جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

مذكرة ماستر

المیدان: الحقوق و العلوم السياسية
الفرع: القانون العام
التخصص: القانون الإداري
رقم:

إعداد الطالبين:
خوجة ضيف الله جهينة
شقراوي عيسى

يوم: 03 جوان 2025

أحكام الشفعة الإدارية في القانون الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الإداري

لجنة المناقشة:

لقب وإسم الأستاذ(ة)	الرتبة:	الصفة:
أد. بلجراف سامية	أستاذ	رئيسا
د. باهي هشام	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
د. معاشي سميرة	أستاذ محاضر ب	مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أول من يشكر آناء الليل وأطراف النهار هو العلي القهار، الأول والأخر، والظاهر والباطن، الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى، وأغدق علينا برزقه الذي لا يفنى، وأنار دروبنا، فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل علينا عبده ورسوله محمد بن عبد الله –عليه أزكى الصلاة وأطهر التسليم–، أرسله بقرانه المبين فعلمنا ما لم نعلم، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهناها لانجاز هذا العمل المتواضع؛ والشكر موصول الى كل معلم أفادنا بعلمه، من أولى المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة.

كما نرفع كلمة شكر الى الدكتور المشرف **(باهي هشام)** التي ساعدنا على انجاز بحثنا؛ ونشكر كل من مد لنا يد العون من قريب أو بعيد، ولا ننسى اللجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذا البحث، وكل الامتنان والتقدير لأساتذة وموظفي كلية الحقوق بقسميه.

في الأخير لا يسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد والعفاف والغنى، وأن يجعلنا هداة مهتدين.

إهـــــــــداء :

ما سَلكنَا البِدايَات إلا بِتيسِيره وما بَلغْنا النِّهايات إلاَّ بتوفِيقِه

وما حقَّقنا الغَايَات إلاَّ بفضلهِ تمَّ بحمدِ الله وفضلِه تخرُّجِي

أهدي هذا النَّجاح لمن تعِبَا معِي ومن أجلِي وكانَا لي سندًا و عونًا في كُلِّ خطوة أمّي الغالية «سودة» حفِظَهَا الله و أبي الغالي «بوزيدي» رحمهُ الله وأسكنَهُ فسيح جنَّاتهِ.

لكُما كُلّ الإمتنان علَى ما قدّمتُماهُ لي من حُبّ و تضحِيَات لا تُقدَّر بثمن، جزاكُما الله كُلّ خَير في الدُّنيا و الآخِرة

إلى رِفاق دَربِي و الَّذِين شَاركُوني لحَظَات التَّعب و الفَرح إخوتي نور الدين وأحمد وأختي أماني حفظكم الله و رزقكُم كلّ خيرٍ من حيْث لاَ تَحتَسِبُون

إلى بنات خالي عائشة وأنفال

إلى جميع صديقاتي ومن أحبّهُم

"إخلاص، رحمة، سارة، أميرة، شيماء"

أهدي ثمرة نَجَاحِي كمَا أشكُر الزميلة أميرة على مُساعدَتِهَا لي خِلال إعداد المُذكّرة

جهينة

إهـــــــــــداء :

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله تكتمل المسيرات

يا من علمت الإنسان ما لم يعلم، ورفعت بالعلم أقوامًا، وجعلته طريقًا إلى الجنان ...إلى من سكبوا من أعمارهم لأجل أيامي ومن حملوني بدعائهم قبل كلماتهم إلى أمي نبع الحنان التي سهرت لأستريح ودعت لتسيير دربي وإلى أبي موطن الأمان، الذي غرس في قلبي الإرادة وعلمني معنى الصبر في الوصول إلى المبتغى إلى أساتذتي الذين كانوا مشاعل علم وهداية

وإلى كل من ساندني في أوقات العناء

وإليك يا سرور يا من حملت اسما يبعث البهجة والفرح كنتي البلسم في أوقات العناء والسند حين يميل الجهد بي إليكم أهدي هذا النجاح

بفضلكم أشرق هذا اليوم بفرح لا ينسى

وقد قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "من سلك طريقا يلتمس فيه علما سهل الله به طريقا إلى الجنة"

فما هذا التخرج إلا خطوة أولى في سبيل العلم والحق والخير

وما أنا فيه إلا بفضل الله، ثم بصبرٍ لا يعرف التراجع، ودعاءٍ لا ينقطع

اللهم اجعل علمي حجة لي لا علي، وانفعني وانفع بي، وبارك في أيامي القادمة، وزدني به قربا إليك وعلوا في الدارين.

عيسى

مـــــــقـــدمـــــة

مقدمـــــــــــــة:

تعد الأرض من أهم مصادر الثروات الطبيعية في جميع الدول منها دولة الجزائر، إذ تعد الأساس الذي ينطلق منه تنوع الموارد الاقتصادية سواء في القطاع الزراعي أو الصناعي أو العقاري. ففي الجزائر تعد الأرض مصدرا رئيسيا للثروة والازدهار الاقتصادي حيث تمتلك ثروات طبيعية ضخمة، مما يجعل هذا المصدر من الثروات ذا أهمية إستراتيجية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي الوطني. لذلك يجب الحفاظ على الأرض ويتطلب تنظيم حقوق ملكيتها لضمان الاستخدام الأمثل لهذه الثروات لصالح الأجيال الحالية والمستقبلية.

فمنذ الاستقلال حرصت الجزائر على تنظيم حق الملكية العقارية في إطار تشريعي يضمن التوازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة. حيث كان حق الملكية العقارية من أهم المواضيع المحورية في التشريع الجزائري، مثل قانون 90-25 المتعلق بالملكية العقارية، يضمن هذا القانون للمواطنين حقوقهم في إمتلاك الأراضي والعقارات مع وضع قيود تحد من التعدي على تلك الحقوق. ولضمان استقرار الحقوق الفردية وحماية الممتلكات كرست الجزائر مبدأ حماية الملكية الذي يعكس إلتزام الدولة بضمان حقوق الأفراد في ممتلكاتهم العقارية، فضلا عن ضمان حماية هذه الحقوق أمام أي تعديات محتملة.

كما صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الذي يعد من القوانين الأساسية في الجزائر التي تهدف إلى التوجيه العقاري في البلاد، وتحقيق التنمية العمرانية والاقتصادية المستدامة، ومنع الفوضى في النمو العمراني.

كما أقر المشرع الجزائري في المادة 26 في فقرتها الأخيرة من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطني المعدل والمتمم، طريقتان استثنائيتان وهما نزع الملكية للمنفعة العامة، والشفعة الممارسة من طرف الدولة، وهذه الأخيرة تختلف في مبادئها عن الشفعة في القانون المدني، وقد خص المشرع كلا منهما بإجراءات يجب إتباعها قبل المضي في ذلك، وعلة ذلك منحه للأفراد ضمانات قانونية

لحمايتهم من تعسف الإدارة وهذا بتعويضهم تعويضا عادلا مقابل ما تم اكتسابه منهم عن طريق الطرق الاستثنائية المقررة قانونا.[1]

فعرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية. ويستخلص من هذا التعريف أن الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية، فهي رخصة إن استعملها الشفيع تملك عقارا باعه صاحبه لغيره، وحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع بالشروط التي حددها القانون. وقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية فمنهم من كيَف الشفعة على أنها حق عيني ترتيب آثار معينة أهمها أن تكون الشفعة من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصاها العقار المشفوع فيه، ومنهم من يرى الشفعة أنها حق شخصي أي حق لصيق بشخص الشفيع فلا ينتقل لورثته ولا تجوز حوالته، ولا يجوز لدائني الشفيع أن يستعملوه باسمه.

والراجح في الفقه أن الشفعة ليست بحق عيني ولا بحق شخصي، وليست بحق أصلا، بل هي سبب لكسب الحق، فالشفيع يكسب بالشفعة ملكية عقار أو حقا عينيا كحق الانتفاع وحق الرقبة. والفرق واضح بين الحق نفسه وبين سبب من أسباب كسب هذا الحق، ولذلك لم تعرف المادة 794 من القانون المدني الشفعة بأنها حق، وإنما عرفتها بأنها رخصة تخول للشفيع الحق في أن يتملك العقار المشفوع فيه بإرادته المنفردة، وذلك بأن يعلن عن رغبته في الأخذ بالشفعة.[2]

ولعل من بين الوسائل الاستثنائية التي أقرها المشرع الجزائري لاكتساب الملكية الخاصة نجد الشفعة الإدارية، فهي ترد قيدا على حرية التصرف، ولقد مرت الشفعة الإدارية بالعديد من المراحل إذ يعد الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية أول نص قانوني

[1] عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد9، العدد01، 2022، ص 47.

[2] اسمهان فسيو، شروط الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد3، العدد5، 2014، ص 185.

منح للدولة الحق في اكتساب الملكية الخاصة عن طريق الشفعة الإدارية، غير أنه حصر ممارستها في مجال الأراضي الزراعية فقط. في سبيل ذلك تم النص على الشفعة الإدارية كذلك بموجب القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل كآلية لمكافحة التصريح الكاذب بالمعاملات العقارية.

وجاء بعد ذلك القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ليوسع بدوره حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية والذي اعتبرها من الأدوات التقنية التي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق الفوضى والمضاربة، لتشمل بذلك الشفعة الإدارية للأراضي العامرة والقابلة للتعمير والأراضي الفلاحية.[1]

أهمية الدراسة:

في كون الشفعة الإدارية طريق لاكتساب الملكية في العقار، وهي تعد من الآليات القانونية المهمة لحماية حقوق الملاك، حيث تساعد الجار أو الشريك في الملكية الحق في شراء العقار قبل أن يباع لطرف ثالث. وهي من الوسائل القانونية التي يتم بها تعزيز الرصيد العقاري للدولة باعتباره من أهم وسائل التقدم والإصلاح الاجتماعي والاقتصادي. كما أن لها دورا في منع التلاعب في السوق العقاري، بالإضافة إلى ضمان تطبيق المصلحة العامة في بعض الحالات من خلال الشفعة الإدارية، بالتالي تساهم الشفعة الإدارية في تعزيز العدالة والشفافية والاستقرار في المعاملات العقارية.

[1] أوكيد نبيا، الشفعة الإدارية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد01، 2021، ص50.

أهداف الدراسة:

- التعرف على ميادين ممارسة الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري.
- التعرف على شروط ممارسة الشفعة الإدارية من طرف الإدارة وتطبيقاتها في القانون الجزائري.
- التعرف على إجراءات الشفعة الإدارية.
- التعرف على الآثار المترتبة عن الشفعة الإدارية.

من ابرز الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع الاسباب الذاتية المتمثلة في:

- ارتباط موضوع الدراسة بتخصص الدراسة.
- رغبة الطالبين في دراسة هذا الموضوع والميل الشخصي لتوسيع المعرفة في هذا المجال وهذا التخصص.

إلى جانب اسباب اخرى موضوعية المتمثلة في:

- حداثة الموضوع وأهميته بالنسبة للقانون عامة والمشرع الجزائري خاصة.
- أهمية الموضوع في مجال العقارات.
- دور الشفعة الإدارية في حماية حقوق الأطراف.
- تأثير الشفعة الحكومية على السياسات العامة.

ومن خلال ما تطرقنا إليه نخلص إلى طرح الإشكالية التالية:

ما هي الأحكام القانونية التي تنظم الشفعة الإدارية في القانون الجزائري؟

وقد تفرعت عن هذا التساؤل أسئلة فرعية:

- **ما هي شروط وإجراءات ممارسة هذه الشفعة؟**
- **ما هي إجراءات ممارسة الشفة الإدارية؟**
- **ما هي الآثار الناجمة عن ممارسة هذه الشفعة؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المناهج التالية:

أولا- المنهج الوصفي: كونه الملائم الذي يهتم بالحقائق العلمية ويصفها كما هي للوصول لاستنتاجات من شأنها أن تساهم في الإحاطة بالمفاهيم المرتبطة بالموضوع.

ثانيا- المنهج التحليلي: من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

وقد تم تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين أساسيين هما: الفصل الأول جاء معنون بطبيعة الشفعة الإدارية؛ وقد تم تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين هما: المبحث الأول جاء بعنوان ميادين ممارسة الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري، أما المبحث الثاني معنون بشروط ممارسة الشفعة الإدارية.

أما الفصل الثاني جاء موسوم بتطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية وأهم إجراءاتها والآثار المترتبة عنها، وهو الآخر تم تقسيمه لمبحثين أساسيين هما: المبحث الأول سنعرض فيه تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية، أما المبحث الثاني سنتناول فيه إجراءات الشفعة الإدارية والآثار المترتبة عنها.

الفصل الأول: طبيعة الشفعة الإداريـة

تعد الشفعة الإدارية في القانون الجزائري؛ آلية قانونية ذات طبيعة مزدوجة وفريدة من نوعها، تأخذ بعدا أوسع وأكثر تعقيدا كونها أداة بيد الإدارة العمومية لتحقيق المصلحة العامة.

وعليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين هما: المبحث الأول جاء معنون بميادين الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري؛ وهو الآخر مقسم إلى: المطلب الأول الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير، أما المطلب الثاني سنعرض فيه إلى الشفعة الإدارية الممارسة على باقي الأملاك العقارية.

في حين أن المبحث الثاني سنتطرق فيه الشروط ممارسة الشفعة الإدارية؛ وقد تم تقسيمه إلى: المطلب الأول موسوم بعنوان الشروط المتعلقة بالمعاملات العقارية المخولة للشفعة، أما المطلب الثاني سنتناول فيه الشروط المتعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة الإدارية.

المبحث الأول:

ميادين ممارسة الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري

يتحدد ميدان ممارسة الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بالأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير (المطلب الأول)، وكذلك ممارسة الشفعة الإدارية على باقي الأملاك العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير

تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين اثنين؛ إذ تم عنونة الفرع الأول بالشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية، كما جاء الفرع الثاني بعنوان الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

الفرع الأول:

الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية

إن الهدف من إقرار الشفعة الإدارية في مجال الأراضي الفلاحية هو فتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب، وكذلك لصالح المستثمر المستأجر في حالة بيع الأرض التي يستعملها تدعيما لخدمة الأرض، كما يهدف إلى محاربة المضاربة في ميدان الأراضي الفلاحية، كذلك حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات المتواجدة فوقها من عملية القسمة وتجزئة الأراضي. عند الرجوع لنص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25/90 نجدها تعطي مفهوما للأراضي الفلاحية بقولها: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر، أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".[1]

[1] بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، 2017، ص99.

وشفعة الدولة على الأراضي الفلاحية تثبت لها قانونا بغض النظر عن كونها تابعة للأملاك الوطنية أو للخواص، وبصرف النظر عن الصنف الذي تنتمي له هذه الأرض.[1]

إن هذا النوع من الشفعة أعطى القانون صلاحية تسييرها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهي الهيئة العمومية المؤهلة قانونا من خلال نصوص المواد 52- 56- 61- 62 من قانون التوجيه العقاري 25/90 بالتنظيم العقاري في مجال الأراضي الفلاحية.[2]

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم[3]، هو الهيئة العمومية المخولة بممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية محل البيع بين أشخاص القانون الخاص[4]، أو فيما يتعلق ببيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة في مفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، بما فيها الحق العيني العقاري (حق الامتياز) الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون رقم03/10، على خلاف الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير أين يمارس حق الشفعة من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم.[5]

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

---

[1] المادة 5 من القانون 25/90: " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة، ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي".

[2] بابا عمر، مرجع سابق ص ص 100، 101.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، صادر في 28 فبراير 1996 معدل ومتمم.

[4] أنظر المواد 55، 56، 57، من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

[5] محمد لعشاش، أبحاث في القانون العقاري (مدعمة بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 101.

كما نصت على ذلك المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جاء فيها: "يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".[1]

كما أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 10-03 لأعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها العضو الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز حق ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل، وذلك كأولوية قبل تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة الشفعة، وهذا خروجا عن القواعد العامة المنصوص عليها بموجب القانون المدني لاسيما المادة 795 منه، حيث يأتي مالك الرقبة في المرتبة الأولى للشفعة لاقتناء حق الانتفاع محل البيع، لكن بالنسبة لحق الامتياز رغم أنه حق عيني عقاري ممنوح على أراضي الدولة إلا أن المشرع أعطى الأولوية في ممارسة الشفعة لأعضاء المستثمرة الفلاحية وليس للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يمثل الدولة مالك الرقبة، وذلك من أجل الإبقاء على حق الامتياز على التنازل في متناول أعضاء المجموعة الواحدة للمستثمرة الفلاحية.

وبغية تحسين الهيكل العقاري لهذه المستثمرة حماية للصالح العام، إلا إذا رفضوا أو تخلوا عن ممارسة حقهم في الشفعة بإرادتهم في الأجل المحدد. ومتى تم اقتناء أعضاء المستثمرة الفلاحية حق الامتياز محل التنازل فإنه يتم امتلاكه على الشيوع وبحصص متساوية، طالما أن القانون يمنع على أي شخص امتلاك أكثر من حصة عبر كامل التراب الوطني، وأما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فإن حق ممارسة الشفعة يقتصر فقط على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة.[2]

[1] محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 102.

[2] محمد لعشاش، المرجع نفسه، ص ص 100، 101.

الفرع الثاني:

الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

الأراضي العامرة عرفتها المادة 20 من قانون التوجيه العقاري على أنها: " هي كل قطعة أرض تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات". أما الأراضي القابلة للتعمير فعرفتها المادة 21 من نفس القانون على أنها: "الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".[1]

وعلى هذا الأساس نميز بين نوعين من الأراضي القابلة للتعمير هما:[2]

1/ القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط واللذان لا يتعديا آفاق عشر سنوات.

2/ قطاعات التعمير المستقبلية:

هي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد (الطويل)، أي في آفاق عشرين سنة، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتقاء بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الخطر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة أعلاه. هذا ونشير إلى أن الارتفاق المؤقت بعدم البناء والمتضمن أيضا منع إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل (الأمد الطويل) لا يمس:

---

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، ممارسة الشفعة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021، ص 31، 32.

[2] دواوي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021، ص 22.

– تجديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي.

– البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

– البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي، وهذا بعد طلب من رئيس المجلس البلدي والذي يكون قد أخذ مسبقا برأي المجلس في هذا الشأن.

أما **القطاعات الغير قابلة للتعمير** تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة (مقيدة) بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.[1]

– تقسيم القطاعات إلى مناطق:

ZONAGE ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، إلا أننا نلاحظ أن الدور التفصيلي يحتم ذلك، فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين هما:[2]

أولا– المناطق العمرانية:

وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإطفاء صفة العمرانية عليها، ويرمز لمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية، وهذا حسب خصوصية نشاط كل واحد منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات وحتى تلك المناطق الفرعية فيجوز تقسيمها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاطات وتفرعات ميادينه.

[1] بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011، ص 74.

[2] المرجع نفسه، ص 74.

ثانيا- المناطق الطبيعية:

وهي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية وقد تكون منعدمة أصلا ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحد بصفة صارمة البناء.

حق استعمال الشفعة يمارس على كل الأراضي العمرانية بدون استثناء وفي المرتبة التي تسبق أصحاب الشفعة المذكورين في المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

ففي إطار تنفيذ أدوات التعمير تلبية للحاجات ذات المنفعة العمومية يتقرر للدولة والجماعات المحلية دون سواهما حق استعمال الشفعة لسد الحاجيات إذا ما وقع التعامل بالبيع على العقار المقصود والحق في الشفعة المنصوص عليه في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري مرتبط بتوفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية تيسيرا على الدولة والمواطنين، وتوفيرا للجهد واقتصادا في الأموال والنفقات التي تستدعيها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية المنصوص عليها في القانون 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية.[1]

وطبقا لنص المادة 71 من القانون 90/25 المعدل والمتمم فإنه أعطيت للدولة وباسمها حق ممارسة الشفعة وذلك بغية تحقيق الأهداف التالية:[2]

- 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 العمراني والمناطق الطبيعية والخلابة وحمايتها من التدهور.

[1] بورابة مريم، مرجع سابق، ص 75.

[2] داودي عائشة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021، ص 24.

– إقامة المشاريع العمومية الكبرى المختلفة كالجسور وشق الطرقات وبناء المطارات والمدارس والجامعات وغيرها من التجهيزات العمومية ذات المنفعة العامة.

المطلب الثاني: الشفعة الإدارية الممارسة على باقي الأملاك العقارية

الفرع الأول عنوانه الشفعة الإدارية الممارسة على العقارات ذات الطابع السياحي الذي أعطاه المشرع أهمية جد بالغة، أما الفرع الثاني تم عنونته بالشفعة الإدارية الممارسة لصالح الخزينة العمومية، أما الفرع الثالث جاء بعنوان الشفعة الإدارية الممارسة على تصرف الأجانب في ملكيتهم العقارية.

الفرع الأول: الشفعة الإدارية الممارسة على العقارات ذات الطابع السياحي

يحق للدولة أن تمارس الشفعة على الأراضي ذات الطابع السياحي أو تلك العقارات التي تشكل إمتدادا لها، المنصوص عنها بداية في الأمر 66-62 الملغى بموجب المادة 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والذي تضمن بدوره النص على هذا الحق في هذا المجال، كما نصت المادة 21 من القانون 03-03 المذكور "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية"، وكذلك في قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي من خلال المادة 5 والمادة 48 منه، أنه في حالة تصرف المالك بالبيع فإن الدولة تمارس حق الشفعة وتحل محل المشتري بقوة القانون ويكون تدخلها إجباري. وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 طبقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03-03 "يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة". ولتفعيل هذا الحق أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية رقم 01984 المؤرخة في 10-03-2011 موجهة لكامل مديري أملاك الدولة لكل ولايات الوطن وهذا قضاء على المضاربة للعقار والمحافظة على التراث الثقافي وحمايته.[1]

[1] مريم حسين، حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017، ص 29.

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية الممارسة لصالح الخزينة العمومية

طبقا لنص المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية نجد أنه يحق للدولة أن تستعمل الشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية لصالح الخزينة وفقا لما يصطلح عليه " بحق المزايدة بالعشر" وتتحقق شفعة الدولة عندما يكون ثمن البيع المصرح به غير حقيقي، وهذا بغية التهرب من دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية. وبمقتضى هذه المادة يحق للدولة عن طريق إدارة الضرائب أن تدفع ثمن البيع المصرح به في العقد أمام الموثق مزاد عليه نسبة العشر لذوي الحقوق وتأخذ هذا العقار أو المحل التجاري موضوع المعاملة لصالح الخزينة، وبهذا فإن ممارسة الشفعة في هذه الحالة لا يكون إلا بالنسبة للأملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل.[1]

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية الممارسة على تصرف الأجانب في ملكيتهم العقارية

يحق للدولة ممارسة الشفعة على العقارات المملوكة للأجانب داخل الوطن في حالة قيامهم بالتصرف فيها، وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 344/83 المتضمن حرية المعاملات، حيث يكون تدخل الدولة إجباريا إذا كان التصرف لغير الدولة، إذ تستعمل هذه الأخيرة الشفعة لكسب ملكية العقار، وبعد استكمال الإجراءات الخاصة بنقل الملكية تتنازل عنها للمواطن، إلا أنه صدرت تعليمة وزارية تحت رقم 172 بتاريخ 01-09-1991، أعطت للدولة الخيار في ممارسة الشفعة على مثل هذه التصرفات. وفي حالة رغبة الدولة في ممارسة الشفعة فعليها تحديد قيمة العقار على أساس القيمة التجارية، ويتم ذلك من طرف مصلحتي أملاك الدولة والضرائب، بعد إخطار من طرف الوالي المختص إقليميا، على ألا تتعدى مدة التقييم 20 يوما من تاريخ الإخطار، بعد عملية التقييم وفي أجل 15 يوما يتم إرسال تقرير بالمهمة المنجزة إلى الوالي الذي يكون له الخيار في ممارسة الشفعة من عدمها على ألا يتجاوز رده أربعة أشهر.[2]

[1] بابا عمر، مرجع سابق، ص 102.

[2] المرجع نفسه، ص ص 103، 104.

المبحث الثاني:

شروط ممارسة الشفعة الإدارية

قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين لمعرفة أهم الشروط التي تمكن من ممارسة الشفعة.

سنتعرف في المطلب الأول على الشروط المتعلقة بالمعاملات العقارية المخولة للشفعة، والتعرف على الأشخاص الذين تثبت لهم هذه الصفة في القانون الجزائري نصت عليها المادة 795 من القانون المدني وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني الذي تم عنونه بالشروط المتعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة.

المطلب الأول:

الشروط المتعلقة بالمعاملات العقارية المخولة للشفعة

إن الأصل في التصرفات الواردة على الملكية العقارية هو الحرية في إطار احترام أحكام القانون المدني المتعلقة بالعقد من تراضي ومحل وسبب، وشكل أي إفراغ لتصرف في شكل رسمي وإلا كان باطلا.

غير أن لهذه القاعدة استثناء نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري وهو خاص بالتصرف في الأراضي الفلاحية حيث اشترطت عدم إلحاق أي ضرر بقابلية الأرض للاستثمار أو تغيير وجهتها الفلاحية، ذلك أن جميع التصرفات المنصبة على الملكية العقارية الفلاحية منها والحضرية، تكون خاضعة للممارسة حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية عندما ترد على انتقال الملكية العقارية، أي يحق للدولة أن تمارس الشفعة على كل الأملاك العقارية وفقا لنص المادة 118 من قانون التسجيل، في هذا الشأن أكدت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، على حق الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة عند بيع الأملاك العقارية.[1]

[1] مريم حسين، مرجع سابق، ص 13.

أما عن شروط الأخذ بالشفعة فإنه يتبين من أحكام القانون المدني والقوانين الخاصة ومن بينهم القانون رقم 03-10 أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر الشرطين التاليين:[1]

1/ أن يكون التنازل عن طريق البيع:

أي وجود تنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين إلى أحد العمال المنتمين للقطاع الفلاحي، وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة والوصية أو المقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الميراث، أيضا لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون، أو البيع بين الأصول أو الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية، أو إذا كان العقار عقد بيع ليكون محل عبادة وهي حالات وردت في المادة 798والمادة 807 ق م.

2/ وجود شفيع:

بالنسبة للشفعة الإدارية وجود شفيع وهو الدولة المالكة لحق الرقبة وصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، ووفقا لنص المادة 71 من القانون 25/90 تنص على أنه " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975.

[1] مريم حسين، مرجع سابق، ص 14.

المطلب الثاني:

الشروط المتعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة الإدارية

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع رئيسية، وهي كالتالي:

الفرع الأول: مالك الرقبة

ملكية الرقبة تخول للشخص مالك العقار ملكية في حالة بيع حق الانتفاع أو التنازل عنه لشخص آخر، وبالتالي فصاحب الانتفاع هو الذي يقوم باستغلال العقار والاستفادة من ثمراته لأنه انفرد بحق الانتفاع كحق وسلطة من سلطات المالك العقار فقط سلطة التصرف في يد مالك العقار. بمعنى أن صاحب العقار لا يملك سوى الرقبة دون الأجزاء الأخرى فتقوم الشفعة هنا في حال إقدام صاحب حق الانتفاع على العقار ببيعه كليا أو جزء منه لشخص آخر وهذا ما تنطبق عليه المادة 795 قانون مدني جزائري يثبت حق الشفعة لمالك العقار إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، فالشفعة لهذا الشخص تثبت له المرتبة الأولى وفق النصوص القانونية التي تناولتها سابقا.[1]

هذه الحالة تقوم على عدة فرضيات هي:

أولا- أن يكون العقار مملوك لشخص ورتب عليه حق الانتفاع لشخص آخر:

إن الفرض العادي أن تكون الرقبة مملوكة لشخص ويكون الانتفاع لشخص آخر ثم يباع الانتفاع ويشفع فيه مالك الرقبة، هذه الحالة وإن كانت نادرة الحصول في الواقع العملي إلا أنه يمكن تصور تحققها في بعض الأحيان، إذ يصبح المالك بعد ترتيب حق الانتفاع على عقاره مالك للرقبة، فإذا باع صاحب حق الانتفاع حقه كان لمالك الرقبة أن يشفع في حق الانتفاع، فيعود كما كان قبل ترتيب حق الانتفاع عليه، أي مالكا للعقار ملكية تامة.[2]

---

[1] سكيني هاجر، زخمى أسماء، الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2023، ص 33.

[2] حمو معمر ياسين عبد الكريم، إجراءات ممارسة حق الشفعة في القانون المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 15.

ثانيا- أن يكون مالك العقار قد رتب حق انتفاع لمصلحة شخصين أو أكثر في الشيوع:

تتمثل هذه الحالة في بيع أحد الشريكين حصته الشائعة في حق الانتفاع، وينصب هذا البيع على النصف من تلك الحصة مثلا، فيكون لمالك الرقبة أن يشفع هذا النصف ويصبح مالكا له، ومالكا لرقبة النصف الآخر، ولا يمكن للشريك الآخر في الشيوع لدى حق الانتفاع أن يزاحم مالك الرقبة في أخذ الحصة الشائعة المبيعة في حق الانتفاع بالشفعة، لأن مالك الرقبة مقدم في الترتيب على الشريك في الشيوع.[1]

ثالثا- أن يكون العقار مملوك لشخصين مناصفة في الشيوع وبرتبان عليه حق انتفاع لشخص آخر:

يتمثل في هذه الحالة في أن يكون هناك شخصين مالكين لرقبة عقار في الشيوع، وفي بيع صاحب حق الانتفاع لحقه يستطيعان أن يأخذ معا لذلك الحق بالشفعة فيعودان كما كان مالكين للعقار ملكية تامة. يستطيع أحد مالكي الرقبة وحده أن يأخذ بالشفعة نصف حق الانتفاع، إذ هو النصف المناسب فيصبح مالكا لنصف حق الانتفاع مضاف إليه ما يملكه من نصف الرقبة، وبه يتملك نصف العقار ملكية تامة على الشيوع ويبقى النصف الآخر من العقار يتملكه اثنان أحدهم مالكا لرقبة والآخر صاحب حق انتفاع وهو المشتري لهذا النصف.

ولكن إذا تمسك المشتري بعدم تفريك الصفقة، فهنا يتحتم على مالك نصف الرقبة الذي أخذ نصف الانتفاع إما أن يأخذ كل حق الانتفاع بالشفعة أو يترك الأخذ بالشفعة أصلا. فإن أخذ مالك نصف الرقبة كل حق الانتفاع يصبح مالكا لنصف العقار ملكية تامة، ومالكا لحق الانتفاع في النصف الآخر. وإن ترك الشفعة يكون للمشتري حقا كاملا ولا تتفرق عليه الصفقة لأن مالكا الرقبة تركا حقهما في الأخذ بالشفعة.[2]

---

[1] بن مهيدي نوال، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 23.

[2] بن مهيدي نوال، المرجع نفسه، ص 24.

رابعا- أن يكون العقار مملوكا لشخصين مناصفة في الشيوع ويرتبان عليه حق انتفاع لمصلحة شخصية مناصفة:

يجوز لمالكي الرقبة أن يأخذا معا بالشفعة في حالة بيع أحد أصحاب حق الانتفاع لحقه، كما يحق لإحداهما أن يأخذ النصف ولا يحق للمشتري أن يتعرض بتفريق الصفقة عليه، وإذا باع المنتفعان معا لحقهما لمشتري واحد جاز لمالكي الرقبة أن يأخذانه معا بالشفعة، كما يجوز لأحدهما أن يشفع في النصف الملابس لحقه في الرقبة إلا إذا تمسك المشتري بعدم تجزئة الصفقة، فهنا على مالك نصف الرقبة إما أن يأخذ كل حق الانتفاع أو أن يترك الشفعة أصلا.[1]

الفرع الثاني: شفعة الشريك في الشيوع

جاءت المادة 2/795 كما يلي: "يثبت حق الشفعة... للشريك في الشيوع، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي". العقار المشاع هو العقار الذي يمتلكه عدد من الشركاء على الشيوع دون أن يقسم فيما بينهم، وحق كل شريك يقع على حصة شائعة في هذا العقار، ويجب أن يكون ذلك العقار شائع، فالعقار الذي قسم لا تجري فيه الشفعة، بحيث إذا باع أحد الشركاء جزءه المفرز فلا يستطيع المالك الآخر في ذلك العقار للقطعة المفرزة أن يأخذ بالشفعة لأن بعد تقسيم العقار لا يكون شريك بل يصبح جارا للمالك الآخر.

إشترط المشرع أن يكون المشتري أجنبيا، ذلك لأن الهدف من إقرار الشفعة هو جمع ما تفرق من حق الملكية، بحيث إذا باع شريك في الشيوع حصته الشائعة لشريكه الآخر في الشيوع فلا يجوز لذلك الشريك الآخر أن يأخذ بالشفعة لهذه الحصة الشائعة، ويجب أن يكون العقار مملوكا ملكية تامة لعدد من الشركاء في الشيوع. والعبرة من وضع هذا الشرط هو دفع الضرر الذي يتسبب فيه الأجنبي باعتباره غريبا عن الشركاء الآخرين، ولذلك تكون الشفعة وسيلة لرفع هذا الضرر باستبعاد المشتري الأجنبي وأخذ الحصة المبيعة منه، ويجب

[1] بن مهيدي منال، مرجع سابق، ص 24، ص 25.

أن يكون المشتري أجنبي وقت بيع هذه الحصة له، فإذا كان شريكا في هذا الوقت امتنعت بالشفعة عن باقي الشركاء، والمشرع بالمادة 795 لم يشر إذا كان هذا الشريك وارثا أم لا.[1]

الفرع الثالث: شفعة صاحب حق الانتفاع

إذا تعدد أصحاب حق الانتفاع فلا إشكال في الأمر إذا تقدموا جميعا لطلب الأخذ بالشفعة فيما بيع من الرقبة، حيث يسري عليهم نص الفقرة 2 من المادة 796 من القانون المدني فيأخذ كل منتفع من الرقبة المبيعة على قدر نصيبه، فإذا كان شخصان مثلا يملكان حق الانتفاع على الشيوع، لأحدهما الثلثان وللآخر الثلث، وبقيت الرقبة، فإن صاحبي حق الانتفاع يأخذانها بالشفعة، بنسبة نصيب كل منهما في حق الانتفاع، فيصبح الأول مالكا للعقار في الشيوع ملكية تامة بمقدار الثلثين، ويصبح الآخر مالكا للعقار في الشيوع ملكية تامة بمقدار الثلث.

إن المنتفع لا يجب أن يحرم من طلب الشفعة، إذا لم يتقدم باقي أصحاب حق الانتفاع لطلبها، غاية ما في الأمر أن يكون من حق المشتري أن يجبر الشفيع على التحمل بالصفقة بكاملها حتى لا تتفرق عليه، ولا يجوز للشفيع أن يقصر طلبه على ما يعادل نصيبه في ملكية الرقبة، حتى لا يضار المشتري من تفريق الصفقة عليه، ويجبر بالتالي على مشاركة شخص قد لا يرغب في مشاركته.[2]

[1] حمو معمر ياسين عبد الكريم، مرجع سابق، ص 16، ص17.

[2] أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 120.

الفرع الرابع: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عملا بنصوص القانون 25/90 لاسيما المواد 52 و71 منه المؤرخ في 08-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 26-09-1995، فالهيئة العمومية المخول لها عملية تنظيم الأراضي الفلاحية يتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي جاء بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996. فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو أداة تابعة للدولة ويمثل الدولة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، ومنه فللديوان الحق في ممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة، وعلى كل المعاملات العقارية الواقعة على الأراضي الفلاحية وهذا وفقا لنص المادة 52 من نفس القانون. يوضع الديوان الوطني الأراضي الفلاحية تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يسيره مجلس إدارة ويديره المدير العام.[1]

[1] سكيني هاجر، زخمى أسماء، مرجع سابق، ص36.

خلاصـــــــة الفصل الأول:

نخلص في هذا الفصل أن الشفعة الإدارية تهدف لتمكين الدولة والجماعات المحلية من التدخل في التصرفات العقارية لتحقيق أهداف المصلحة العامة، هذه الأهداف تتجسد في ميادين محددة، وتخضع ممارسة الشفعة لشروط دقيقة لضمان مشروعيتها وعدم التعسف في استخدامها.

إن احترام هذه الشروط يضمن شرعية وفعالية ممارسة الشفعة الإدارية ويحد من النزاعات المحتملة ويحقق التوازن المنشود بين سلطة الإدارة وحماية الحقوق الفردية.

الفصل الثاني:

تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية واهم اجراءاتها والآثار المترتبة عنها

تعد ممارسة الشفعة الإدارية في القانون الجزائري عملية دقيقة ومنظمة، لا تقتصر على مجرد إعلان الإدارة عن رغبتها في تملك عقار، بل تتطلب الالتزام بسلسلة من الإجراءات القانونية الصارمة، هذه الإجراءات ليست مجرد شكليات، بل هي ضمانات أساسية لحماية حقوق الأفراد وضمان مشروعية تدخل الإدارة.

إن عدم احترام هذه الإجراءات أو أي خلل فيها يمكن أن يؤدي إلى بطلان قرار الشفعة وسقوط حق الإدارة، ولذلك فإن فهم أهم إجراءات الشفعة الإدارية ضروري لتجنب المنازعات وضمان تحقيق الأهداف المرجوة منها. كما أن البائع أو المشتري الأصلي أو على العقار نفسه، مما يجعل دراسة هذه الإجراءات والآثار أساس فهم طبيعة الشفعة الإدارية في القانون الجزائري.

المبحث الأول

تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية

تمثل تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية انعكاسا حيويا للأهداف والغايات التي وضعت من أجلها. فالشفعة القانونية ليست مجرد نص قانوني جامد، بل هي أداة ديناميكية تفعل باستمرار من قبل الهيئات الإدارية المختصة لمعالجة قضايا عقارية متنوعة.

المطلب الأول:

حق الدولة في الأخذ بالشفعة في القوانين الخاصة

سنتطرق فيما يلي: لحق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون الأملاك الوطنية(الفرع الأول)، ونعرج على حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون التوجيه العقاري (الفرع الثاني)، يليه حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون حق الامتياز 10-03 (الفرع الثالث).

الفرع الأول: في قانون الأملاك الوطنية

إن المادة 26 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، نصت على الشفعة كطريق من طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، كما نصت المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 على ما يلي: "يمارس حق الشفعة المقررة لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62 و71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها".[1]

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، ممارسة الشفعة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021، ص 62.

الفرع الثاني: في قانون التوجيه العقاري

أولا- التصريح بنية التصرف:

يكون كل من البائع والمشتري للعقار ملزمان قبل إتمام تصرفهما في شكل عقد نهائي ورسمي بتصريح على نيتهما بالتعاقد إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحيا أو على الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين إذا كان العقار حضريا، وعلى الموثق الملتمس هذا تحرير هذا العقد ولتمكين هذه الأجهزة من طلب ممارسة حق الشفعة، أن يتكفل بتحرير هذا التصريح وتبليغه إلى إحدى الهيئتين المذكورتين وفق الحالة المعروضة عليه.

ويتضمن هذا التصريح المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع، لاسيما هوية الأطراف من اسم ولقب ومهنة كل من الطرفين، التحديد الدقيق لموضع ومساحة العقار موضوع التصرف وكذا الحقوق العينية المراد بيعها وتحديد الثمن المتفق عليه بالإضافة إلى كل المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية لتقدير المعاملة وأخذ القرار بشأنها، إذ يفسر من الناحية القانونية التصريح المذكور على أساس إجابة التعاقد، وعليه نرى أن يتكفل القانون الجديد بتحديد الأجل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض وهذا حماية للطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه.[1]

[1] بوراية مريم، مرجع سابق، ص 102.

ثانيا- موقف الهيئة العمومية من التصريح بنية التصرف:

يمكن تصور أحد الافتراضين:

1/ الافتـراض الأول: إمـا رفـض هـذه الهيئـات لممارسـة حـق الشـفعة الإداريـة والـذي يكـون صريحا إذا تم تبليغه للطرفين الأصليين في العقد أو إلى الموثق المكلف بالتحرير أو ضمنيا بثبوت الهيئة المعنية على الرد خلال الأجل القانوني الممنوح لها وعليه يمكن إتمام العقد الأصلي.

2/ الافتراض الثاني: قبول الهيئة العمومية وتستعمل حقها في الشفعة، وفي هذه الحالة يجب أن يكون القبول صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك، وخروجا على قواعد الشفعة في القانون المدني 804 يمكن للهيئة المعنية من تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري، وعليه يمكن تصور قبول ممارسة حق الشفعة وفق إحدى الصور التالية:

- قبول الهيئة بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف، ففي هذه الحالة ينعقد العقدين بين البائع والهيئة المعنية بإبرامه في شكل عقد رسمي.

- قبول الهيئة للعرض مبدئيا غير أنها تعرض ثمنا مغايرا (أي أقل من الثمن المصرح به)، وفي هذه الحالة نكون أمام فرضيتين:

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

- **الفرضية الثانية:** يرفض البائع العرض، وفي حالة فشل المساعي الودية يعرض النزاع على المحكمة المختصة، وهنا يحق للبائع أن يسحب العين موضوع البيع، إذا كان الثمن محدد من طرف المحكمة لم ينال رضاه، هذا ويمكن أن يسلط عليه جزاءا يتمثل في حرمان البائع من بيع عقاره لمدة محددة لكونه متعسفا في استعمال الحق. ويمنح أجل معقول للهيئة العمومية المؤهلة لشراء العقار أو الحقوق العينية العقارية لتنجز المعاملة لدى الموثق، وإلا سقط حقها في الشفعة، ويبدأ تاريخ حساب هذه المدة من تاريخ إعلانها عن الرغبة في الأخذ

بالشفعة. وفي حالة سقوط حق الهيئة العمومية في استعمال الشفعة فإن البيع يتم إلى المشتري الأول، وإذا أنجزت الشفعة لفائدة الهيئة العمومية المؤهلة تنتقل الحقوق والالتزامات، ما عدا ما يتعلق بالأجل الممنوح للمشتري فهذا لا ينتقل إلى الشفيع إلا برضا البائع. وفي حالة ظهور من هو مستحق للعقار (الغير) فليس للشفيع أي الهيئة العمومية المؤهلة إلا بالرجوع على البائع وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 804 من القانون المدني.[1]

الفرع الثالث:

في قانون حق الامتياز 10-03

أقر المشرع للدولة حق الشفعة بموجب المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عندما قيد التنازل عن الحصص وأجازه لحصص عمال القطاع الفلاحي. وتنص المادة 15 من القانون 10-03 " في حالة تنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

غير أن هذه المؤسسة لم تنصب إلا في سنة 2011 ولم تمارس الدولة حق الشفعة، استمر الوضع إلى غاية صدور التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية والفلاحية والتنمية الريفية رقم: 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87-19، وقد تناولت هذه التعليمة الشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم كما وردت في القانون وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة.[2]

[1] بورایة مریم، مرجع سابق، ص 104.

[2] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص 64، ص65.

وألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة ومنحت لهذا الأخير أجل شهر يسري إبتداء من استلامه التبليغ من الموثق لممارسة حق الشفعة أو السماح بالتنازل، وبما أن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرين بموجب القانون 87-19، تحول إلى حق امتياز بموجب القانون رقم: 10-03، فإن المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 تنص على أنه يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل على حقه في الامتياز في إطار الأحكام القانونية رقم 10-03 إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، حتى يتمكن من ممارسة حق الشفعة.[1]

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص 65.

المطلب الثاني:

حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفق القوانين العامة

سنتطرق فيما يلي: لحق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون الإجراءات الجبائية (الفرع الأول)، ونعرج على حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا لقانون حرية المعاملات (الفرع الثاني)، يليه حق الدولة في الأخذ بالشفعة في قانون الصحة (الفرع الثالث)، بعدها نتطرق لحق الدولة في حق الشفعة في قانون المناطق السياحية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: في قانون الإجراءات الجبائية

تنص المادة 118 من قانون التسجيل على ما يلي: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة... ترى فيه بأن ثمن مزاد فيه العشر 10/1 لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد إبتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح. وتنفيذا للمادة 118 من قانون التسجيل صدر المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 2009/08/12، مذكرا بالمبادئ والقواعد المتعلقة بممارسة حق الشفعة وبعث تطبيقه من جديد حيث يبين شيء من التفصيل تطبيق الشفعة لفائدة خزينة الدولة ويبين كذلك اكتساب الدولة المال موضوع الشفعة.[1]

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص66.

أولا- إجراءات تطبيق الشفعة: تتمثل في:

أ/ إحصاء وتعيين الأموال:

تقوم مصالح التسجيل أولا بعملية إحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل الثمن واضحا، وهذا من خلال العقود التي تقدم لإجراءات التسجيل، بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة وإرسالها لمديرية الضرائب بالولاية لتمكينه من دراستها بطريقة موضوعية، بعد دراسة الشفعة الملفات المحصاة، يقرر المدير الولائي للضرائب في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق الشفعة في أجل أقصاه شهرين، إبتداء من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب.

ب/ تبليغ المشتري:

يبلغ مقرر ممارسة حق الشفعة للمشتري أو لذوي الحقوق عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام من قبل المدير الولائي للضرائب، ويجب أن يتضمن القرار التزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه العشر 10/1 من الثمن المصرح به.[1]

ثانيا- طرق اكتساب الدولة للمال موضوع الشفعة:

أ/ اكتساب المال ودفع الثمن:

إن إتمام إجراءات الاكتساب من طرف الدولة للمال موضوع الشفعة من اختصاص إدارة أملاك الدولة، يكلف مدير أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المال موضوع الشفعة بالأمر بصرف الثمن المحدد، وكذا بإعداد العقد الإداري للشراء على أساس الملف المرسل إليه من نظيره بإدارة الضرائب والمتكون من الوثائق التالية:

- نسخة من عقد نقل الملكية المال موضوع الشفعة.
- نسخة من مقررة الشفعة الصادرة عن المدير الولائي للضرائب.
- نسخة من مقررة التبليغ إلى المشتري أو ذوي الحقوق.

[1] مريم حسين، مرجع سابق، ص 50، ص 51.

بعد تكملة هذا الملف بالعقد الإداري لاكتساب المال، يقوم مدير أملاك الدولة بالولاية بتحرير أمر بالدفع بالمبلغ المحدد يدفع لدى صندوق أمين خزينة الولاية المعني بعد المراقبة اللازمة، يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ وهذا بتحويله لحساب أمين الخزينة الرئيسية.

ب/ تخصيص الأموال المشفوعة:

يدمج كل مال مشفوع ومكتسب حسب الشروط المذكورة سالفا في الأملاك الخاصة للدولة، بالتالي يخضع لقانون الأملاك الوطنية.[1]

الفرع الثاني: وفقا لقانون حرية المعاملات

إن تصرف المالك الأجنبي في العقار أرض فلاحية كانت أو عمرانية، يملكه في الجزائر يخضع لقيود من وع خاص تتمثل بصفة عامة في سلسلة من الرخص المسبقة التي تجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكية العقار، ويمكن حصر تلك الرخص في التالي:

أ/ شهادة التعريف:

إن الموثق المكلف بتحرير عقد التصرف ملزما بإخطار الوالي المختص إقليميا بمحل وجود العقار، ومن أحل تسليم شهادة التعريف في حالة ثبوت أن العقار المعني بالعملية غير مدمج في ذمة الدولة، وهذا من خلال مدة 30 يوما من استلام الطلب بعد الحصول على الشهادة المذكورة، يرفقها بعد ذلك طلب جديد لنفس الوالي من أجل استصدار ترخيص بالتعامل في العقار.[2]

[1] بوطفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص 67.

[2] مريم حسين، مرجع سابق، ص 52.

ب/ رخصة التعامل في العقار:

إن هذه الرخصة قيد على الأجانب دون المواطنين، يقدم الطلب إلى الوالي المختص لإقليميا الذي يخطر مصالح أملاك الدولة من أجل تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى الشهرية، وهذا حتى يمكنه تقديم ما مدى ملائمة استعمال حق الشفعة لصالح الدولة من أجل الحلول محل المشتري الأصلي.[1]

ت/ ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات:

يقوم الموثق المكلف بتحرير المعاملة بطلب رخصة من المديرية الخارجية والمديرية العامة للأملاك الوطنية حاليا، يبين عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع.[2]

ث/ إلغاء حق الشفعة التلقائية الممارس من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية:

تماشيا مع الإصلاحات المعلن عنها في القانون 90-25 صدرت تعليمة وزارية تحت رقم 172 بتاريخ 01-12-1991 وضعت حدا لاقتناء الدولة المباشر لجميع العقارات المراد التصرف فيها من قبل أصحابها الأجانب معلنة بذلك مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف في ملكيتهم العقارية لمن يريدون، غير أن هذا المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام هو بقا خضوع الأجانب بطلب الترخيص المسبق من الوالي من أجل التصرف في ملكيتهم. وقد جاءت التعليمة المذكورة في سياق الإصلاحات، مقرة بأن تحديد ثمن العقار يكون على أساس القيمة التجارية، في حالة إعراب الدولة عن استعمال حقها ف الشفعة في اكتساب العقار، ويتم بتحديد القيمة التجارية من قبل مصلحتي أملاك الدولة والضرائب، إذ بعد تلقي مدير الضرائب لإخطار الوالي بإجراءات التقييم للعقار محل

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص 68.

[2] مريم حسين، مرجع سابق، ص 52.

التصرف يقوم خلال خمسة أيام بالتقرب من مصالح أملاك الدولة من أجل التشاور في تعيين الموظفين الذي تسند لهم مهمة التقييم على أن لا يتعدى مهمتهم عشرين 20 يوما من تاريخ التكليف، وبعد التقييم يتم في مدة خمسة عشر 15 يوما الموالية إرسال تقرير بالمهمة المنجزة إلى الوالي الذي يكون له السلطة التقديرية في استعمال حق الشفعة على أن لا يتعدى رد الوالي على الطلب المقدم له مدة أربعة أشهر.[1]

الفرع الثالث: في قانون الصحة

أولا- الإنذار الرسمي:

ينذر البائع أو المشتري الأشخاص العامة التي لها الحق في ممارسة حق الشفعة عن نيتهم في التعاقد وهذا طبقا للمادة 799 من القانون المدني، على أن هذا الإنذار يوجه على رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجال المعدة لممارسة الطب والصيدلة وجراحة الأسنان لكي يعلن.

ثانيا- الإعلان عن الرغبة:

بمجرد استلام المجلس الشعبي البلدي للإنذار الرسمي، وبمجرد العلم في حدود لآجال القانونية طبقا لنص المادة 799 قانون مدني، يقوم بالتصريح بالرغبة في الشفعة وبتطبيق حقها في الشفعة وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الموجه لها ولإسقاط الحق في الشفعة.

[1] مريم حسين، مرجع سابق، ص 53.

ثالثا- إيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق:

تنصرف نية المشرع من فرض إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق خلال ثلاثين يوما لحد أقصى من تاريخ التصريح بالرغبة طبقا للمادة 801 فقرة 2 قانون مدني.

رابعا- رفع دعوى الشفعة:

يجب أن ترفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل البلدية، على أن يكون الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة يعد سند الملكية لابد شهره لدى الجهة المختصة.[1]

الفرع الرابع: في قانون المناطق السياحية

أولا- التصريح بنية التصرف: يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر يوما قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

[1] بوطرفيف سوسن، لومي فايزة، مرجع سابق، ص 69، ص 70.

ثانيا- موقف الوكالة لتنمية السياحة من التصريح بنية التصرف: للوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف، للفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي.

1/ الرفض: بعد انقضاء أجل ثلاث أشهر ولم ترد تعد كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة.

2/ **القبول:** إذا قبلت الوكالة ممارسة حق الشفعة يتعين عليها في إطار الآجال الممنوحة إياها، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرر فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية.

وعندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها. وفي حالة ممارسة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بإعلام المالك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الآجال المذكورة في المادة 5 (3 أشهر) وعند انتهاء أجل (4 أشهر) وفي حالة عدم رد وزير السياحة يصبح للمالك مباشرة البيع المقرر. أما بالنسبة للثمن في حالة قبول الوكالة للثمن المصرح به مواصلة إجراءات البيع، وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.[1]

[1] مريم حسين، مرجع سابق، ص 54، ص 55.

المبحث الثاني: إجراءات الشفعة الإدارية والآثار المترتبة عنها

تخضع ممارسة الشفعة الإدارية في القانون الجزائري لإجراءات صارمة ودقيقة، تعد بمثابة ضمانات قانونية تهدف إلى تأطير سلطة الإدارة وتقييدها بالضوابط القانونية. وأن أي خرق لهذه الإجراءات أو عدم مراعاتها بدقة يمكن أن يؤدي إلى سقوط حق الشفعة وبطلان قرار الإدارة.

وبمجرد ممارسة الشفعة بشكل صحيح، تترتب عليها آثار قانونية مهمة، حي تحل الإدارة محل المشتري الأصلي في ملكية العقار بكل حقوقه والتزاماته، مع إلتزامها بدفع الثمن والمصاريف، مما ينهي العلاقة القانونية بين البائع والمشتري الأصلي.

المطلب الأول: إجراءات الشفعة الإدارية

سنفصل هذا المطلب إلى فرعين رئيسيين هما الفرع الأول معنون بإعلان الرغبة في الشفعة، أما الفرع الثاني تضمن رفع دعوة الشفعة. وهو ما سنفصل فيه كالتالي:

الفرع الأول: إعلان الرغبة في الشفعة

أولا- الرسمية في إعلان الرغبة:

طبقا لأحكام المادة 801 ق.م.ج التي تنص على ما يلي: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا..."، اشترط المشرع أن يكون إعلان الرغبة في الشفعة رسميا وإلا كان باطلا، ومفاد ذلك وجوب اللجوء إلى الموثق لإفراغ إرادة الشفيع المنفردة في شكل عقد توثيقي تطبيقا لأحكام المواد 324 و 324 مكرر ق.م.ج وذلك تحت طائلة البطلان.

كما اشترط المشرع في المادة 799 ق.م.ج[1] على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري أن يوجه الإعلان بالرغبة إلى كل من البائع والمشتري معا، وإلا سقط الحق في الشفعة، فإذا أعلن البائع دون المشتري، أو أعلن أحدهما في الميعاد

[1] المادة 799 ق.م.ج.

القانوني والآخر بعد فواته عُد الإعلان باطلا، وجاز لمن وصله الإعلان متأخرا أن يتمسك بسقوط حق الشفيع في الشفعة، كونها حق لا يتجزأ. فإذا تعدد البائعون أو المشترون أو تعددوا معا، وجب على الشفيع إعلانهم جميعا بالرغبة في الشفعة، ويكون الإعلان في موطنهم أي محل سكناهم الرئيسي، فإن لم يوجد فمحل الإقامة العادي تطبيقا للمادة 36 ق.م.ج.[1]

ثانيا- شكل إعلان الرغبة:

اشترط المشرع الجزائري أن يكون إعلان الرغبة في الشفعة رسميا وإلا كان باطلا، وذلك وفقا لأحكام المادة 801 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا".

وقد وضعت المحكمة العليا معيارا للتفرقة بين تاريخ التصريح في الشفعة، المنصوص عليه في المادة 801 من القانون المدني، الذي يجب أن يكون بعقد رسمي يحرره موثق والاعلان به على يد كتابة الضبط، وبين تاريخ إعلان تلك الرغبة إلى البائع والمشتري الذي يبدأ منه تاريخ احتساب مدة 30 يوما المنصوص عليها في المادة 802 من ذات القانون لرفع دعوى الشفعة- معتبرة أن قضاة الموضوع قد خالفوا أحكام المادة 802 المشار إليها لأنهم اخذوا في احتساب الآجال بتاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، ولم يأخذوا بتاريخ الإعلان به.[2]

[1] مسعود بوراس، أحمد لحرش، التنظيم القانوني لحق الشفعة على ضوء التقنين المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018، ص ص 43، 44.

[2] أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 209.

ثالثا- الأشخاص الذين يوجه إليهم إعلان الرغبة:

اشترط المشرع في المادة 799 من القانون المدني: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري..."، ومعنى ذلك أن إعلان الرغبة يجب أن يوجه إلى كل من البائع والمشتري، فإذا تعدد البائعون أو المشترون، وجب إعلانهم جميعا بالرغبة في الشفعة في الميعاد القانوني، فإذا وجه الإعلان إلى أحدهما فقط أو وجه الإعلان إلى أحدهما في الميعاد والآخر بعد فواته كان إعلان الرغبة بالشفعة باطلا، وجاز لمن وصله الإعلان متأخرا أن يتمسك بسقوط حق الشفيع في الشفعة ولما كان هذا الحق لا يتجزأ فإن السقوط بالنسبة لواحد يسقط الشفعة بالنسبة للآخرين الذين أعلنوا إعلانا صحيحا.

وإذا حدث وكان الإعلان ناقصا، فللشفيع أن يكمل هذا الإعلان بطلب لاحق، ولابد من إعلان هذا الطلب اللاحق إلى البائع والمشتري في الميعاد القانوني وإلا سقطت الشفعة، وذلك لأن الطلب الذي قدم في الميعاد القانوني ناقص فلا يعتد به، ولأن الطلب اللاحق الذي يكمل الطلب السابق إذا أعلن بعد الميعاد القانوني فلا يعتد به أيضا. ويجب على الشفيع إعلان رغبته إلى كل واحد من البائعين والمشترين في موطنه، أي في محل إقامته المعتادة وفقا للمادة 36 من القانون المدني التي تنص على أن "موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي، وعند عدم وجود سكني يحل محلها مكان الإقامة العادي".[1]

[1] أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 210، ص 211.

رابعا- ميعاد إعلان الرغبة:

1/ حالة إنذار الشفيع بوقوع البيع:

إنطلاقا من نص المادة 799 ق.م، فإنه يجب على الشفيع إذا أنذره البائع أو المشتري بوقوع البيع وأراد أن يشفع، فعليه أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ وصول الإنذار إليه بوقوع البيع. ولا يعتد بعلم الشفيع بوقوع البيع، بل وحتى إذا قام الدليل القاطع بأنه قد علم بالبيع في وقت معين، فإن الميعاد مع ذلك لا يسري من هذا الوقت، وإنما من وقت وصول الإنذار إليه، وتجدر الإشارة إلى أن الميعاد المنصوص عليه في المادة 799 ق.م يعد من مواعيد السقوط وليس من مواعيد التقادم، ومن ثمة تسري على الغائبين وعلى من لم تكن لديه أهلية التصرف وهي مدة لا تقبل الوقف أو الانقطاع.[1]

2/ عدم إنذار الشفيع بوقوع البيع:

إذا لم يقم البائع أو المشتري بإنذار الشفيع إنذارا رسميا بوقوع البيع، أو كان الإنذار باطلا، غير أن المشتري سجل عقد البيع في المحافظة العقارية، فإن المشرع قد منح للشفيع أجلا آخر يبدأ من تاريخ إشهار عقد البيع، فقد نصت المادة 807 الفقرة الثانية من القانون المدني على أن "لا يمارس حق الشفعة في الأحوال التالية:... إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع"، فيفهم من هذا النص أن الشفيع إذا لم يعلم بوجود البيع، ولكن سجل هذا البيع، فاعتبر المشرع إشهار العقد وسيلة قاطعة لإعلام الشفيع بالبيع وهو افتراض لا يقبل إثبات العكس، حيث أطال المشرع الميعاد الواجب على الشفيع طلب الشفعة فيه، فجعله سنة تبدأ من تاريخ الإشهار، فعلى الشفيع المبادرة إلى إبداء رغبته خلال هذا الميعاد وإلا سقط حقه في الشفعة.

[1] حمدود خولة، الشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص ص 56، 57.

وتأييدا لما تقدم نشير لإجتهاد المحكمة العليا بشأن تطبيق المادة 799 ق.م.ج فقد أوجب توجيه الإنذار من البائع أو المشتري إلى الشفيع للإعلان عن رغبته في الأخذ بالشفعة أو الترك في أجل ثلاثين يوما وإلا سقط حقه وبمفهوم المخالفة أنه في حالة عدم توجيه الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 فإن الأجل يبقى مفتوحا في هذا الشأن.

كما أن الدفع بسقوط الشفعة لانقضاء المواعيد السابقة يعتبر من الدفوع المتصلة بالنظام العام، حيث للمحكمة أن تقتضي بسقوط الشفعة من تلقاء نفسها، وفي أي حالة كانت عليها الدعوى، وحتى لو تنازل صاحب الحق صراحة عن التمسك بالسقوط، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار لها والمؤرخ في 1984/11/19.[1]

3/ حالة عدم إنذار الشفيع وعدم إشهار العقد:

يحدث أحيانا أن يكون الإنذار غير ملزم بالنسبة للبائع والمشتري، ويكون هذا الأخير غير ملزم بشهر عقد البيع، ويحدث بناءا على هذا عدم إنذار الشفيع، أو ينذر إنذارا باطلا، عندئذ لا يتصور سريان المواعيد السابق ذكرها في حق الشفيع لأن الوقائع التي تنفتح معها هذه المواعيد لم تحدث، وعليه يحق للشفيع حتى يعلم بوقوع البيع أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة في أي وقت شاء.

يظل هذا الحق قائما للشفيع مادام لم يسقط بالتقادم بمضي 15 سنة طبقا للقواعد العامة وهو ما نصت عليه المادة 308 ت.م.ج[2]، حكم هذه الحالة أكدت عليه عدة قرارات قضائية الصادرة عن المحكمة العليا نذكر منها القرار الذي جاء نصه كما يلي: "من المقرر قانونا أنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه. ولما كان الثابت في قضية الحال أن كل من البائع والمشتري لم يوجها إنذار إلى الطاعن مما جعل

[1] مسعود بوراس، أحمد لحرش، التنظيم القانوني على ضوء التقنين المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018، ص 46.

[2] تنص المادة 308 ت م ج على ما يلي: " يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة، فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص في القانون وفيما عدا الاستثناءات التالية".

حقة في الشفعة يظل قائمة. ومن ثم فإن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعن الرامية إلى ممارسة حقه في الشفعة يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون".[1]

الفرع الثاني: رفع دعوى الشفعة

تعتبر رفع دعوى الشفعة الإجراء الأخير لسلسلة الإجراءات المرتبطة ببعضها البعض والمقيدة بالمواعيد، وهو ما تضمنته المادة 802 من القانون المدني الجزائري.

أولا- الخصوم في دعوى الشفعة:

نصت المادة 802 من القانون المدني الجزائري على وجوب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري، وبالتالي أطراف الدعوى هو الشفيع البائع والمشتري.

- المدعي: إن الشفيع هو المخول لرفع دعوى الشفعة وطلب الأخذ بالشفعة عمل من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة، لذلك يشترط فيه توافر الأهلية القانونية الكاملة.

- المدعى عليه: ترفع الدعوى على البائع والمشتري معا، فالشفيع مجبر على مخاصمة كل من البائع (الشريك في الشيوع)، والمشتري (الأجنبي عن الشركاء)، لأنه سيحل محل المشتري في أخذ الحصة الشائعة من العقار الشائع بالشفعة.[2]

ثانيا- ميعاد رفع الدعوى:

تنص المادة 802 ق.م.ج على وجوب رفع الدعوى في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة، وهذا يعني أن خلال هذه المدة يجب أن ترفع فيها هذه الدعوى، وذلك ابتداء من التاريخ التي تعلن فيه الرغبة من طرف الشفيع للمطالبة بحقه في الشفعة.[3]

---

[1] مروان صارة، قوادش ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 55.

[2] فراجي كوثر، سلام عبد الرحمان، إجراءات تحرير عقد الشفعة المتعلقة بحصة شائعة من عقار شائع في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 17، 2021، ص 12.

[3] حمو معمر ياسين عبد الكريم، مرجع سابق، ص 38.

المطلب الثاني: آثار الشفعة الإدارية

الفرع الأول: آثار الشفعة الإدارية بالنسبة للأشخاص الممارسين لها

أولا- علاقة الشفيع بالبائع:

إذا ثبت حق الشفعة الإدارية إلى كل من الدولة أو الجماعات المحلية بصفة نهائية، تنتقل ملكية العقار إلى الشفيع دون المشتري بمقتضى حكم قضائي، ومادام الشفيع قد حل محل المشتري فإنه يترتب على ذلك خروج المشتري من المعاملة إذ يصبح المبرم بينه وبين البائع كأن لم يكن أصلا، فيكون بالتالي للشفيع حقوق المشتري مع إمكانية مراجعة ثمن العقار بالتراضي أو أمام القضاء وذلك منذ إنعقاد البيع.

بناءا على ذلك يكون الشفيع هو المدين مباشرة للبائع بكل إلتزامات المشتري إلا أن الشفيع هنا لا يستفيد من الأجل الممنوح للمشتري لدفع ثمن العقار أو ما تبقى منه إلا برضا البائع، كما أن البائع يكون ملزم بضمان الاستحقاق لصالح المشتري، لكن الأمر مختلف في مختلف في حالة الشفعة الإدارية أين لا يرجع الشفيع على البائع إذا ما إسترد الغير العقار بعد الشفعة.

آخر إلتزامات البائع تجاه الشفيع نجد إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية وحتى يكتمل الضمان ينبغي أن يكون العيب الحاصل في العقار المشفوع فيه مؤثرا وقديما، بمعنى أنه يكون في العقار قبل تسليمه للشفيع، كما يجب أن يكون العيب خفيا، وغير معلوم وقت تسليم العقار، وبذلك يلتزم الشفيع بإخبار البائع في حالة إكتشاف العيوب الخفية.[1]

[1] أوكيد نبيل، مرجع سابق، ص 61.

ثانيا- علاقة الشفيع بالمشتري:

نصت المادة 805 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الأولى منها على أنه إذا بني المشتري في العقار المشفوع فيه أو غرس فيه أشجار قبل إعلان الرغبة في الشفعة كان ملزما بأن يدفع له المبلغ الذي أنفقته أو مقدار ما زاد في قيمة العقار من بناء أو غرس، وأضافت الفقرة الثانية منها على أنه إذا حصل البناء أو الغرس بعد إعلان الرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة وإذا اختار أن يبقى على البناء أو الغرس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء والعمل.

وعليه نستخلص من هذه المادة أنه متى كنا أمام علاقة بين الشفيع والمشتري تظهر في ثمن العقار المشفوع فيه بالإضافة إلى ما قام به المشتري من أعمال على العقار، فإذا كان المشتري قد وفى للبائع ثمن البيع صار من حقه استرداده من الشفيع مع مصروفات البيع، فإذا بنى المشتري في العقار أو غرس به أشجار قبل إعلان الشفيع رغبته الأخذ بالشفعة ثم قضى بالشفعة للشفيع إلتزم هذا الأخير بأن يدفع المبلغ الذي انفق في البناء أو الغرس وما زاد في قيمة العقار بسبب ذلك، على أن يكون الخيار للمشتري فيختار أكبر ثمن، أما إذا تم البناء أو الغرس بعد إعلان الشفيع الرغبة كان للشفيع أن يطلب الإزالة على نفقة المشتري وإعادة العقار كما كان عليه مع التعويض على أن يدفع للمشتري ما أنفقه من مواد البناء أجرة العمل والنفقات.[1]

[1] عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 1، 2022، ص ص 49، 50.

ثالثا- بالنسبة للدولة:

من آثار الشفعة بالنسبة للدولة أن ينتقل الملك محل الشفعة للدولة ويصبح ضمن أملاك الدولة الخاصة، وذلك عند ممارسة الدولة للشفعة وفق جل الحالات التي حددها المشرع ضمن القانون 30/90 ضمن المادة 26 منه وكذلك بموجب المرسوم 427/12 المتعلق بتسيير أملاك الدولة المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، ج ر، عدد 69 صدر في 20 ديسمبر، حيث نصت المادة 99 منه على أنه: " يمارس حق الشفعة لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62 و71 من القانون 25/90 المذكور سابقا وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها".

وما تجدر الإشارة إليه هنا أن القانون الجزائري لم يتطرق إلى الأطر القانونية التي تتبعها الدولة في تحرير عقد التملك فيما إذا كان محررا إداريا أو في شكل عقد توثيقي، ذلك أن نص المادة سالفة الذكر قد عدد حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة فقط، غير أنه في غالب الأمر يتم تحرير عقد البيع بين الدولة والبائع أمام محرر العقد، ويمثل الدولة في هذه الحالة وزير المالية وفق للمادة 52 من القانون المدني الجزائري.

وعليه فإن الأثر المباشر لممارسة الدولة للشفعة هو انتقال الملك محل الشفعة للدولة ليتم تسجيله ضمن سجل الجرد وفق الأشكال والشروط والكيفيات المتعلقة بصياغة وجرد الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 455/91. ويقصد بالجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل الوصفي التقييمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التنظيمية التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.[1]

[1] عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، مرجع سابق، ص 50، ص 51.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على مخالفات إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية

إن عدم إلتزام أطراف العقد الأصليين بالإجراءات المنصوص عليها وفقا للتشريع المعمول به، كما وسبق وأن أشرنا (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، 2004، ص 233)، يترتب عنه بطلان التصرف لفائدة الهيئة القانونية المخول لها ممارسة الشفعة الإدارية، إذ يحق لهذه الأخيرة طلب إبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعي، بدفعها لثمن عادل، وهذا وفقا لأحكام المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90-25، وطبيعة هذا الإجراء القانوني هو الاسترداد الذي يفرق عن الشفعة بكونه إجراء لاحقا بعد إتمام العقد، وانتقال الملكية إلى المشتري.

تترتب المسؤولية القانونية المدنية أيضا عن عمل الموثق في حالة إغفاله الاجراء الذي يرتب صحة العقد، ومسؤوليته هنا أمام أطراف العلاقة العقدية، وأمام الهيئة العمومية، حيث أن القضاء يحكم برفض دعوى ممارسة حق الشفعة لعدم تبليغ الطاعنين في الشفعة كما تشترطه المادة 801 من القانون المدني تحت طائلة البطلان في ملف القضية رقم 194391 قرار بتاريخ 2000/05/31.[1]

[1] سعيد هامل، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد1، 2020، ص 88.

خلاصـــــة الفصل الثاني:

نخلص بالقول أنه تتمثل ممارسة الشفعة الإدارية في القانون الجزائري في مسار إجرائي دقيق، يبدأ بوجوب إخطار الإدارة بوجود التصرف العقاري، وتحديد آجال قانونية صارمة يجب على الإدارة خلالها اتخاذ قرار الشفعة.

يضمن هذا الإطار الإجرائي الشفافية ويحد من التعسف، حيث يؤدي أي إخلال بهذه الضوابط إلى سقوط حق الإدارة في الشفعة.

وعند ممارستها بشكل صحيح، تترتب على الشفعة آثار قانونية مباشرة تتمثل في حلول الإدارة محل المشتري الأصلي في ملكية العقار، مع التزامها بسداد الثمن والمصاريف، مما ينهي العلاقة التعاقدية السابقة ويؤكد انتقال الملكية إلى الجهة الإدارية.

الخاتمة

خاتمة:

نخلص في ختام هذه الدراسة حول الشفعة الإدارية، نجد أن هذا الحق الاستثنائي يمثل آلية قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال تمكين الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة من الحلول محل المشتري في العقارات التي تكتسي أهمية خاصة. وقد استعرضنا خلال هذا البحث الإطار القانوني المنظم لهذه الآلية بدءا من تحديد مفهومها وشروط تطبيقها وصولا إلى الإجراءات المتعلقة بها وآثارها.

ولقد أظهرت الدراسة على الرغم من أهمية الشفعة الإدارية في تحقيق التنمية والمحافظة على الأملاك ذات النفع العام، تثير في الوقت ذاته توازنا دقيقا بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

فمن جهة تسعى إلى تمكين الإدارة من التدخل لحماية المصالح الحيوية للمجتمع، ومن جهة أخرى يجب أن تمارس ضمن ضوابط قانونية صارمة تضمن عدم التعسف في استعمال هذا الحق وتحمي حقوق الملكية الخاصة.

وعلى ضوء ما تم تناوله، يمكن التأكيد على ضرورة تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالشفعة الإدارية بشكل رشيد وشفاف، مع ضرورة توضيح بعض الجوانب الإجرائية والقضائية التي قد تثير إشكالات عملية، كما يستدعي الأمر مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها الجزائر، وإجراء مراجعات دورية للنصوص القانونية لضمان فعاليتها وتحقيق التوازن المنشود بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

وقد توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

-تبرز الشفعة الإدارية كأداة قانونية استثنائية تمنح للإدارة سلطة الحلول محل المشتري في عقارات معينة تحقيقا للمصلحة العامة.

-يخضع تطبيق حق الشفعة الإدارية لشروط وضوابط قانونية دقيقة، تتعلق بطبيعة العقار محل الشفعة، وصفة الجهة المستفيدة، والإجراءات الواجب اتباعها.

خاتمة

-على الرغم من أهمية الشفعة الإدارية في تحقيق أهداف التنمية والمحافظة على الأملاك ذات النفع العان، فإنها تثير تحديات تتعلق بتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية حقوق الملكية الخاصة.

-يكشف استعراض النصوص القانونية والتطبيق العملي للشفعة الإدارية عن وجود بعض النقاط التي تستدعي مزيدا من التنظيم والتوضيح خاصة فيما يتعلق بالإجراءات القضائية وآليات التعويض العادل للأفراد الذين تم سحب عقاراتهم بموجب هذا الحق.

-إن فعالية الشفعة الإدارية في تحقيق أهدافها تتوقف بشكل كبير على مدى تطبيقها بشفافية وعدالة، وعلى وجود رقابة قضائية فعالة تضمن احترام القانون وحماية حقوق الأفراد.

بشكل عام، تظل الشفعة الإدارية أداة مهمة في يد الدولة لتحقيق المصلحة العامة، ولكن فعاليتها وعدالتها تتطلبان إطارا قانونيا واضحا وتطبيقا رشيدا يراعي حقوق جميع الأطراف.

التوصيات:

-إعادة النظر في النصوص القانونية المتعلقة بالشفعة.

-تحديد معايير واضحة وموضوعية تحدد الحالات التي يجوز فيها للإدارة ممارسة حق الشفعة، مع التركيز على الضرورة الملحة لتحقيق المصلحة العامة وأهمية العقار المعني.

-تطوير الإجراءات الإدارية والقضائية: تبسيط الإجراءات المتعلقة بالشفعة الإدارية وتسريعها، مع ضمان توفير المعلومات الكافية للأطراف المعنية وتمكينهم من الدفاع عن حقوقهم.

-وضع آليات واضحة وشفافة لتقدير قيمة العقارات المنتزعة بموجب الشفعة الإدارية وضمان حصول الأفراد المتضررين على تعويض عادل وفوري.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا- قائمة المصادر:

- القوانين:

1.مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 28 فيفري 1996 المعدل والمتمم.

2.القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

ثانيا- قائمة المراجع:

أ-الكتب:

1.أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

2.محمد لعشاش، أبحاث في القانون العقاري (مدعمة بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2023.

ب- المجلات:

1.اسمهان فسيو، شروط الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد3، العدد5، 2014.

2.سعيد هامل، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد1، 2020.

3.عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد9، العدد01، 2022.

4.عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 1، 2022.

5.عمر بابا، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، 2017.

6.كوثر راجي، سلام عبد الرحمان، إجراءات تحرير عقد الشفعة المتعلقة بحصة شائعة من عقار شائع في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 17، 2021.

7.نبيل أوكيد، الشفعة الإدارية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد01، 2021.

ت- رسائل الماجستير:

1.مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011.

ث- مذكرات الماستر:

1.حمو معمر ياسين عبد الكريم، إجراءات ممارسة حق الشفعة في القانون المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.

2.خولة حمدود، الشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

3.سعيدة دواوي، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021.

4.سوسن بوطرفيف، لومي فايزة، ممارسة الشفعة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021.

5.عائشة داودي، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021.

6.مروان صارة، قوادش ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

7.مريم حسين، حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017.

8.مسعود بوراس، أحمد لحرش، التنظيم القانوني لحق الشفعة على ضوء التقنين المدني الجزائري، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018.

9.نوال بن مهيدي، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم، 2021.

10.هاجر سكيني، أسماء زخمى، الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2023.

فهرس المحتويات

الفهرس:

العنوان	الصفحة
شكر وعرفان	
إهداء	
مقدمة	أ-ج
الفصل الأول: طبيعة الشفعة الإدارية	**06**
المبحث الأول: ميادين ممارسة الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري	**08**
المطلب الأول: الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير	**08**
الفرع الأول: الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي الفلاحية	**08**
الفرع الثاني: الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير	**11**
المطلب الثاني: الشفعة الإدارية الممارسة على باقي الأملاك العقارية	**14**
الفرع الأول: الشفعة الإدارية الممارسة على العقارات ذات طابع سياحي	**15**
الفرع الثاني: الشفعة الإدارية الممارسة لصالح الخزينة العمومية	**15**
الفرع الثالث: الشفعة الإدارية الممارسة على تصرف الأجانب في ملكيتهم العقارية	**16**
المبحث الثاني: شروط ممارسة الشفعة الإدارية	**17**
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمعاملات العقارية المخولة للشفعة	**17**
المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة الإدارية	**19**
الفرع الأول: مالك الرقبة	**19**
الفرع الثاني: شفعة الشريك في الشيوع	**21**
الفرع الثالث: شفعة صاحب حق الانتفاع	**22**
الفرع الرابع: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	**23**
الفصل الثاني: تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية وأهم إجراءاتها والآثار المترتبة عنها	**25**
المبحث الأول: تطبيقات ممارسة الشفعة الإدارية	**27**

الفهرس:

المطلب الأول: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفق القوانين الخاصة	**27**
الفرع الأول: في قانون الأملاك الوطنية	**27**
الفرع الثاني: في قانون التوجيه العقاري	**28**
الفرع الثالث: في قانون حق الامتياز 10-03	**30**
المطلب الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفق القوانين العامة	**31**
الفرع الأول: في قانون الإجراءات الجبائية	**31**
الفرع الثاني: وفقا لقانون حرية المعاملات	**33**
الفرع الثالث: في قانون الصحة	**35**
الفرع الرابع: في قانون المناطق السياحية	**36**
المبحث الثاني: إجراءات الشفعة الإدارية والآثار المترتبة عنها	**37**
المطلب الأول: إجراءات الشفعة الإدارية	**38**
الفرع الأول: إعلان الرغبة في الشفعة	**38**
الفرع الثاني: رفع دعوة الشفعة	**43**
المطلب الثاني آثار الشفعة الإدارية	**44**
الفرع الأول: آثار الشفعة الإدارية بالنسبة للأشخاص الممارسين لها	**44**
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على مخالفات إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية	**47**
خاتمة	**49**
قائمة المصادر والمراجع	**53**
الفهرس	**51**

ملخص الدراسة:

تلعب الشفعة الإدارية في القانون الجزائري دورا هاما كآلية استثنائية لاكتساب الأملاك العقارية من قبل الدولة والجماعات المحلية، على الرغم من كونها تقييدا على حرية التصرف في الملكية. تهدف هذه الآلية إلى تحقيق المصلحة العامة.

وعليه تتحدد مجالات الشفعة الإدارية في الشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وأيضا على الأراضي الفلاحية، كما تمارس الشفعة الإدارية على الأصناف الأخرى للملكية كالشفعة على العقارات ذات الطابع السياحي وتصرفات الأجانب.

الكلمات المفتاحية: الشفعة الإدارية، القانون الجزائري، اكتساب الملكية، المصلحة العامة.

Abstract:

Administrative preemption plays an important role in Algerian law as an exceptional mechanism for acquiring real estate by the state and local authorities, despite its restriction on the freedom to dispose of property. This mechanism aims to achieve the public interest. Accordingly, the scope of administrative preemption is limited to preemption of built-up and buildable lands, as well as agricultural lands. Administrative preemption is also exercised over other types of property, such as preemption of tourist properties and the disposal of foreigners.

Keywords: Administrative pre-emption, Algerian law, acquisition of property, public interest.