى أراضي مبنية أي عدم إدخال أدوات التعمير عليها، فالأرض الفلاحية لها وظيفة اجتماعية واستغلالها وفقاً لطبيعتها وغرضها أولى. فكل معاملة أدت إلى تغيير هذه الوجهة الفلاحية باطلة بطالات مطلق، والأكثر من ذلك فالمادة 37 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري تلزم من رخص له تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية بموجب القانون أن يدفع تعويض للدولة والجماعات المحلية مقابل نفس القيمة الناجمة عن هذا التحويل.

<sup>1</sup>- تنص المادة 324 مكرر 1 على مايلي: "زيادة عدد العقود التي يأمر القانون باخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت اطالة البطالات، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن اسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي.

أما بالنسبة للشرط الآخر المتمثل في عدم تجزئة الاراضي الفلاحية فانه نتيجة حتمية للغرض المرجو من الاراضي الفلاحية والمتمثل في استغلالها استغلالا أمثل حتى تؤدي وظيفتها الاجتماعية فإذا تمت تجزئة الأرض الفلاحية تقلصت قدرتها الإنتاجية و تصبح في بعض الأحيان غير قابلة للاستغلال.

### الفرع الثاني: وجود شفيع

بالنسبة للشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 وفي مادته الخامسة هو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة وعليه هو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها على كل المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 في قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الشفيع بالنسبة للشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية.

أما بالنسبة للشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير نجد أن نص المادة 71 من قانون 90-25 أنشأ حق الشفعة لكل من الدولة والجماعات المحلية، غير أن النص التنظيمي رقم 90-405 الصادر في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين، رخص الجماعات المحلية دون الدولة بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري، الأمر الذي يجعل هذه الأخيرة أداة لسياسة العقارية الحضرية المحلية، في حين تبقى صاحبة حق الشفعة تمارسه عن طريق مديرية املاك الدولة بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية وعليه نكون أمام حقين للشفعة حق الدولة وحق للجماعات المحلية دون أن يكون هناك نص صريح يحدد ترتيبها، ونظرا لأهمية هاتين الهيئتين الموكل والمخول لهما قانونا ممارسة حق الشفعة.

وحسب رأي اسماعيل شامة<sup>1</sup>: فإنه يتم تفصيل حق الشفعة المقرر لصالح الجماعات المحلية عملاً بمبدأ اللامركزية الذي يطبع السياسة العقارية الحضرية ودور الجماعة المحلية في توجيه التهيئة العمرانية.

وبالرجوع إلى نص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأخيرة تحدد أن حق الشفعة الممارس على التصرف في العقار الفلاحي يكون تبعاً للترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني وهذا عكس ما هو مقرر بالنسبة للأراضي العمرانية إذ تكون في هذه الحالة سابقاً للمادة 71 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، ولعل ذلك يرجع أن الأراضي العمرانية تعرف أكثر طلب وضغط عليها من الأراضي الفلاحية إضافة إلى رغبة المشرع في المحافظة على بقاء الأراضي الفلاحية بيد العائلة الواحدة وتشجيع توسع المستثمرات الفلاحية أوسع حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 795 ق م إلى المجاورين من الأرض الفلاحية محل التصرف وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة في العقار الفلاحي وفقاً لترتيب التالي:

- مالك الرقبة.
- الشريك في الشيوخ.
- صاحب حق الانتفاع.
- المجاورين (المادة 57 من قانون 25-90).

---

<sup>1</sup> - اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1998/1999، ص 250.



### المطلب الثالث: خصائص الشفعة الإدارية

للشفعة الإدارية خصائص نستنتجها من عملية التمييز بينها وبين الشفعة المدنية على النحو التالي:<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: المستفيد

إن الشفعة الإدارية المقررة لفائدة الأشخاص العموميين (الدولة، الجماعات المحلية) تمارس بواسطة هيئات خاصة وهي: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين في حين نجد أن الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص:

1-مالك الرقبة: في حالة بيع جزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

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

3-صاحب حق الانتفاع: في حالة بيع جزء أو كل من الرقبة.

وتجدر الإشارة هنا أنه من مميزات التوجيه العقاري أنه أعطي حق الشفعة إلى المجاورين خلافا للتقنين المدني الذي لم ينص على حق الجار في الشفعة<sup>2</sup>، عند بيع الأراضي الفلاحية وما يلاحظ وبالرغم من أنه أستند إلى الجوار كسبب لقيام هذا الحق، إلا أنه لم يطلق استعماله آخذا بالمبدأ العام، بل قيد الأخذ بالشفعة بع على التعامل بالبيع الواقع على الأراضي الفلاحية دون سواها، وهذا بقصد تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

إلا أن المشرع سكت عن تحديد رتبة هذه الشفعة مما يجعلنا نرجح بأن رتبته تأتي التالية للترتيب المشار إليه في المادة 795 ق م، إذا لا يوجد مسوغ منطقي ولا قانوني يبرر جعلها قبلهم جميعا أو قل قبل بعضهم وهذا ما ذهبت إليه الأستاذة ليلي

<sup>1</sup> - اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري في التوجه العقاري، دط. دار هومة، الجزائر، 2003، ص 242.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 23.

زروقي ونلاحظ أن كل من القانونين اللبناني والمصري عدد الجار المالك من الأشخاص الذي تثبت لهم الشفعة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التسبب

أن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج على تسبب رغبته في الحلول محل المشتري الأصلي في حين أن الإدارة في حال قرارها باستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبب موقفها .

### الفرع الثالث: الهدف

تختلف الشفعة المدنية أيضا عن الشفعة الإدارية من حيث الهدف. إذ نجد أن الشفعة المدنية هدفها هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد، علما أن المصلحة الخاصة يصعب كثيرا الإلمام بها، غير أنه وبصفة عامة يقر المشرع بها من أجل القضاء على الشيوع، وإما من أجل بقاء الملكية داخل العائلة في حين نجد أن المشرع أخذ بالشفعة الإدارية من أجل تحقيق أهداف كثيرة ومتنوعة بسواء بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية أو بالنسبة لحق الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، فهي ترمي إلى التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي الارتفاع الغير طبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي.

---

<sup>1</sup>- في القانون اللبناني والمصري تثبت الشفعة للجار المالك في حالات نص عليهما القانون.

## المبحث الثاني: التمييز بين الشفعة الإدارية وما يشابهها

وجب علينا أن نضع أسس للتمييز بين الشفعة المدنية والشفعة الإدارية باعتبارهما يشتركان في الحلول محل المشتري في تملك العقار (المطلب الأول) وبالإضافة إلى كون الشفعة الإدارية طريقة استثنائية لاكتساب الملكية العقارية، فهي تقوم على نفس عناصر نزع الملكية لذا وجب التفرقة بينهما (المطلب الثاني) وكذلك تشبه الشفعة الإدارية ومفهوم التأميم لذلك سنقوم بالتمييز بينهما (المطلب الثالث).

### المطلب الأول التمييز بين الشفعة الادارية والشفعة المدنية

يتميز استئثار الغير بالحلول محل المشتري بمناسبة البيع العقاري كون الغير يكون شخص طبيعيا عن كون الغير يكون من افراد القانون العام وهو ما سأتطرق إليه.

### الفرع الأول: من حيث المستفيد من الشفعة

#### أ- المستفيد من الشفعة المدنية:

حدد المشرع في نص المادة 795 من القانون المدني في الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة على سبيل الحصر.

1- مالك لرقبة: إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع إذا تم بيع حق الانتفاع

المناسب للرقبة كله أو بعضه يثبت حق الأخذ بالشفعة لمالك الرقبة.

■ فتكون الشفعة نادرة الوقوع بسبب من أسباب حق الانتفاع وليس من اسباب كسب الملكية<sup>1</sup>. إذا كان لدينا عقار متقلا بحق الانتفاع وقام المنتفع به ببيعه كله أو بعضه إلى شخص غير مالك الرقبة.

■ إذا كان هناك عقار مملوك لشخص رتب عليه حق انتفاع لشخص واحد قام هذا الأخير ببيعه كله أو بعضه إلى شخص آخر.

<sup>1</sup> - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط1، دار هومة، الجزائر، 2006، ص104.

■ يكون للمالك الحق في الأخذ بالشفعة وبالتالي يصبح مالك للعقار ملكية تامة.  
■ اذا رتب المالك حق انتفاع لمصلحة شخصين أو أكثر على الشيوع وقام أحد الشركاء ببيع حصته الشائعة في حق الانتفاع و كانت السدس هنا يكون كذاك لمالك الرقبة أن يشفع في هذه الحصة المبيعة فيصير مالكا ملكية تامة في سدس العقار ومالكا لرقبة فيما تبقى وتكون له الأولوية في ذلك ولا يمكن للشريك الآخر في الانتفاع أن يزاحمه، ذلك أن مالك الرقبة طبقا للمادة 795 (ق م ج) متقدم على الشريك في الشيوع.

**2- الشريك في الشيوع:** تثبت الشفة للشريك في الشيوع، ويأتي طبقا للمادة 795 ف2 في المرتبة الثانية حيث تثبت الشفعة له إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي وبهذا يمنع هذا الأخير من الدخول في الشيوع من دون رغبة من أحد الشركاء، وبالتالي فلا شفعة في الشيوع إلا إذا كان العقار شائعا وكانت الشفعة في الحصة المبيعة شائعة للشريك و غير مقررة وأن تكون لأجنبي.

**3- صاحب الحق في الانتفاع:** تثبت الشفعة لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها فيكون بذلك صاحب حق الانتفاع في المرتبة الثالثة طبقا للترتيب الذي جاء به القانون المدني<sup>1</sup>، ومع اخذ صاحب الانتفاع برخصة الشفعة يكون قد جمع عناصر الملكية في يده ويصبح مالكا ملكية تامة للعقار وفي هذه الحالة يمكن تصور عدة فروض منها:

■ أن يكون العقار مملوك في الشيوع لشخصين أو أكثر من صفة مثلا، وقاما معا بترتيب حق الانتفاع عليه لشخص آخر، فان قام أحد هؤلاء الملاك ببيع نصيبه في الرقبة جاز لصاحب حق الانتفاع أن يشفع في نصيب الشريك الأول شريطة أن لا يقوم الشريك الآخر في الشيوع باستعمال حقه أيضا في الأخذ بالشفعة على اعتبار أنه مقدم على صاحب حق الانتفاع، فيصبح بذلك مالك ملكية تامة في نصف ومنتقعا في النصف الآخر.

<sup>1</sup>- انظر المادة 795 من الأمر 58/75 المضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ص 132.

■ كما يمكن أيضا أن يكون العقار مملوكا لشخص واحد ورتب عليه حق انتفاع لمصلحة شخصين مناصفة. فإذا قام صاحب حق الرقبة ببيع حقه في الرقبة جاز لصاحبه حق الانتفاع أن يشفع في الرقبة فيصبحا ما لकिन للعقار ملكية تامة مناصفة بينهما.<sup>1</sup>

#### ب- المستفيد من الشفعة الإدارية:

تنص المادة 71 من القانون 90-25 المعدل المتمم بالأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري على أنه " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية بالشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.."

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من ق م ج، ويتضح من النص أعلاه أن المشرع أعطى للدولة والجماعات المحلية حق ممارسة الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية، كما أنها تمارس على كل الأملاك العقارية بموجب المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، حيث يتم ممارسة هذا الحق عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما نصت عليه المادة 62 من قانون التوجيه العقاري، ووكالات التسيير والتنظيم العقاري والحضري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1999 المحدد لقواعد وكالات محلية لتسيير والتنظيم. وكذلك إدارة التسجيل (مديرية الضرائب) حسب المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية تأسيس استعمال الشفعة لفائدة الخزينة العامة للدولة.

فبموجبها يحق للدولة أن تدفع ثمن البيع المصرح به في العقد مزايده عليه نسبة العشر. وتأخذ العقار إذا كان الثمن المصرح به غير حقيقي.

<sup>1</sup>- نبيل ابراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، د ط، دار نشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، د ت ن، ص 72.

مما سبق يتضح لنا أن الأشخاص الممارسين للشفعة يختلفان وذلك لاختلاف الفائدة والمنفعة من ممارستهما، حيث أنه كل شخص من الأشخاص السالف ذكرهم له هدف خاص من وراء ممارسته للشفعة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: من حيث الأهداف

يختلف الهدف من الشفعة الإدارية عن الهدف من الشفعة المدنية فهذه الأخيرة شرعت من أجل دفع الصرر الذي يلحق الشريك أو الجار بمناسبة دخول أجنبي وكذا بقاء الملكية داخل الأسرة و بالتالي يكون الهدف هو حماية مصلحة خاصة بالأفراد.

أ- بالنسبة للعقار الفلاحي: يهدف تقرير الشفعة بالنسبة للعقار الفلاحي إلى:

- إعطاء الفرصة لفئة الفلاحين لاكتساب الأراضي الزراعية وخاصة الفلاحين الشباب منهم و اللذين نزلت منهم ملكيتهم.
- تدعيم خدمة الأرض و تطوير المستثمرة الفلاحية.
- منح المستثمر المستأجر حق الأخذ بالشفعة في حالة بيع الأرض التي يشغلها، حماية المستثمرة الفلاحية من خطر توسع المنشآت القاعدية.
- محاربة المضاربة غير المشروعة في الأراضي الزراعية والفلاحية.

ب- بالنسبة للعقار الحضري: حق الشفعة في العقار الحضري تشرع لقائدة الدولة والجماعات المحلية من أجل تحقيق حاجياتها فيما يخص الأراضي الحضرية العمرانية من أجل إنشاء المنشآت القاعدية العمومية، الاقتصادية، الثقافية والاجتماعية وتستعمل الشفعة الإدارية في المجال الحضري من أجل تحقيق أهداف التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، (الاطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار واشكالية تطهير)، مجلة وطنية للإدارة، العدد 2، د ب ن، 1994، ص 11، 12.

## المطلب الثاني: التمييز بين الشفعة الإدارية ونزع الملكية

بتعدد واختلاف طرق الحصول على الأملاك العقارية من طرف الدولة فهي تلجأ إلى الشفعة الإدارية تارة و تلجأ إلى نزع الملكية تارة أخرى، فأوجه الشبه بينهما كثير لذلك وجب التمييز بين نزع الملكية و الشفعة الإدارية.

### الفرع الأول: من حيث الخصائص

يتميز نزع الملكية بجملة من الخصائص التي تميزه عن الشفعة الإدارية تتمثل في:

#### ■ نزع الملكية إجراء استثنائي:

يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى نتيجة سلبية<sup>1</sup>، وهي نقطة مشتركة بينها وبين الشفعة الإدارية.

#### ■ إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة:

من بين امتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة بمقتضى القانون، إمكانية لجوءها إلى إجراء نزع الملكية الخاصة جبرا عن أصحابها ودون رضاهم مقابل تعويضهم عن ذلك جبر للضرر الذي لحق بهم.<sup>2</sup>

#### ■ إجراء يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة:

لكي يكون إجراء نزع الملكية جائز لابد أن يكون الهدف منه هو تحقيق المنفعة العامة وأن يتم وفق الشروط والإجراءات التي حددها القانون، حيث أن تحقيق المنفعة العمومية هو الشرط الأساسي والمبرر الجوهرى الذي يخول للإدارة القيام نزع الملكية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 2 من القانون 91-11 المؤرخ في 01/02/1990 المتضمن قانون نزع الملكية المعدل والمتمم بقانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 للجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص12.

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى، المقال السابق، ص 14.

▪ أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض:

لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد بدون مقابل، فإذا قررت الإدارة أن تحقق المصلحة العامة بمقتضى التضحية بالمصلحة الخاصة، فإن أقل ما يجب على الإدارة تعويضه عن ذلك تعويضا عادلا منطقيا.<sup>1</sup>

▪ إجراء نزع الملكية يكون على العقار دون المنقول:

يطال إجراء نزع الملكية والعقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى كل الارتفاقات وغيرها دون المنقولات، وهذا بهدف استعمالها كأوعية عقارية لتوطين مشاريع ذات منفعة عمومية، وبصرف النظر عن طبيعة العقار محل نزع الملكية سواء كان عقارا فلاحيا أو حضريا.

▪ أن يتم نزع في إطار القانون:

يعتبر قيد نزع الملكية من أخطر القيود التي تلجأ إليها الإدارة لاستيفاء مطالبها و احتياجاتها و ذلك لما تتميز به من طابع الاعتداء على الملكية الخاصة، إلا أن الإدارة ليست مطلقة اليد في تنفيذ هذا الإجراء بموجب قرارات انفرادية يجب على الإدارة احترام القانون شكلا و مضمونا تحت طائلة بطلات قراراتها المتخذة لعدم المشروعية

الفرع الثاني: من حيث الإجراءات المتبعة لاكتساب الملكية

1- إجراءات نزع الملكية في الحالة العادية:

تمر إجراءات نزع الملكية بعدة مراحل بحيث في كل مرحلة تقوم الإدارة بعدة أعمال قصد إضافة الشرعية على عملها. وفي ختام كل مرحلة يصدر الوالي قرار من اجل ذلك، ومنه فان إجراءات نزع الملكية ما هي إلا مجموعة قرارات يمكن تلخيصها فيما يلي:

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 المعدل و المتمم الذي يحدد قواعد الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 01 غشت 1993، ص 26.



▪ قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

من المقرر قانونا أن الملكية الخاصة حرمة، فلا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي ينص عليها القانون وبالطريقة التي يرسمها وفق الضوابط المحددة في ذلك

ولا يتم اللجوء إليه إلا إذا فشلت جميع المساعي الودية للحصول على الملكية ويقل عبء إثبات ذلك على المستفيد من إجراء نزع الملكية الذي يرسل طلبه إلى الوالي مرفقا بملف تقني، ليأمر الوالي بدوره بفتح تحقيق بوجود المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

▪ قرار قابلية التنازل على الأملاك والحقوق المراد ملكيتها:

نص عليه المشرع الجزائري في المواد 23.28 من القانون 91-11 يتم إصدار قرار قابلية التنازل من الوالي على أن يشمل على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى التي تمس عملية نزع الملكية مع تحديد هوية المالك، ضف إلى ذلك تبيان مبالغ التعويض و قواعد حسابه تحت طائلة البطلات، هذا طبقا لنص المادة 24 سالف الذكر، أما المادة 25 من نفس القانون ألزمت الإدارة بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى جميع الملاك دون استثناء، ويملك للملاك إيداء اعتراضهم حول مبلغ التعويض في أجل 15 يوما من تاريخ تلقيهم العرض. كما يمكنهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة قصد الطعن في الأسس المعتمدة في تقدير التعويض في أجل شهر من تاريخ التبليغ وهذا ما ذهبت إليه المادة 268 من القانون 91-11: " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2006، ص23، 25.

▪ القرار الإداري الناقل بالملكية:

يعتبر القرار الأخير في عملية نزع الملكية الذي بموجبه يتم نقل الملكية من المالك الأصلي إلى المستفيد من إجراء نزع الملكية<sup>1</sup>، وأشارت المادة 29 من القانون 90-11 على أن نقل الملكية يكون في الحالات التالية:

- قبول المالك المنزوع ملكيته للتعويض.
- المعني بنزع الملكية لا يطعن قضايا ضد قرار قابلية التنازل.
- عند صدور قرار قضائي نهائي يقضي بنزع الملكية العمومية.<sup>2</sup>

2- إجراءات نزع الملكية في الحالات الاستعجالية:

أجاز القانون للإدارة عند توفر ضرورة الاستعجال القيام بنزع الملكية دون مراعاة أي من الإجراءات المتبعة في الحالات العادية، فحالة الاستعجال لها إجراءات خاصة بها، بالعودة لقانون 91-11 نجد أن المشرع الجزائري نص على حالتين فقط من حالات الاستعجال هي تلك الواردة ضمن المادة 12 المتعلقة بالعمليات السرية للدفاع الوطني والمادة 28 في حالة الضرورة، ضف إلى ذلك الحالة التي جاءت بها المادة 65 من القانون 91-11 وهي حالة الحيازة الفورية<sup>3</sup>، بحيث أن المادة 65 من القانون سالف الذكر أحالتنا إلى المادة 12 مكرر التي تنص على انجاز البني التحتية التي تأخذ بعد وطني و استراتيجي ذات النفع العام.

3- الآثار القانونية المترتبة عن نزع الملكية:

إن عملية نزع الملكية ترتب آثار قانونية في ذمة الإدارة النازعة للملكية وفي ذمة المالك المنزوع ملكيته والتي تتمثل في:

<sup>1</sup> سميحة حنان فوادحية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009/2008، ص80.

<sup>2</sup> اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 250، 251.

<sup>3</sup> محمد لعشاش، اشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص25.

▪ التعويض:

هو أهم حق يكتسبه المالك بعد نزع ملكيته، جراء الإقرار التي أصابته من ذلك، ويستمد التعويض أسسه القانونية من الدستور وبعض التشريعات الأخرى، حيث نصت المادة 20 من دستور 1996 على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل منصف".<sup>1</sup>

كما تطرق المشرع الجزائري أيضا المسألة التعويض في المادة 677 ق م ج والمادة 2/21 من القانون 91-11.

ومن خلال هذه المواد المشرع الجزائري أقر بتعويض لجبر الضر الذي أصاب المالك الذي جرد من ملكيته، إلا أن هذا التعويض لا يمكن في أي حال أن يرقى مبلغه إلى ثمن الحقيقي للعقار المنزوع.<sup>2</sup>

▪ الحقوق الممنوحة للمالك بعد نزع الملكية:

لا تنتهي حقوق المالك بانتهاء عملية نزع ملكية العقار الذي مسه إجراء نزع الملكية والتعويض عنه، بل يتعدى ذلك في حالات معينة كطلب نزع ملكية باقي العقار غير المستعمل، هذا طبقا للمادة 22 من القانون 91-11 بالإضافة إلى حق المالك في استرجاع الأملاك التي انتزعت منه عند انتهاء ميعاد انطلاق الأشغال وذلك طبقا لأحكام المادة 32 من نفس القانون وإلى جانب ذلك يمكن للمالك ممارسة حق الأولوية في شراء إذا أرادت الدولة التنازل عن الأملاك التي مسها إجراء نزع الملكية، وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 84308 المؤرخ في 17/01/1993.<sup>3</sup>

وبالتالي يمكن أن نستخلص أن الشفعة الإدارية تتميز عن نزع الملكية في:

▪ الشفعة تنصب على عقد البيع أي أن البائع لديه نية التصرف في عقاره على عكس نزع الملكية.

▪ التعويض يمثل مقابل نزع ملكية العقار أما في الشفعة فهو ثمن شراء العقار.

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، الرسالة السابقة، ص27.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دط، دار هومة، الجزائر، 2010، ص105.

<sup>3</sup> - أنظر قرار المحكمة العليا رقم 84308 المؤرخ في 17/01/1993، المجلة القضائية 03، سنة 1993، ص223.

- قيمة المقابل المالي لشراء العقار يحدده البائع في الشفعة مع إمكانية تغييره من طرف الهيئة المعنية على خلاف التعويض فهو مجدد من طرف الهيئة المعنية بنزع الملكية.
- كما أن مجال نزع الملكية يشمل العقارات المبنية وغير المبنية أما الشفعة فيمتد حتى إلى الأراضي الفلاحية
- إجراء نزع الملكية هو إجراء جبري يعتمد فيه على امتيازات السلطة على عكس الشفعة الذي يمنح فيه نوع من الوقائية بين البائع والشفيع.

### المطلب الثالث: التمييز بين الشفعة و التأميم

لا يمكن اللجوء إلى التأميم إلا بناءا على نص تشريعي في هذا الإطار سوف نميز بين الشفعة الإدارية للممارسة من طرف الدولة على الاستثمار الأجنبي هذه الحالة من حالات الشفعة الإدارية، نقرب من مفهوم التأميم وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة من المرسوم 66-284.<sup>1</sup>

والمادة 678 من القانون المدني تنص على: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بناءا على نص قانوني، غير أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض ليحددها القانون".

فالتأمين إذن إجراء قانوني تقوم به الدولة بغرض فرض سيطرتها على المشروعات الخاصة الوطنية كانت أم أجنبية تجسيدا لصالح العام والمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل تقدمه إلى أصحاب المشروعات المؤممة يتم تحديدها هذا التعويض عن طريق الخبراء حيث تنص المادة 8 من الأمر رقم 66-284 على:

<sup>1</sup> - انظر المادة 08 من الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15/09/1966 المتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 89، الصادرة في 17 سبتمبر 1966، ص 1204.

"يترتب على التأميم تعويض عادل يتم تحديده عن طريق الخبراء كما نصت المادة 5 الفقرة 2 من القانون 82-83 المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-13 على حق الشريك الأجنبي بالتعويض في حالة التأميم".<sup>1</sup>

أما ممارسة الشفعة في مجال الاستثمار فهي تعني حلول الدولة محل المشتري في تملك حصص المتنازل عنها متى كان أحد طرفي التنازل أجنبي وبذلك فإن ممارسة الدولة للشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي تأتي في إطار حق الدولة في المحافظة على الأموال والاستثمارات الموجودة إقليميا واستغلال هذه الأموال بالطريقة التي تراها كفيلة بتحقيق مصالحها.

وعلى هذا الأساس يمكن القول بأنه وإن كان نظام التأميم يتفق ونظام الحصول على الملكية عن طريق الشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي في كون كلاهما الهدف منه الحصول على ملكية مشاريع اقتصادية تشمل عقارات ومنقولات لأغراض المصلحة العامة ولهما أبعاد اقتصادية، اجتماعية وسياسية.

كما أن الحصول على الملكية في كلا النظامين يتم بمقابل وإن كان هذا المقابل في إطار التأميم يسمى تعويضات وفي إطار الشفعة في مجال الاستثمار يعتبر ثمنا.<sup>2</sup> فإن أوجه الاختلاف بينهما واضحة ذلك أن عملية التأميم لا تتم إلا بموجب قانون صادر من السلطة التشريعية بينما الشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي فتمارس عن طريق السلطة التنفيذية ممثلة في وزير المالية بناء على نص قانوني، كما أن عملية التأميم تعتبر صورة من صور نزع الملكية عن طريق السلطة العامة بينما الشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي فتكون متى كان هناك تنازل من طرف المساهم عن حصصه بإرادته ورضاه.

<sup>1</sup> - الوناس حرزي، دور الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص75.

<sup>2</sup> - خيرة قطاش، النظام القانوني للشفعة في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2014/2013، ص4.

### المبحث الثالث: التطور التاريخي لحق الشفعة الإدارية

وحتى نبين المراحل التي مرت بها الشفعة الإدارية منذ تمتع الدولة بالسيادة الوطنية ارتأيت إلى أن أقف على ابرز المحطات التي تركت أثرها في بناء الشفعة الإدارية انطلاقا من صدور قانون الثورة الزراعية وتبيان حق الدولة في استعمال الشفعة الإدارية كمطلب أول مرورا على قانون الاحتياطات العقارية استجابة لاحتياجات الجماعات المحلية لإقامة مشاريع عمومية كمطلب ثاني مرورا على قانون المستثمرات الفلاحية الذي حمل بوادر التغيير ومعبرا عن التوجه الجديد للدولة في مطلب ثالث وصولا إلى آخر محطة مرت بها الشفعة الإدارية حيث صدر قانون التوجيه العقاري معلن عن تحرير السوق العقارية ومحاربة سوق المضاربة بإنشاء حق الشفعة لصالح الدولة والجماعات المحلية في حالة التعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والاراضي العامرة أو القابلة للتعمير وهذا ما بينه في المطلب الرابع.

### المطلب الأول: الشفعة الإدارية المقررة للدولة

إن المشرع الجزائري وبموجب الأمر المتضمن الثورة الزراعية قرر للدولة حق الشفعة كطريقة من طرق اكتساب الأموال، وهذا استجابة لمتطلبات الخيار الاشتراكي الرامي إلى استرجاع الثروات الطبيعية وتأميم الوسائل الكبرى للإنتاج وتوسيعها للملكية العامة عن طريق تقرير حق الأولوية للدولة في شراء الأراضي الزراعية أو القابلة للزراعة، حتى تغطي الملكية العامة على الملكية الخاصة. لقد جاء في المادة 158 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية بأنه: "يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة و ذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة معروضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية، وذلك بدءا من تاريخ الإقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية".

### 1- مجال تطبيق حق الشفعة:

إن مجال تطبيق حق الدولة في الشفعة يقتصر على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة و العقارات السكنية فلا يجوز تملكها عن طريق الشفعة وفقا لهذا الأمر.

### 2- الأشخاص الممارسين لحق الشفعة الإدارية:

لقد حصر هذا القانون حق الشفعة على الأشخاص الاعتبارية " كل مجموعة تعاونية، أو كل تعاونية زراعية أو الدولة"<sup>1</sup>، وهذا خروجاً عن الشفعة في القواعد العامة التي تجعلها للأشخاص بصيغة الإطلاق، سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

### 3- رتبة أصحاب حق الشفعة:

بالنسبة لرتبة أصحاب حق الشفعة الوارد بيانهم في المادة 158 من قانون الثورة الصناعية هم أعلى درجة ممن ورد ذكرهم في المادة 795 من القانون المدني إلا أن يكونوا هم أنفسهم من تقرر لفائدتهم الأخذ بالحق.

### المطلب الثاني: حق الشفعة في ظل قانون الاحتياطات العقارية

نجد أن الاحتياطات العقارية للبلدية قد أنشأت خصيصاً لاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية واستجابة لاحتياجات الجماعات المحلية. أدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية كل الأراضي الداخلة في المنطقة العمرانية للبلدية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية للأفراد، باستثناء الأراضي الزراعية التي لا تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وفقاً للمادة 12 من الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بالنسبة للتعاونيات الزراعية مشروطة بكون العقار المشفوع فيه واقع في نفس البلدية، ليس لها من جهة ثانية أن تشفع في أرض فلاحية تعود لتعاونية تحضيرية أو تعاونية زراعية أخرى.

<sup>2</sup> - أنظر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد 19، المؤرخة في 5 مارس 1974.

### المطلب الثالث: الشفعة الإدارية لفائدة الدولة حسب قانون المستثمرات الفلاحية

صدر قانون 87-19 بتاريخ 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. حاملا لبوادر التغيير ومعبرا عن التوجه الجديد. وإعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي كانت منظمة بالأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية و قد ألغي هذا القانون المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني المتعلق بحق استعمال الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات، ولقد عمد هذا القانون على توحيد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.<sup>1</sup>

وبموجب نص المادة 87-19 نص المشرع على قابلية حصص أعضاء المستثمرة للنقل والتنازل والحجز في إطار احترام الشروط الواردة في هذا القانون وتتبقى للدولة بصفتها مالكة الرقبة مسؤولية المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي. ونجد أن قانونا لمستثمرات الفلاحية 87-19 نص في مادته 2/24 على: "أنه يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة وتمارس الدولة هذا الحق حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها". إن الهدف من حق الشفعة هو حماية الأراضي الفلاحية واحتياجات المصلحة العامة وأن المشرع لجأ إلى هذه الوسيلة لتنظيم وتقييد العمليات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بهدف المحافظة على الطابع الفلاحي لها. إن الدولة تتدخل وتستعمل حقها في الشفعة في حالة عرض المستثمرة الفلاحية للبيع.

### المقطع الرابع: الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25

صدر قانون التوجيه العقاري بتاريخ 18 نوفمبر 1990 ليتماشى مع المبادئ الجديدة المعلنة عنها في دستور 1989، ولعل أهم المبادئ مبدأ "تحرير السوق العقارية" وهذا بوضع حد لاحتكار السلطات العمومية المعاملات العقارية وإنشاء سوق

<sup>1</sup>- عبر صندوق تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر الديوان الوطني للطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.



عقارية حرة بمعنى آخر حرية التصرف في الملكية العقارية وفقا لمبدأ العرض والطلب وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة.

ان حق الشفعة الإدارية يعتبر من أهم الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا والتي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحااربة سوق المضاربة فنجد أن القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 29-26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 في مواد 52-62 و 71 قد أنشأ حق الشفعة لصالح الدولة والجماعات المحلية في حالة التعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية أو على الأراضي العامرة أو القابلة 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، ويعد هذا الإجراء استثنائيا وامتياز من امتيازات السلطة العامة تمارسه الدولة مباشرة والجماعة المحلية عن طريق هيئات خاصة أنشأها القانون، هي كل من "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية و"الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين" بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

عرفت المادة 794 من القانون المدني الجزائري بقولها: "بقولها الشفعة رخصة الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها المواد التالية".

من خلال هذا التعريف نخلص إلى أن الشفعة طريق غير عادي يؤدي إلى تملك العقار عن طريق رخصة لكن هذه الرخصة قيدها المشرع بشروط الأخذ بها في حالة:

- لمالك الرقبة.
- للشريك في المشيوع.
- لصاحب حق الانتفاع.

وللدولة وهيئاتها إذا كان الأمر خاص ببيع عقار فلاحي أو عقار خاص بأراضي عامرة أو قابلة للتعمير، فإن الدولة تتدخل في إطار القانون لممارسة حقها في الشفعة الإدارية من المادة 794 ق م ومقارنتها بقانون التوجيه العقاري نستخلص خصائص للشفعة الإدارية.

الشفعة الإدارية تمارس بواسطة هيئات خاصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين للحضريين.

وحق الشفعة الإدارية يحتاج إلى تسبب ويختلف عن الشفعة المدنية في الهدف فحق الشفعة الإدارية يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.

فتتميز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية في الشخص المعني الذي له حق الاستفادة من الشفعة خلاف الشفعة المدنية ومن ناحية الهدف.

أما تميزها عن نزع الملكية من حيث أن الشفعة رخصة ونزع الملكية إجراء استثنائي وهو من امتيازات السلطة العامة ويكون مقابل تعويض.

نقول أن كل الفروقات والأهداف والخصائص التي تخص الشفعة الإدارية ليست وليدة اللحظة وإنما تطورت بتطور التشريعات التي بدأت منذ استلام الدولة لسيادتها الوطنية، حيث بدأت التشريعات الخاصة بالشفعة الإدارية منذ بداية الثورة الزراعية مروراً بقانون الاحتياطات العقارية وصولاً إلى الشفعة الإدارية المتمثل في التوجيه العقاري 90-25.

# الفصل الثاني:

## أحكام الشفعة الإدارية

☒ المبحث الأول: إجراء الشفعة الإدارية

☒ المبحث الثاني: مجالات الشفعة الإدارية

بينت النصوص القانونية في التشريع الجزائري كيفية استعمال حق الشفعة من طرف الدولة والهيئات العمومية وهذه الإجراءات والمواعيد يجب اتباعها من طرف الشفيع لضمان حقه كإعلان الرغبة في الشفعة وإيداع ثمن ورفع دعوى الشفعة في إطار اتباع خاص لإجراءات الشفعة الإدارية (المبحث الأول) ولمعرفة الأشخاص المعنوية الممارسة لحق الشفعة بين المشرع الجزائري ذلك حسب تقسيم نوع العقار، فالأراضي الفلاحية تمارس الشفعة عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير تمارس الشفعة عليها عن طريق الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين، هذه الممارسة فصلناها في مجالات الشفعة الإدارية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: إجراء الشفعة الإدارية

الإجراءات المتبعة الأخذ بالشفعة تتمثل في نفس الإجراءات المتبعة في القانون المدني لذلك وجب علينا الرجوع للقواعد العامة. لذلك إذا أراد الشفيع أخذ العقار بالشفعة وجب عليه أن يعلن رغبته في ذلك إلى البائع أو المشتري بعد علمه بوقوع المبيع. وكذلك دفع ثمن البيع والمصاريف للموثق لمن أراد ضمان جدية الأخذ بالشفعة، ومن هذا المنطق سأنتقل في هذا المبحث إلى إعلان الرغبة في الشفعة كمطلب أول وإيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق كمطلب ثاني.

### المطلب الأول: إعلان الرغبة في الشفعة

نصت المادة 1/801 من القانون المدني الجزائري: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا..".

ويظهر لنا أن المادة توحى إلى إفراغ إعلان الرغبة في نقل العقار بالشفعة إلى الأخذ بالرسمية أي عن طريق عقد رسمي. "يعلن كتابة الضبط في المحكمة الواقع في دائرتها العقار إلا وقع إعلان الرغبة هذا تحت طائلة البطلان عند عدم احترام هذا الشكل الرسمي، كأن يتم الاعلان بالطرق العادية أو برسالة عليها ختم الوصول فلا بد إذا من احترام هذا الإجراء القانون من أجل الأخذ بالشفعة"<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: التصريح بنية التصرف

يكون كل من البائع والمشتري للعقار ملزمان قبل إتمام تصرفهما في شكل عقد نهائي ورسمي بتصريح على نيتهما بالتعاقد<sup>2</sup> إلى كل من الديوان الوطني للأراضي

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، د ط، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1985، ص 334.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 799 من الأمر 78/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحيا أو الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين إذا كان العقار حضريا.<sup>1</sup>

ومن ذلك وجب إعلان الرغبة لكل من المشتري والبائع بالأخذ بالشفعة، حيث لا يعني إعلان أحدهما عن إعلان الآخر، بل يسقط الحق في الشفعة نتيجة خلق الشفيع في أحدهما ولا يشترط أن يتم إعلان البائع والمشتري في وقت واحد.<sup>2</sup> ومن جهة وجب من الناحية القانونية أن يتكفل القانون بتحديد الأجل الممنوح للهيئات من أجل الرد بنية الشفعة على ذلك العرض لما في ذلك من حماية للطرفين الأصليين.

وبالرجوع إلى المادة 38 مكرر 3 التي تتضمن تأسيس الشفعة لفائدة الخزينة العامة للدولة نجدها قد منحت أجل سنة كاملة ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي يوجد في نطاقها الأموال المذكورة. يمكننا أن نتصور إحدى الافتراضيين:

▪ رفض الهيئة العمومية ممارسة حق الشفعة حق الشفعة الإدارية عند تبليغها من طرف الموثق أن تقوم بالرفض، وعليه يتمكن في هذه الحالة المشتري والبائع من إتمام العقد الأصلي.

▪ قبول الهيئة العمومية ممارسة الشفعة الإدارية يجب أن يكون القبول صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بتحرير العقد، وخروجا على القواعد الشفعة في القانون المدني خاصة المادة 804 يمكن للهيئة العمومية المعنية من تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 30، 31.

<sup>2</sup> - حسب...الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها الطبعة الرابعة، ص 132.

<sup>3</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 32.

### الفرع الثاني: عدم تسجيل البيع

تتضمن المادة 1/801 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا ولا يحتج بتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا".

معنى ذلك أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي وليس له أثر تجاه الغير إلا إذا كان مسجلا، فإن عملية تسجيل عقد إعلان الرغبة في الشفعة بعقد رسمي تعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا، ولا يحتج بتصريح ضد الغير، إلا إذا كان مسجلا، أي أنه يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي مسجلا وإلا كان باطلا، وليس له أثر تجاه الغير.

ويكون التسجيل بمكتب الشهر العقاري التابع لموقع العقار المشفوع فيه ذلك ما استقر عليه إجتهد المحكمة العليا، حيث جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا ولما كان كذلك فإن النعي على القرار المطعون فيه تأسيسا على ما هو مثار بخرق أحكام المادة 801 من القانون المدني، بدعوى، أن القانون يشترط تحرير رسم توثيقي بطلب من القائم بالشفعة عن قصده هذا وإعلان ذلك طريق كتابة الضبط فإن قضاة الإستئناف بمصادقتهم على الحكم المستأنق الذي قضى بصحة التصريح بالرغبة في الشفعة إلتزموا بتطبيق القانون".<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: شهر إعلان الرغبة

إن إعلان الرغبة يعتبر إجراء قانوني جوهري لازما من إجراءات الشفعة أما تسجيل أو شهر هذا الإعلان لا تعبر إجراءات ضرورية من إجراءات الشفعة وإنما قرر هذا الإعلان يكون حجة على الغير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1985/10/02، المنشور بالمجلة القضائية الصادر في 1989، العدد 4، ص، 64.

<sup>2</sup> - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العرفية، بيروت، لبنان، د ت ن، ص 442.

وبناء على ما تقدم يستطيع الشفيع بعد إعلان الرغبة في الشفعة أن يودع الثمن والمصاريف لدى الموثق.

ويعتبر إجراء الشهر في المحافظة العقارية الوسيلة الوحيدة المعترف بها قانوناً لتأكيد علم الغير بإعلان الرغبة في الشفعة، فإجراء هذا الإعلان يعتبر غير كافي لتحقيق هذا الإعلام، لذلك إذا أراد الشفيع أن يتفادى خطر سريان تلك التصرفات في حقه فعليه تسجيل إعلان رغبة في الأخذ بالشفعة.<sup>1</sup>

فشهر إعلان الرغبة ما هو إلا إجراء وقائي غير وجوبي من إجراءات الشفعة، ويصح شهر إعلان الرغبة بالمحافظة العقارية في أي وقت حتى ولو بعد رفع دعوى الشفعة إذ يعتبر القضاء الجزائي شهر الإعلان شرط لصحة طلب إجراءات الشفعة، حيث يترتب على عدم القيام به سقوط حق الشفيع في مواصلة باقي إجراءات الشفعة وهو ما أكدته كثير من القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا.

### المطلب الثاني: إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق

بعد الإجراءين السابقين وهما الإنذار بوقوع البيع وإعلان الرغبة في الشفعة، إما بالتراضي وذلك بأن يسلم المشتري بحق الشفيع في الشفعة بشرط أن يتم ذلك بعد تسجيل العقار المشفوع فيه بإسم المشتري، فإذا حصل ذلك تملك الشفيع العقار المشفوع فيه دون حاجة للجوء إلى الإجراءات القضائية.

لكن إذا لم يسلم المشتري بحق الشفيع فعلى الشفيع أن يلجأ إلى مقضاه المشتري والبائع معا لامتناعهما عن تسليم العقار المشفوع فيه<sup>2</sup>، لذلك نرى أن بين مواصلة إجراءات الشفعة من إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق.

<sup>1</sup> - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها"، ط4، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ت ن، ص 611.

<sup>2</sup> - يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، د ط، المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص 147.



## الفرع الأول: إيداع الثمن

المقصود من ذلك هو إيداع كامل الثمن الذي حصل به البيع دون نقصان والأصل أن الثمن المذكور في العقد هو الثمن الحقيقي ما لم يقع الدليل على غير ذلك، فإذا كان الشفيع يعتقد أن الثمن الذي أودعه أكبر من الثمن في العقد فإن له إثبات الثمن الحقيقي بكافة طرق الإثبات، فإن ذلك كان له استرداد الثمن الزائد على الثمن الحقيقي.<sup>1</sup>

أما إذا كان الثمن المذكور بالعقد يقل عن الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع المشفوع فيه للتهرب من الرسوم والتسجيل مثلا، فإن الشفيع لاعتباره من الغير يجب لكي يتمسك بالعقد الظاهر أن يكون حسن النية، بمعنى أن لا يكون عالما بصورية العقد الظاهر، فإن انتفى حسن النية وكان عالما بالعقد الحقيقي المستتر جاز للمتعاقدين الاحتجاج على الشفيع بالعقد المستتر، ولكن إذا كان الشفيع حسن النية كان له التمسك بالعقد الظاهر ولا يلزم إلا بدفع الثمن المذكور بالعقد الظاهر.<sup>2</sup>

يعتبر إيداع الثمن إجراءا جوهريا يتطلبه القانون من أجل قبول دعوى الشفعة، وبالتالي لا يملك البائع الإعفاء منه حتى لو حدث اتفاق بينه وبين الشفيع على التأجيل.<sup>3</sup> ويكون للمحكمة عند عدم القيام به أن تحكم من تلقاء نفسها بسقوط المصلحة، أي كل من يكون له الحق في الثمن المودع كله أو بعضه عندما يحكم بالشفعة، سواء كان ق م ج فلا يعتبر مناقضا لهذا الحكم الذي يفهم من نص المادة 1/801 من القانون نفسه.

حيث نص المادة 804 السابق ذكرها لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع فهذا الحكم ليس له مجاله الاجراءات التي يجب القيام بها لجواز الأخذ بالشفعة، وإنما يتعلق الأمر بالآثار التي تترتب على الشفعة وهذه الآثار لا ينظر إليها إلا بعد تمام الأخذ بالشفعة ، قضاء أو رضاء حينها يمكن

<sup>1</sup> - حسن كبيرة، المرجع السابق، ص 622.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة بحسب الملكية في العقار في ضوء أحكام محكمة النقض، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 75، 76.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 110.

للبائع أن يمنح الشفيع الأجل الممنوح للمشتري حسب نص المادة 804 من ق م ج، وعليه لا يجوز الاستناد إلى ذلك الحكم لتحويل البائع حق إعفاء الشفيع من إيداع الثمن قبل رفع الدعوى.

### الفرع الثاني: إيداع المصاريف

نجد المشرع في المادة 2/801 من ق م ج قد ألزم كذلك بأن يودع المصاريف لدى الموثق وفي نفس الميعاد القانوني وأن يتم ذلك قبل رفع دعوى الشفعة.<sup>1</sup> والمقصود بالمصاريف هنا هو رسوم توثيق عقد البيع المشفوع فيه ورسوم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ورسوم معاينة العقار المشفوع فيه إن وجدت.<sup>2</sup> ولا يلتزم الشفيع بإيداع أي مبالغ أخرى غير الثمن الحقيقي حتى ولو تعلقت بمقابل إيداع تلك الملحقات أو المبالغ المستحقة للمشتري لا يترتب عنها سقوط حق الأخذ بالشفعة.<sup>3</sup>

وبموجب المادة 2/801 يوجب المشرع الجزائي أن يتم إيداع كل الثمن الحقيقي طبقاً للمادة المذكورة أعلاه التي تنص على أنه: "خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصريح برغبته..." إذا ميعاد إيداع الثمن هو ثلاثون يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة ويتم حساب الميعاد على النحو السالف بيانه في شأن حساب ميعاد إعلان الرغبة وعلى ذلك يبدأ حساب الميعاد من اليوم التالي لتسليم إعلان الرغبة للبائع والمشتري وينتهي بنهاية اليوم الثلاثين.

ويتم وضع ثمن بيع العقار بين يدي الموثق كما تنص المادة 2/801 إضافة إلى المصاريف التي يتضمنها تحرير العقد بين يدي الموثق، ولكن ليس أي موثق، بل الموثق الكائن مقره بدائرة وجود العقار المشفوع فيه، أي الموثق الذي تولى تحرير عقد البيع.

<sup>1</sup>-أحمد دغيش، (نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري)، المجلة النقدية

للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009، ص 330، 331.

<sup>2</sup>- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 225.

<sup>3</sup>- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1998، ص 547.

ومما سبق نستنتج أن ميعاد الإيداع ومكانه شرطان أساسيان لقبول الدعوى، مما يخول للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة إن هو أخذ بهذين الشرطين.

إذن فالقاعدة العامة بالنسبة للمصاريف والملحقات أنه لا يلزم الشفيع بإيداعها مع الثمن ولا يترتب على عدم إيداعها سقوط حقه في الشفعة فعلى الشفيع إيداع الثمن الحقيقي ضمانا لجدية طلب الشفعة فحسب.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: رفع دعوى الشفعة

بعد إنذار الشفيع بوقوع بيع العقار المشفوع فيه بين البائع والمشتري وقيام هذا الأخير بالتصريح برغبته في الأخذ بالشفعة، بموجب عقد رسمي يعلنه لكل من البائع والمشتري عن طريق كتابة ضبط المحكمة المختصة فإنه يكون ملزما بإيداع ثمن العقار المبيع المصرح به في العقد كشرط لقبول رفع دعوى الشفعة تم إيداع الثمن لدى الموثق مقابل وصل إيداع فإذا استوفى الشفيع هذه الإجراءات فإنه يكون أمام إجراء أكثر أهمية الا وهو رفع دعوى الشفعة.

### الفرع الأول: الخصوم في دعوى الشفعة

كان واجب رفع دعوى على البائع والمشتري بحيث تقوم الخصومة بين أطرافها الثلاث: الشفيع والبائع والمشتري فيرسى هذا الحكم في كل مراحل التقاضي بما فيها مرحلة النقض، وبمقتضى المادة 802 من القانون المدني فإن دعوى الشفعة ترفع على كل من البائع والمشتري، وهذا نظرا إلى أن الأثر المباشر للشفعة هو حلول الشفيع محل المشتري أو تعددهما معا، وفيما يلي سنعرض من له الحق في رفع دعوى الشفعة في الفرع الأول وعلى من ترفع في الفرع الثاني والمحكمة المختصة بنظر الدعوى في الفرع الثالث.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "أسباب كسب الملكية"، مج1، ج9، د ط، منشورات الحلبي، لبنان، 2000، ص 662.

### أولاً: الذي يرفع دعوى الشفعة

يمارس الشفيع حقه في الشفعة<sup>1</sup> طبقاً لاحكام المادة 795 من القانون المدني بقوة القانون دون أن يكون ملزماً بتبرير حقه في الشفعة أو تسبب ذلك فمتى كان صاحب صفة طبقاً للقانون يترتب له هذا الحق طبقاً للمادة أعلاه.<sup>1</sup>

فالشفيع هو الشخص المخول لرفع الدعوى وإن تعددوا تقبل منهم جميعاً كشفعاء وكما سبق الذكر أن الاخذ بالشفعة تعد من أعمال التصرف أما إذا كان الشفيع ناقص الأهلية فإن لم يكن للقاصر ولي أو وصي عين له القاضي رئيس المحكمة مقدماً يأخذ بالشفعة.<sup>2</sup>

وطلب الاخذ بالشفعة عمل من أعمال التصرف الا من أعمال الإدارة لذلك يشترط في الشفيع توافر الأهلية الواجبة للقيام بهذا العمل، أي أن يكون الشفيع كامل الأهلية بالغ سن الرشد على الأقل غير محجوز عليه، كما له أن يوكل في رفع الدعوى غيره، بشرط أن تكون لو الوكالة الخاصة لان الوكالة العامة تقتصر على أعمال الإدارة دون التصرف. وفي حالة كون الشفيع قاصر أو محجوزاً عليه فوليه أو وصيه هو الذي يرفع دعوى الشفعة بإذن المحكمة أو بدون إذن.<sup>3</sup>

### ثانياً: الذي ترفع عليه دعوى الشفعة

ترفع الدعوى على البائع والمشتري معا فهما المدعى عليه في دعوى الشفعة، فالشفيع مجبر على مخاصمة كل من البائع والمشتري في دعوى الشفعة لأنه سيحل محل المشتري في أخذ العقار بالشفعة، وعدم رفع الدعوى من قبل الشفيع على البائع والمشتري معا تجعل من الدعوى مرفوضة شكالاً لبطلان الإجراءات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج5، دط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2001، ص 440.

<sup>2</sup> - محمد لعشاش، الحماية القانونية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولدي معمري، تيزي وزو، 2016، ص201.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص681.

<sup>4</sup> - مصطفى لعروم، (الشفعة في القانون المدني)، مجلة الموثق، العدد 07، سنة 1999، ص08.

وبناء على ما تقدم فإنه يجب لقبول دعوى الشفعة أن تقوم خصومتها بين أطرافها الثلاثة: الشفيع والبائع والمشتري، سواء أمام المحكمة الدرجة الاولى أو أمام المجلس القضائي في الاستئناف أو أمام المحكمة العليا في الطعن بالنقض والاسقط الحق في الشفعة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المحكمة المختصة بنظر الدعوى

تعتبر دعوى الشفعة من الدعوى العينية لان موضوعها ملكية عقار فالاختصاص هنا يعود لمحكمة موقع العقار طبقا لنص المادة 809 من القانون المدني الجزائري التي نصت عليه: (يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار...)، وكذلك تنص المادة 40 الفقرة الاولى من قانون الاجراءات المدنية والادارية على... ترفع الدعوى أمام الجية القضائية المبينة أدناه دون سواها: المواد العقارية أو الاشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالاشغال العمومية أمام المحكمة التي تقع فيها دائرة اختصاص العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال).<sup>2</sup>

هذا وقد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 34131 والذي جاء في حيثياته: (من المقرر قانونا أنه يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا، أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة، ومن المقرر كذلك أن أحكام هذا المبدأ تعد من الاشكال الجوهرية ومن النظام العام وتطبق تلقائيا).<sup>3</sup>

أما فيما يخص الاختصاص النوعي فإنه يعود للمحكمة الابتدائية الاختصاص بنظر دعوى الشفعة بموجب حكم ابتدائي نهائي طبقا للمادة 33 من قانون الاجراءات

<sup>1</sup>- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 339.

<sup>2</sup>- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 239.

<sup>3</sup>- أنظر المادة من 40 القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 10، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2008.

المدنية والادارية فإنه لا يكون قابلا للطعن فيه إلا بالطرق الغير عادية أما إذا تجاوز ثمن المبيع مائتا دينار جزائري فإن الحكم الصادر بالدعوى يكون حكم ابتدائي قابل للإستئناف أمام المجلس القضائي المختص محليا بالنظر في الدعوى أو المعارضة في حالة الحكم الغيابي، ويرجع الاختصاص للقسم العقاري طبقا للمادة 5/2 من نفس القانون بقولها: (ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:..في الشفعة...)<sup>1</sup>.

وفي حالة عدم حضور البائع والمشتري أو من يمثلهما قانونا رغم صحة التبليغ فإن الحكم يكون غيابيا، أما إذا تغيب الشفيع عن الجلسة يجوز للمحكمة أن تفصل بحكم حضوري إن كان الغياب مبررا، وذلك بطلب من المدعي عليه، باعتباره الطرف المدعي وأما في حالة تبرير الغياب عن طريق المراسلة أو بواسطة شخص يبلغ القاضي أثناء الجلسة بسبب الغياب فإن القضية تؤجل لصالحه وفقا للمادة 289 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وفيما يتعلق بشهر دعوى الشفعة والمقصود هو شهر عريضة افتتاح الدعوى في مجموعة البطاقات العقارية وقيدها في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية.<sup>2</sup>

وهناك اتجاهين: فبعض الفقهاء يرون أن شهر الدعوى العقارية هو قيد على رفع الدعوى التي يكون موضوعها الطعن في صحة المحررات الخاضعة للشهر العقاري وأسسوا رأيهم على مضمون المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تقضي بعدم قبول الدعاوى المتضمنة إلغاء أو إبطال أو فسخ حقوق متضمنة وثائق مشهورة، في حين ذهب البعض الاخر من الفقهاء للقول بأنها لاتعد قيда على رفع الدعاوى كما أن المادة 85 سالفه الذكر<sup>3</sup>، تتعارض مع القواعد العامة برفع الدعوى وشروط قبولها، كما أن شهر الدعوى قرر لمصلحة رافعها وبالتالي فإنه يجوز للمدعي شهر دعواه للمحافظة على العقار ولا يمكن للمدعي عليه

<sup>1</sup>- وهاب عياد، الرسالة السابقة، ص 36.

<sup>2</sup>- أنظر قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المؤرخ في 19/11/1984، المنشور في المجلة القضائية الصادرة في 1990، العدد 2، ص 52.

<sup>3</sup>- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 33.

إثارة هذا الدفع وليس للمحكمة الحق في إثارتها من تلقاء نفسها، كما أن دعوى الشفعة في موضوعها لا تمس فحوى العقد فيما يتعلق بالبيانات الواردة فيه، فالغرض منها هو إثبات حق الشفعة لا غير فيه تختلف في موضوعها عن الدعاوى التي خصها المشرع الجزائري في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وهذا المضمون أكدته المحكمة في قرارها رقم 14437 بتاريخ 2000/04/24<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الحكم الفاصل في دعوى الشفعة

نصت المادة 803 من القانون المدني على أنه: (يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سند ملكية الشفيع، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالشهر العقاري)، يفهم من نص هذه المادة أنه إذا صدر حكم نهائي بثبوت حق الشفيع في الشفعة فإن هذا الحكم يعتبر سند ملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه، بما أن الحكم هو السبب المنشئ للملكية، ويجب تسجيل الحكم النيابي لثبوت حق الشفعة ولكن قبل ذلك سنبين كيف أن الحكم في دعوى الشفعة يكون على وجوه السرعة.

### أولاً: الحكم على وجه السرعة

لم يتطرق القانون المدني الجزائري فيما يخص الحكم في دعوى الشفعة على وجه السرعة إلا أن القانون المصري تطرق إلى ذلك في المادة 943 والتي جاء فيها: (ويحكم في الدعوى على وجه السرعة ذلك أن دعوى الشفعة أصبحت من الدعاوى التي يتحكم فيها على وجه السرعة ويكون الميعاد عشرة أيام في المواد المستعجلة)<sup>2</sup>، والنتائج التي تترتب على نظر دعوى الشفعة على وجوه السرعة وهي أن الدعوى لم تكن تعرض على قاضي التحضير ولم يكن قابلاً فيها لمعارضة وميعاد استئناف بحكم

<sup>1</sup>- سناء بن شريطية، الشفعة كطريق اكتساب الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001، ص 104.

<sup>2</sup>- أنظر قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 26/04/2000، المنشور في المجلة القضائية الصادرة في 2000، العدد 01، ص 156.

صادر في الدعوى هو 10 أيام تبدأ من تاريخ إعلان الحكم لنفس المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي وذلك سواء كان الحكم صادر من المحكمة جزئية أو كمية.<sup>1</sup> وبعد ذلك صدر قانون جديد أزال التفرقة بين الدعاوى العادية التي تنظر على وجوه السرعة فأصبحت لا تمر بالتحضير وبقية دعوى الشفعة من الدعاوى التي تنظر على وجه السرعة وميعاد الاستئناف الحكم في الدعاوى الاستعجالية وهو نفسه في الدعاوى العادية.<sup>2</sup>

### ثانياً: الحكم الفاصل في الشفعة ملكية الشفيع

نصت المادة 803 من القانون المدني إذا صدر حكم نهائي بثبوت حق الشفيع في الشفعة فإن كان هذا الحكم يعتبر سنداً لملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه فإن هذا الحكم هو السبب القانوني المنشئ لحق الملكية وحجبتها وقد تم الأخذ بالمعنى الأول دون الثاني ويفهم من هذا أن حكم الشفعة هو دليل الشفيع على ملكية العين المشفوعة، ومتى كان حكم الشفعة في نظر القانون هو سبب لملكية الشفيع ومنشؤها فإنه يقتضي هذا النظر ألا يصير المشفوع إلى ملك الشفيع إلا بعد الحكم أما قبله فلا، لأن السبب لا يوجد.

### ثالثاً: تسجيل الحكم وشهره

نصت المادة 793 على: (لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار).<sup>3</sup> إن للقواعد المقررة في قانون الشهر العقاري تقتضي بأن تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء على طلب من ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، وعلى ذلك لا تقوم المحكمة من تلقاء نفسها بتسجيل حكم الشفعة، بل يقوم الشفيع وهو صاحب الشأن

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 490.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 687.



بالتسجيل والشهر وتقديم طلب التسجيل لمصلحة التسجيل التي يقع العقار المشفوع فيه في دائرتها ويتم التسجيل في مكتب السجل العقاري،<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 30840 حيث جاء فيه: (من المقرر قانوناً أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء أكان ذلك بين متعاقدين أو مواجهة الغير إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية ولا سيما التي تدبر لمصلحة شهر العقار وعليه فالشفيع الذي يستصدر حكماً نيائياً بأحقيته في الشفعة والحلول محل المشتري في ملكية العقار المشفوع فيه يكون قد تحصل على سند الملكية إلا أن هذا السند لا يكون حجة على الغير إلا إذا خضع لإجراءات الشهر العقاري).<sup>2</sup>

فبعد قبول دعوى الشفعة شكلاً ومضموناً ينتظر بعد ذلك الفصل فيها بحكم قضائي، وإذا صدر بشأنها حكماً نيائياً بثبوت الشفعة فيبدأ يعتبر سنداً لملكية الشفيع ولكن بعد شهره في المحافظة العقارية وفي هذه الحالة تنتهي دعوى الشفعة.<sup>3</sup>

#### 1- ميعاد رفع الدعوى:

عين المشرع ميعاداً محدداً لرفع دعوى الشفعة ينبغي عدم تجاوزه إذ أنه نص على أن ترفع دعوى الشفعة في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة والا سقط الحق، وهذا الميعاد هو ذات الميعاد المحدد لإيداع الثمن ولكن وجب سبق الإيداع لرفع الدعوى كما سبقت الإشارة، فبمقتضى ذلك وجب أن يتم إيداع الثمن خلال ثلاثين يوماً من إعلان الرغبة، إذ يبدأ احتساب ميعاد رفع الدعوى من اليوم التالي بتسليم إعلان الرغبة أو من اليوم التالي للتسليم الأخير للإعلان عند تحقق التعاصر، وينتهي الميعاد بانقضاء اليوم الثلاثين، وإذا وقعت عطلة رسمية في اليوم الأخير امتد الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها، وإذا كان الميعاد يخضع في الأصل لأحكام زيادة ميعاد عند الاقتضاء فليس هناك ما يقتضي ذلك، وتعتبر مدة ميعاد رفع الدعوى مدة السقوط مدة التقادم بحيث لا يرد عليها الوقف ولا الانقطاع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- انظر المادة 793 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 687.

<sup>3</sup>- أنظر قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 07/02/1994، المجلة القضائية، العدد 02، 1994، ص 158.

<sup>4</sup>- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 342.

## 2- جزاء مخالفة أحكام رفع الدعوى:

رتب المشرع جزاء سقوط الحق في الشفعة كانت هناك مخالفة للأحكام التي أوردها في شأن رفع الدعوى، وبناء على ذلك يسقط الحق في الشفعة إذا رفعت الدعوى بعد الميعاد أو إذا رفعت خلال الميعاد ولكن مع اختصاص بعض البائعين والمشتريين دون بعض أو مع رفع الدعوى إلى المحكمة غير المحكمة المختصة على النحو السالف ذكره.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- حسن كيرة، المرجع السابق، ص 631.

## المبحث الثاني: مجالات الشفعة الإدارية

تعمل الدولة جاهدة على اقتناء العقار واستغلاله للمصلحة العامة بكافة الطرق، حيث تستعمل حق الشفعة الإدارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كانت العقار فلاحيو هذا كمطلب أول، ونستعمل حق الشفعة الإدارية من طرف الوكالة الولائية لتسيير التنظيم العقاريين بين الحضريين إذا كان العقار عبارة عن أرض عمرانية وهذا كمطلب ثاني، هذا بالإضافة إلى ممارسة هيئات مختلفة لحق الشفعة الإدارية كما ذكرتها النصوص القانونية كمطلب ثالث.

### المطلب الأول: ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يفهم من نص المادة 148<sup>1</sup> من قانون التوجيه العقاري أنه: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".  
يفهم من هذا النص أن استغلال الأراضي الفلاحية يعد التزاما قانونيا والإخلال بهذا الالتزام يجعل منه متعسفا إذا كان لا يحقق المنفعة العامة.

### الفرع الأول: الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة

عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية معاينة هيئة<sup>2</sup> معتمدة خاصة تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. ويتمثل تدخل اللجنة في قيامها بفتح تحقيق يحدد إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المتواجدة على تراب الولاية، إما بمبادرة من أعضائها أو بمبادرة من

<sup>1</sup> - أنظر المادة 48 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص 1565.

<sup>2</sup> - نصت المادة 50 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990، المتضمن التوجيه العقاري أنه: " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48-49 أعلاه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم، ص 1565.

المصالح الفلاحية، أو بناء على تبليغ من أي شخص، والتحقيق الذي تقوم به اللجنة ينتهي لزوماً بتحرير محضر معاينة وتسليم نسخة منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي، وبمجرد ثبوت حالة عدم الاستغلال تقوم اللجنة بإعذار المالك، أو مالك الحق العيني العقاري بضرورة استغلال الأرض، وهذا في أجل يتم وفقاً لخصوصية ونوعية التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعنية، ومهما تكن تلك الظروف فلا يجوز أن تتعدى مدة (06) ستة أشهر من تاريخ تبليغ الاعذار للمعني بموجب موصى عليه مع وصل استلام.<sup>1</sup>

وبعد انتهاء الآجال المذكور أعلاه وفي حالة عدم استجابة المعني للاعذار يتم اعذاره مرة ثانية على أن يمهل مدة سنة واحدة من أجل إعادة استغلال الأرض مع مطالبة المعني بذكر الأسباب التي حالت دون استغلاله الأرض بمجرد استلام الإنذار الثاني يمكن للمعني بالإجراء أن يقدم للجنة توضيحات بخصوص أسباب عدم استغلاله للأرض.<sup>2</sup>

### 1- نتائج ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

إن دور اللجنة لا يقتصر على المعاينة الميدانية لحالة عدم استغلال الأرض الفلاحية، والمرسوم لم يذكر معيار ثبوت عدم الاستغلال، كما أن المرسوم التنفيذي لم يشر ما إذا كان المعني بحالة ثبوت عدم استغلال للأرض له الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار المذكور ولكن بما أن اللجنة هي عبارة عن هيئة إدارية وذلك بالنظر إلى تشكيلتها وبالتالي فإن القرار الذي يثبت عدم استغلال الأرض هو قرار إداري ويجوز الطعن فيه.

بعد قيام اللجنة بمهامها تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مخول بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فهو الذي يقرر الجزاءات أو الحائز أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا

<sup>1</sup>- أنظر المواد 6، 8، 9 من المرسوم التنفيذي 97-484 الذي يضبط تشكيلة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، السابقة الذكر، ص 22.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 7، نفس المرسوم، ص 22.

كانت خصبة جدا أو خصبة، وهنا وفي حالة بيع الأرض جاز للدولة ممارسة حق الشفعة.<sup>1</sup>

## 2- ممارسة حق الشفعة:

طبقا لنص المادة 52 فقرة الثالثة من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تخول للدولة أن تقدم في حالة بيع الأرض الفلاحية الخصبة جدا بممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة محددة بنص المادة 795 من القانون المدني عن طريق الهيئة المخولة قانونا.<sup>2</sup>

ويتضح من هذه المادة أنها أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا المملوكة للأفراد بالرغم من أنها ليست صاحبة حق الانتفاع ولا هي شريكة في الشيوع.<sup>3</sup>

وفي هذا المجال قد فسر البعض بأن الشفعة التي تمارسها الدولة على الأراضي الفلاحية هي شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القواعد العامة، ذلك أن الشفعة الإدارية تتحقق كلما كان الهدف منها وقائي من أجل تفادي ارتفاع الأسعار ارتفاعا غير طبيعي، وكلما كان الهدف من وراء ممارستها هو الحماية.

أما البعض الآخر يرى أن الهدف المعلن عنه لممارسة الدولة للشفعة هو المنفعة العامة فالمالك الذي أخل بواجبه في استغلال الأرض الفلاحية لم يحقق الأهداف المرجوة، وبالتالي تحول ملكيته بصفة مؤبدة إلى أملاك الدولة لأن المنفعة العامة أولى من المنفعة الخاصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- سوسن بوضعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 47.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، السابق ذكره، ص 07.

<sup>3</sup>- بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مج 52، العدد 02، الجزائر، د ت ن، ص 18.

<sup>4</sup>- اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، الرسالة السابقة، ص 173.

ومن خلال ما سبق نجد أن المشرع قد وضع قيودا أو شروطا للاستغلال بالنسبة للأراضي الفلاحية لم ينظمها القانون المدني في حق الملكية وأهمها المحافظة على الوجهة الفلاحية واستغلالها للاستغلال الأمثل وعدم تركها بورا تحت طائلة الجزاءات تنهب إلى حد البيع الجبري، ونجد أن ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة هو تطبيق لامتيازات السلطة العامة فمتى أعلن رغبته في الشفعة فأى بيع بعد ذلك يعد باطلا، رغم أن قانون التوجيه العقاري أعطى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الشفعة في غير الحالات المنصوص عليها في القانون المدني إلا أنه لم يبين كيفية ممارسة هذا الحق غير أنه وضع مشروع مرسوم يضبط كيفية ممارسة الديوان لحق الشفعة لم بعد.

### الفرع الثاني: المستثمرات الفلاحية

بصدور قانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة والذي منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة لأشخاص طبيعية في شكل مستمر صاحب امتياز بعدما كان سابقا في ظل قانون 87-19 حق انتفاع دائم<sup>1</sup>، حيث أن الدولة في ظل هذا القانون تحتفظ بملكية هذه الأراضي وتتنازل عن حق الانتفاع لصالح المستثمرين وتملكها للرتبة يسمح لها بممارسة حق الشفعة عند تنازل عن الحصص وفي حالات أخرى حددها القانون وذلك طبقا لنص المادة 24 منه وهو نفس الحكم الوارد ضمن المادة 15 من القانون 10-03 السالف الذكر، وبالتالي سوف نتطرق إلى الحالات التي تؤدي إلى إسقاط حق الامتياز.

والتي تخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حلول محل المشتري وذلك عن طريق ممارسة هذا الأخير لإجراء الشفعة.

في حالة وفاة المستفيد وعدم توافر الشروط اللازمة في الورثة يكون تدخل الدولة في هذه الحالة عند تنازل الورثة عن حصصهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي

<sup>1</sup> أنظر المواد 4، 5 من القانون 10-3 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادر 18 غشت 2010، ص 05.

يحق للديوان الوطني في الورثة يكون تدخل الدولة في هذه الحالة عند تنازل الورثة عن حصصهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي يحق للديوان الوطني استغلال هذه الأراضي عن طريق استعماله حق الشفعة.

في حالة الإخلال بالالتزامات<sup>1</sup> من طرف المستثمر يترتب على أصحاب المستثمرات الفلاحية جملة من الالتزامات التي أقرها القانون وبالتالي كل إخلال في هذه الالتزامات يترتب عليه عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز وبالتالي يتعين على الديوان استغلال هذه الأراضي الفلاحية وذلك عن طريق ممارسة لحقه في الشفعة.<sup>2</sup>

**المطلب الثاني: ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين**

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 03-408<sup>3</sup> نص على أنه: "يتعين على المجلس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تتكفل بتسيير السندات الحضرية للجماعات المحلية دون الدولة ويمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر داخل الولاية نفسها.

**الفرع الأول: مفهوم الراضي العامرة والقابلة للتعمير**

الأراضي العامرة والقابلة للتعمير هي احد القطاعات التي تشكل المنطقة العمرانية وفقا لمقتضيات النخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقام بالمحيط العمراني

<sup>1</sup> هذا ما نصت عليه المواد 28-29 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2016 الذي يحدد شروط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، السابق ذكره، ص 07.

<sup>2</sup> وذلك وفق للمادة 31 من القانون السابق ذكره، ص 08.

<sup>3</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03/408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة في 09 نوفمبر 2003، ص 13.

للبلدية وهذا بموجب أحكام المواد 19، 20، 22 من القانون 90-20 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

تشمل الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بمفهوم هذا القانون القطاعات المعمرة والموجهة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، وهو ما تناولته النصوص القانونية المشار إليها أعلاه.

مفهوم الأراضي العامرة والقابلة للتعمير تناولها قانون التوجيه العقاري أيضا، وهذا في الفصل الأول من الباب الأول تحت عنوان القوام التقني في الأملاك العقارية حيث أدرجت في القسم السادس منه، وورد هذا المفهوم من خلال المادتين 20 و21 فنجد مفهوم الأراضي العامرة انطلاقا من نص المادة 20 بقولها: "الأراضي العامرة في مفهوم هذا القانون هيكل قطعة أرضية يشغلها تجمع نباتات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع نباتات".

أما مفهوم الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون: "هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير"، بموجب هذا القانون هي نفسها أراضي القطاعات المبرمجة للتعمير وأراضي قطاعات التعمير المستقبلية حسب مفهوم قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

إلا أن هذا القانون تناول هذا النوع من العقارات بالتفصيل مقسما إياها إلى قطاعات عمرانية باعتباره القانون الخاص لهذا النوع من الأراضي<sup>3</sup>، ونقصد بها الأراضي القابلة للبناء والتعمير طبقا للمادة 20 منه وما بعدها.

<sup>1</sup> - أنظر المواد 19، 20، 21 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 15 غشت 2004، ص 1655.

<sup>2</sup> - محمد دغيش، الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007، ص 171.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 20 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره، ص 1562.



### الفرع الثاني: ممارسة الشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

وبناءً على ما سبق ذكره وبعد تفحصنا لنصوص قانون التوجيه ولاسيما ما ورد في الفصل الثاني احكام تتعلق بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير من الباب الثاني منه الذي يحمل عنوان: طرق وأدوات تدخل الدولة في الجماعات المحلية، لإعنا نجد بأن الشفعة المقررة للدولة عن طريق الوكالة الولائية للتنظيم العقاري تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العمومية تسييرا على الدولة والمواطنين، وتوفيراً للجهد واقتصاداً في الأموال والنفقات العامة التي تستدعيها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية المنصوص عليها ضمن قانون 90-21 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية.

ولذلك فإن المشرع رتب أفضلية للدولة والجماعات المحلية في استعمال هذا الحق بحيث يأخذان بالشفعة خارج الأسباب التقليدية للشفعة وذلك وفق نص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية وتطبيق حق الشفعة المذكورة، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975"<sup>1</sup>، وفقاً لنص المادة 71 نلاحظ أنه بالنظر إلى الفقرة الثانية من هذا النص نجده جعل ممارسة الشفعة عن طريق هيئات عمومية عن طريق التنظيم إلا أن هذا الأخير لم يصدر إلى حد الآن، الأمر الذي يعرقل تطبيق هذه النصوص في الواقع العملي وعليه فإنه بعد تفحص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> وبموجب أحكام المرسوم التنفيذي 405/90: فإننا نجد بأن الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين

<sup>1</sup> - أنظر المادة 73 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة والتي ينبغي انشاؤها، ص 1567.

<sup>2</sup> - مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف من خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 75.

الحصريين هي هيئات عمومية تابعة للدولة والجماعات المحلية يمكنها ممارسة الشفعة باسم الدولة ولصالحها وهذا طبقا لنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري.

والمستنتج من هذا النص أن المشرع الجزائري منح للدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة في مرتبة تسبق كل أصناف الشفعاء المحددين وفقا لنص المادة 795 من ق م ج هذا يعني أن الأولوية تكون دائما للدولة والجماعات المحلية عند ممارسة الشفعة على هذا النوع من الأراضي وذلك عن طريق الوكالة الولائية العقارية حتى ولو لم تكن الدولة مالكة الرقبة ولا حق الانتفاع ولا هي مالكة للعقار المشفوع فيه.

وهو ما يخرجها عن الأحكام الواردة في القواعد العامة للشفعة التي جاء بها القانون المدني، وبالتالي يمكن أن نطلق عليها بأنها شفعة خاصة تقترب من غجراء الملكية العمومية، وهو ما يلزم على الدولة أن تمارس الشفعة من أجل توفير الحاجات العامة وما يخدم المصلحة العمومية فقط دون غيرها، وإلا أجاز للمشتري أن يطلب من القضاء إبطال هذه الشفعة إذا كانت لغير المصلحة العامة.

إن لجوء الدولة والجماعات المحلية لممارسة الشفعة تكون دائما من أجل انجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية وهذه الأخيرة غالبا ما تتمثل في:

■ ترقية وتشجيع السياسة العمرانية المحلية، حيث بموجب الشفعة يتم تمكين الجماعات المحلية من اقتناء أراضي قابلة للبناء وتخصيصها من أجل إقامة مساكن جماعية توضع خصيصا للعائلات المحتاجة والأشخاص ذوي الدخل الضعيف.

■ تطوير وترقية محلات الترفيه والأماكن السياحية وكذا المساهمة في الحفاظ على النسيج والمناطق الطبيعية.

■ إقامة المشاريع العمومية الكبرى المختلفة ذات المنفعة العمومية.

■ تكوين احتياطات عقارية في إطار المحفظة العقارية المسيرة من طرف الوكالات العقارية المحلية المشار إليها من خلال المرسوم التنفيذي 90-405 وهذا بغية توفير أكبر قدر من السكنات لسد الحاجات المتزايدة على هذه الأخيرة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمد دغيش، الشفعة في التشريع الجزائري، الرسالة السابقة، ص 174.

### المطلب الثالث: ممارسة الشفعة من طرف الهيئات العمومية الأخرى

لقد خول المشرع لوزارة المالية ممارسة الحق في الشفعة للمحافظة على الاقتصاد الوطني إذ تمارس هذه الأخيرة هذا الحق عن طريق إدارة التسجيل (الفرع الأول)، وفي إطار حرية المعاملات تمارس الدولة الشفعة على تصرفات الأجانب في ممتلكاتهم (الفرع الثاني)، أما في الإطار السياحي فإن المخول الوصي للشفعة الإدارية هي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الشفعة الممارسة عن طريق إدارة التسجيل

طبقا لنص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية نجد أنه يحق للدولة أن تستعمل الشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية لصالح خزينة الدولة وفقا للشكل القانوني المنصوص عليه في النص السالف الذكر<sup>1</sup>.

ذلك أن شفعة الدولة في هذه الحالة تتحقق عندما يكون الثمن المصرح به في العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين غير حقيقي، أي لا يعبر عن الثمن الحقيقي للعقار الواجب دفعه لمالك هذا العقار وهذا من أجل التهرب من دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية.

وبالتالي يحق للدولة بموجب نص 38 م<sup>3</sup> من قانون الإجراءات الجبائية عن طريق إدارة الضرائب أن تدفع الثمن المصرح به في العقد أمام الموثق مزاد عليه نسبة العشر (10/1) لذوي الحقوق وتأخذ هذا العقار أو المحل التجاري موضوع المعاملة لصالح الخزينة العمومية، وهي ذات الأحكام المنصوص عليها ضمن قانون التسجيل من خلال المادة 118 منه<sup>2</sup>.

وما يجدر بنا الإشارة له في هذا الصدد أن هذا النص لم يكن ساري المفعول منذ نشر القانون في الجريدة الرسمية الصادرة في ديسمبر 1976 إلا بعد سنة 1994 عندما نشرت المديرية العامة للضرائب إعلانا في الجرائد اليومية قررت فيه الشروع

<sup>1</sup>- أنظر الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 22 يوليو 2009.

<sup>2</sup>- أنظر الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 01 يوليو 1971.

في تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل ، ثم بعدها مباشرة صدرت تعليمة عن المديرية العامة للضرائب تحدد فيه كليات تطبيق حق الشفعة المؤسس بموجب المادة 118 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

وعليه يعاب على إدارة الضرائب بشأن تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل أنها تهاونت في احترام النصوص التشريعية، فمن غير المعقول أن تبقى النصوص القانونية مجمدة طيلة هذه المدة ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في سنة 1976 ليتم إعلان التنفيذ عن طريق الجرائد اليومية و كأن الجريدة الرسمية أصبحت غير قادرة على تأدية وظيفتها في الإشهار والتبليغ<sup>2</sup>، بالإضافة إلى أن مثل هذه الإجراءات الإدارية بعيدة كل البعد عن النصوص التشريعية، وتعتبر طعنا في مصداقية المادة 04 من القانون المدني أيضا الذي نص على أنه: "تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من يوم نشرها في الجريدة الرسمية".

غير أن جل الباحثين والعاملين في مجال الضرائب يجتمعون على أن صعوبة تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل راجع إلى قيمة الرسوم الجبائية في حد ذاتها نظرا للمبالغ المرتفعة التي تقع على عاتق المتعاملين في العقارات وخاصة رسوم التسجيل والشهر التي تصل إلى 10% من قيمة المعاملة العقارية وعليه كلما زادت قيمة التي المعاملة العقارية في هذا المجال كلما ارتفعت نسبة الضريبة الواجب دفعها للخزينة العمومية للدولة على تلك العقارات المتصرف فيها، وهو ما شجع المتعاملين العقاريين على عدم التصريح بقيمة العقار الحقيقية أثناء تحرير العقد لدى الموثق، وهذا تهربا من دفع رسوم التسجيل والشهر حسب النسبة المؤوية المقررة من طرف السلطة الإدارية المكلفة هذا من جهة، ومن جهة أخرى إن تطبيق أحكام هذه المادة قد يحول الدولة إلى شفيع دائم في هذا النوع من المعاملات العقارية نظرا إلى تعود المتعاملين

<sup>1</sup>- التعليمية الوزارية المشتركة بين وزير المالية والداخلية الصادرة في 13/12/1982 تحت رقم 59/10 التي تلح على وجوب تطبيق المادة 118 من قانون التسجيل وممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة.

<sup>2</sup>- علاوة بوتغراة، (استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية)، مجلة الموثق، العدد 04، الجزائر، 2001، ص 21.

العقاريين تقديم تصريحات غير حقيقية عن معاملاتهم وهو ما يؤدي إلى اضطراب المعاملات العقارية وإجهاد الخزينة العمومية أو لجوء المتعاملين العقاريين إلى العقود العرفية مما ينعكس سلبا على موارد الخزينة العمومية، بالإضافة إلى تزايد حجم المنازعات العقارية لدى المحاكم من جراء إبرام العقود بطريقة غير رسمية، كما يؤدي إلى ضياع حقوق المالكين الحقيقيين لتلك العقارات.

### الفرع الثاني: الشفعة الممارسة من طرف الدولة على تصرفات الأجانب في ممتلكاتهم العقارية

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 344/83<sup>1</sup> والمتضمن حرية المعاملات فإن للدولة الحق في ممارسة الشفعة على العقارات المملوكة للأجانب داخل التراب الوطني في حالة قيامهم بالتصرف فيها، حيث أن المرسوم السالف الذكر جعل من تدخل الدولة إجباري وذلك بقيامها بشراء العقار من الأجنبي والحلول محل المشتري أيا كانت صفته بشرط أن يكون التصرف لغير الدولة أو الفروع الإدارية التابعة لها، إلا أن الدولة هنا عندما تستعمل الشفعة لكسب ملكية العقار وبعد استكمال إجراءات نقل الملكية تتنازل عن هذه الملكية لصالح المواطن الذي يحتل العقار محل المعاملة في وظيفة الدولة هنا تتمثل في اعتبارها نقطة وصل بين الأجنبي والمواطن الذي يريد شراء هذا العقار، وهي تسعى إلى نقل الملكية العقارية لمصلحة هذا المواطن الجزائري في نهاية المطاف حسب هذا المرسوم<sup>2</sup>.

إلا أنه وفي سنة 1991 صدرت تعليمة وزارية في هذا المجال تحت رقم 172 بتاريخ 1991/09/01 غيرت الاتجاه السابق المعتمد من طرف الدولة في ظل المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا، والذي جعل تدخل الدولة اختياريا ذلك أن التعليمة الوزارية السالفة الذكر أقرت مبدءا جديدا يتمثل في حق الأجانب في تصرف بحرية بأموالهم العقارية لمن يريدون، غير أن المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام، هو خضوع

<sup>1</sup>- أُنظر المرسوم التنفيذي رقم 344/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن حرية المعاملات، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 24 ماي 1983، ص 1463.

<sup>2</sup>- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 188.

الأجانب لبعض الإجراءات الإدارية منها طلب ترخيص مسبق من الوالي من أجل التصرف ملكيتهم<sup>1</sup>.

وأقرت التعلية السالفة الذكر بأن تحديد ثمن العقار يكون على أساس القيمة التجارية في حالة رغبت الدولة استعمال الشفعة لاكتساب العقار، ويتم تحديد هذه القيمة من قبل مصلحتي الأملاك الوطنية والضرائب، وهذا بعد ما يقوم الوالي المختص إقليميا بإخطار مدير إدارة الضرائب بإجراء تقييم للعقار محل التصرف بالاشتراك مع إدارة الأملاك الوطنية، حيث يتم تعيين الموظفين الذين تسند إليهم مهمة التقييم بتشاور مع الوالي حيث تمنح مدة 20 يوم من أجل إعداد التقييم على أن يتم إرسال تقرير المهمة المنجزة خلال 15 يوم الموالية إلى الوالي حيث يكون لهذا الأخير السلطة التقديرية في ممارسة الشفعة باسم الدولة أو عدم ذلك، بشرط أن لا يتجاوز رد الوالي على الطلب المقدم له أجل أقصاه أربعة أشهر<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

إن السياحة في أي بلد تعد من أهم الموارد الاقتصادية الهامة التي ترجع بالفائدة على النمو الاقتصادي الوطني، لهذا السبب تسعى الدولة من أجل المحافظة على الطابع السياحي للعقارات والحيلولة دون تدهورها، وبناء عليه أنشئت الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98<sup>3</sup>.

ومنحت لها صلاحية المحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها لأجل الاستثمار السياحي وهذا نظرا للتوجه الجديد في الجزائر من أجل ترقية السياحة وتدعيم كل الوسائل الكفيلة بتتميتها عن طريق الإجراءات القانونية المعدة خصيصا لحماية وتطوير العقارات السياحية، باعتبار السياحة في الوقت الحالي أصبحت تشكل

<sup>1</sup> - سناء بن شريطية، المرجع السابق، ص 70، 71.

<sup>2</sup> - اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري في التوجه العقاري، المرجع السابق، ص 68، 69.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في: 21 فيفري 1998 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 01 مارس 1998، ص 30.

موردا هاما بدعم الرصيد المالي لخزينة الدولة و هو ما يساهم قطاعا في عملية إنعاش الاقتصاد الوطني وتطويره<sup>1</sup>.

مما سبق يحق للدولة أن تمارس الشفعة على الأراضي ذات الطابع السياحي أو تلك العقارات التي تشكل امتداد لها، عن طريق الوكالة الوطنية لتنمية السياحية المشار إليها أعلاه، طبقا لأحكام المادة 04 من الأمر 62/66 المنظم للمناطق السياحية<sup>2</sup> فهذه الوكالة مخولة قانونا باستعمال حق الشفعة لصالح الدولة، وذلك من أجل توسع العقارات السياحية، حيث أن هذه الوكالة تمارس هذا الحق على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو دون عوض<sup>3</sup>، فالشفعة في هذه الحالة يتم اللجوء إليها لكسب ملكية العقار السياحي أو توسيعه بغض النظر عن كون هذا التصرف القانوني عقدا أو رخصة إدارية من قبل البلدية مثلا أو غير ذلك.

وفي الأخير وحتى نكون قد أحطنا بجميع عناصر الموضوع وجب علينا الإشارة إلى أن الدولة لها الحق في ممارسة الشفعة بالنسبة للمجال التي تستعمل في الطب وجراحة الأسنان والصيدلة وذلك بموجب نص المادة 210 من القانون رقم 85-05 المعدل والمتمم والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها التي نصت على أن: "يخضع كل تغير في تخصيص المحلات التي تستعمل في الطب وجراحة الأسنان والصيدلة لرخصة كتابية مقدمة يسلمها الوزير المكلف بالصحة"، وتمارس الدولة حق الشفعة في حالة إجراء أي معاملة تجارية بشأن هذا<sup>4</sup>.

وعلى ذلك فإنه يشترط لثبوت حق الشفعة لفائدة الدولة في هذه الحالة أن يكون محل المشفوع فيه مستعملا في طب وجراحة الأسنان والصيدلة وأن يكون التصرف

<sup>1</sup> - أحمد دغيش، (نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري)، المقال السابق، ص 187.

<sup>2</sup> - أنظر الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية في الجزائر، الجريدة الرسمية، عدد 12، الصادرة سنة 1966، ص 1050.

<sup>3</sup> - أحمد باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات، دط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 37.

<sup>4</sup> - أنظر القانون 08-13 المؤرخ في: 20 يوليو 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 85-05 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، الجريدة الرسمية، العدد 44، ص 12.

## الفصل الثاني:.....أحكام الشفعة الإدارية

---

الذي يجيز للدولة لاستعمال حقها في أخذ المحل للشفعة إجراء أي معاملة تجارية بشأن هذا المجال.



تسلك الدولة أو الهيئات العمومية طرق عدة لإملاك العقار فإذا أرادت أن تستعمل حقها في اكتلاك العقار عن طرق الشفعة وجب عليها أن تتبع الإجراءات التي نص عليها المشرع من التصريح بإعلان الرغبة في الشفعة في شكل رسمي بعد تسلمه وشهر ليعتد به أمام الغير، وكذلك إيداع الثمن والمصاريف أمام الموثق كإجراء آخر دليل على حسن نية الشفيع في صحة الأخذ بالشفعة، هذا إذا كانت ممارسة الشفعة بحالة رضائية.

وإن لم تكن كذلك وجب أن يسلك الشفيع طريق القضاء لاستعمال حقه في تملك العقار فوجب عليه ابتداءا رفع دعوى الشفعة بعد احترام المواعيد الإجرائية أمام المحكمة المختصة، والتي بدورها تصدر حكم نهائي يتمثل في ثبوت حق الشفعة لفائدة الشفيع حتى تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إليه بعد إجراء عملية التسجيل والشهر.

فالذي يمارس الشفعة لامتلاك العقار بطبيعة الحال له هدف المصلحة العامة أي له نية في المساهمة في لإصلاح الحالة الاجتماعية والاقتصادية وتطبيق سياسة ممنهجة لإحداث تغيير يحسن من الحالة المعيشية للمجتمع باستعماله لهذا الحق.

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس هذا الحق ممثلا الدولة في هذا الشأن على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة وكذلك على المشتثمرات الفلاحية، هذا إذا أعلن كالك العقار الفلاحي نيته في بيعه، أما الأراضي العمرانية أة القابلة للتعمير فيمارس عليها حق الشفعة من طرف الدولة متمثلة في الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين.

ولا يقتصر ممارسة الشفعة على الدولة إنما تعدت إلى هيئات أخرى منها وزارة المالية متمثلة في إدارة التسجيل باعتبارها كهيئة رقابة على تسجيل العقارات بأثمان غير حقيقية فتدخل باستعمال حقها في الشفعة.

وكذلك نستعمل الدولة حق الشفعة على تصرفات الأجانب في ممتلكاتهم العقارية لا لتملك العقار واستعماله للمصلحة العامة فقط وإنما بغية تسليمه لصالح المواطن الذي يحتل العقار أي أن الدولة تلعب نقطة وصل الأجنبي والمواطن الذي يريد شراء هذا العقار.

## الفصل الثاني:.....أحكام الشفعة الإدارية

---

أما بالنسبة للعقارات ذات الطابع السياحي فأعطيت صلاحية ممارسة الشفعة للوكالة الوطنية للنمية السياحية باعتبار السياحة تشكل مورد هام ومنحها المحافظة على مناطق التوسع السياحي.

الخلاصة

حسب نص المادة 794 ق م ج فإن: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأقوال والشروط المنصوص عليها في المواد التشريعية"، من هذه المادة وتحليلها نجد أن الشفعة تتطلب شروطاً لأخذ بها أولها بيع العقار وثانيها وجود الشفيع، إضافة إلى شروط أخرى تتعلق بالتصرفات الواردة على الملكية العقارية. الشفعة الإدارية خصائص نذكر أنها تمارس بواسطة هيئات خاصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين بالنسبة للعقار العمراني.

فهي تشترك مع الشفعة المجنية في أنها تحل محل المشتري في تملك العقار وتتميز عن نزع الملكية في أن هذا الأخير إجراء من إمتيازات السلطة العامة أما الشفعة إجراء استثنائي ويشتركان فب أنهما يهدفان إلى تحقيق المنفعة العامة. كما يشترك نظام التأميم مع الشفعة الإدارية في أن كلاهما يهدف إلى الحصول على ملكية مشاريع اقتصادية لأغراض المصلحة العامة، ويتميز التأميم عن الشفعة بكونه إجراء قانوني تقوم به الدولة بفرض سيطرتها على المشروعات الخاصة وطنية كانت أن اجنبية.

فأخذت الشفاعة الإدارية منحرجات عدة حسب الفترة الزمنية وحسب النظام السياسي في تلك الفترة، فمثلاً وحسب النظام الاشتراكي صدر أمر يتضمن الثورة الزراعية وحسب المادة 158 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية بأنه: "يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة معروضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية"، كما يلاحظ مجال تطبيقه على الأراضي الزراعية فقط والهدف من تطبيق قانون الثورة الزراعية أو المستثمرات الفلاحية هي المصلحة العامة.

أما تميز قانون التوجيه العقاري 90-25 عن غيره من القوانين أنه حرر السوق العقارية وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة في ظل النظام

السياسي السائد وكذلك خص هيئات خاصة في استعمال حق الدولة في الشفعة، إحداهما في الأراضي الفلاحية والأخرى الأراضي العمرانية.

إلا أن الشفعة الإدارية بقيت تخضع للقواعد العامة المطبقة في القانون المدني الجزائري من إجراءات متبعة حين يكون هناك نية للدولة والجماعات المحلية في إعلان رغبتهم في اقتناء العقار واستعمال حق الشفعة، وبطبيعة الحال يكون ذلك من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كانت الأراضي فلاحية، أو طرف الوكالة الولائية لتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين إذا كان العقار عمراني أو عن طريق وزارة المالية مثلة في إدارة التسجيل إذا كان التصريح بالبيع أقل من الثمن الحقيقي للبيع، أو من طرف الوكالة الوطنية للسياحة إذا كان العقار سياحي.

### الاقتراحات

رغم اتيان هذا النظام بالفائدة التي كانت ترجوها للدولة إلا أن تطبيقه لا زالت معالمه لم تتضح بعد خاصة وغياب النصوص التنظيمية، وعلى ذلك نرجو أن تستقر الأسس القانونية للشفعة الإدارية في ظل التعديل الدستوري والنظام السياسي الجديد.

- عدم اشتراط الرسمية بالنسبة للإجراءات التي اوجبها المشرع الجزائري.
- بما أن الشفعة وضع استثنائي كان على المشرع أن يحوطها بإجراءات محددة ودقيقة.

- الشفعة لها أهمية متمثلة في كونها وسيلة لتجمع ما تفرق من عناصر الملكية والقضاء على الشيوخ.

- اقتراح نص قانوني بتعديل في إلغاء إعلان الرغبة ورفع الدعوى مباشرة على كل من البائع والمشتري شرط ان يكون اعلان الرغبة خلال 30 يوم من الإنذار.

- يجب إيداع الثمن والمصاريف في ميعاد غايته يوم رفع الدعوى.

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر

### أولاً : النصوص الرسمية

#### أ - القوانين

- القانون 91 - 11 المؤرخ في 27/04/1991 والمتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم بالقانون 04 - 21 الصادر في 29 ديسمبر 2004.
- قانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن مهنة الموثق المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 4.
- قانون رقم 03/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن مهنة المحضر القضائي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 04.
- القانون رقم 04/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد 10، الصادر بتاريخ 28 فيفري 2008.
- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 94، الصادر في 18 نوفمبر، المعدل والمتمم.

#### ب - الأوامر :

- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26/09/1975، المتضمن القانون المدني ج عدد 78 الصادر في 30/09/1975 المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15/09/1966، المتضمن قانون الإستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 89، الصادرة في 17 سبتمبر 1966.
- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، تبسة، 1971.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، سنة 1974.

- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل،  
الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 1976.

## قائمة المراجع

### أولاً : الكتب

- 1- أحمد باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات، دط، دار هومة  
لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 2- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على  
ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط1، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 3- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري في التوجه العقاري، دط. دار هومة،  
الجزائر، 2003.
- 4- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج5، دط، المكتب الجامعي الحديث،  
الإسكندرية، 2001.
- 5- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية، بيروت، د ت  
ن.
- 6- الجوهري، الصحاح في اللغة والعلوم، مج1، ط1، د د ن، بيروت، 1974.
- 7- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية أحكامها  
ومصادرها"، ط4، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ت ن.
- 8- رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية  
للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1985.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "أسباب كسب الملكية"،  
مج1، ج9، د ط، منشورات الحلبي، لبنان، 2000.
- 10- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العرفية، بيروت،  
لبنان، د ت ن.
- 11- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة بحسب الملكية في العقار في ضوء أحكام  
محكمة النقض، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.



- 12- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 13- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 14- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 15- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1998.
- 16- نبيل ابراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، د ط، دار نشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، د ت ن.
- 17- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، د ط، المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.

#### ثانيا : الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية

- 1- اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1999/1998.
- 2- خيرة قطاش، النظام القانوني للشفعة في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2014/2013.
- 3- سميحة حنان فوادحية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009/2008.
- 4- سناء بن شريطية، الشفعة كطريق إكتساب الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001.
- 5- سوسن بوصبعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.

- 6- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في السجل الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2003.
- 7- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2006.
- 8- محمد دغيش، الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007.
- 9- محمد لعشاش، اشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
- 10- محمد لعشاش، الحماية القانونية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولدي معمري، تيزي وزو، 2016.
- 11- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف من خدة، الجزائر، 2012/2011.
- 12- الوناس حرزي، دور الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2013.
- 13- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

### ثالثا : المقالات العلمية

- 1- أحمد رحمانى، (الاطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار واشكالية تطهير)، مجلة وطنية للإدارة، العدد 2، د ب ن، 1994.
- 2- أحمد دغيش، (نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009.
- 3- لعروم مصطفى، (الشفعة في القانون المدني)، مجلة الموثق، العدد 07، سنة 1999.

- 4- بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مج 52، العدد 02، الجزائر، د ت ن.
- 5- علاوة بوتغرارة، (استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية)، مجلة الموثق، العدد 04، الجزائر، 2001.

#### رابعا : المجالات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 84308 المؤرخ في 17/01/1993، المجلة القضائية العدد 03 سنة 1993.
- 2- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 02/10/1985، المنشور في المجلة القضائية العدد 4، 1989.
- 3- قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 24/12/1991، المنشور في المجلة القضائية العدد 1، 1991.
- 4- قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 10/01/1995، المنشور بالمجلة القضائية العدد 01، 1995.
- 5- قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 26/04/2000، المنشور في المجلة القضائية العدد 01، 2000.
- 6- قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 07/07/1994 المجلة القضائية العدد 02، 1994.

# فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
	الآية.
	الشكر والعرفان.
	الاهداء.
	قائمة المختصرات.
4 - 1	مقدمة.....
30-5	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشفعة الإدارية</b>
5	مقدمة الفصل الأول.....
6	<b>المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية</b>
6	المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية
7	الفرع الأول: الشفعة في القانون المدني
8	الفرع الثاني: الشفعة في قانون التوجيه العقاري (25-90)
8	المطلب الثاني: شروط الشفعة الإدارية
8	الفرع الأول: بيع العقار
11	الفرع الثاني: وجود شفيع
13	المطلب الثالث: خصائص الشفعة الإدارية
13	الفرع الأول: المستفيد
14	الفرع الثاني: التسبب
14	الفرع الثالث: الهدف
15	<b>المبحث الثاني: التمييز بين الشفعة الإدارية وما يشابهها</b>
15	المطلب الأول التمييز بين الشفعة الادارية والشفعة المدنية
15	الفرع الأول: من حيث المستفيد من الشفعة
18	الفرع الثاني: من حيث الأهداف
19	المطلب الثاني: التمييز بين الشفعة الإدارية ونزع الملكية
19	الفرع الأول: من حيث الخصائص
20	الفرع الثاني: من حيث الإجراءات المتبعة لاكتساب الملكية

24	المطلب الثالث: التمييز بين الشفعة و التأميم
26	المبحث الثالث: التطور التاريخي لحق الشفعة الإدارية
26	المطلب الأول: الشفعة الإدارية المقررة للدولة
27	المطلب الثاني: حق الشفعة في ظل قانون الاحتياطات العقارية
28	المطلب الثالث: الشفعة الإدارية لفائدة الدولة حسب قانون المستثمرات الفلاحية
30	خلاصة الفصل الأول.....
31-61	<b>الفصل الثاني: أحكام الشفعة الإدارية</b>
31	مقدمة الفصل الثاني.....
32	المبحث الأول: إجراء الشفعة الإدارية
32	المطلب الأول: إعلان الرغبة في الشفعة
32	الفرع الأول: التصريح بنية التصرف
34	الفرع الثاني: عدم تسجيل البيع
34	الفرع الثالث: شهر إعلان الرغبة
35	المطلب الثاني: إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق
36	الفرع الأول: إيداع الثمن
37	الفرع الثاني: إيداع المصاريف
38	المطلب الثالث: رفع دعوى الشفعة
38	الفرع الأول: الخصوم في دعوى الشفعة
40	الفرع الثاني: المحكمة المختصة بنظر الدعوى
42	الفرع الثالث: الحكم الفاصل في دعوى الشفعة
46	المبحث الثاني: مجالات الشفعة الإدارية
46	المطلب الأول: ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
46	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة
49	الفرع الثاني: المستثمرات الفلاحية

50	المطلب الثاني: ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين
50	الفرع الأول: مفهوم الراضي العامرة والقابلة للتعمير
52	الفرع الثاني: ممارسة الشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير
54	المطلب الثالث: ممارسة الشفعة من طرف الهيئات العمومية الأخرى
54	الفرع الأول: الشفعة الممارسة عن طريق إدارة التسجيل
56	الفرع الثاني: الشفعة الممارسة من طرف الدولة على تصرفات الأجانب في ممتلكاتهم العقارية
57	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
60	..... خلاصة الفصل الثاني.....
63-62	..... الخاتمة.....
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع.
	فهرس المحتويات.