

جامعة زيان عاشور الجلفة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

# حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة :  
د. ليلي لبيض

إعداد الطالبة :  
مريم حسين

## لجنة المناقشة:

- د. علان حرشاوي.....رئيساً
- د. ليلي لبيض.....مشرفاً ومقرراً
- د. خيرة علي خوجة.....عضواً مناقشاً

الموسم الجامعي : 1437 - 1438 هـ / 2016 - 2017 م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مَنْ يَشْفَعُ شَفْعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهُ نَصِيبٌ مِنْهَا وَمَنْ يَشْفَعُ شَفْعَةً  
سَيِّئَةً يَكُنْ لَهُ كِفْلٌ مِنْهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ مُقِيمًا ﴿١٥﴾

صدق الله العظيم

(الآية 85 من سورة النساء)

الإهداء

# الشكر



—

.

—

...

—

.

## مقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين,محمد خاتم الأنبياء والمرسلين, وعلى اله وصحبه,ومن تبعهم إلى يوم الدين.

إن حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا ومن أبرز المواضيع الأساسية خاصة الملكية العقارية التي تعد من أهم الحقوق المعترف بها لأشخاص القانون.

ونظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار كمصدر ثروة و ثراء, فضلا على أنه جزء من مظاهر الدولة القانونية,لذا أولت التشريعات الأهمية البالغة حرصا منها على هذا الحق كقطاع استراتيجي مرتبط أساسا بالمصلحة العامة والخاصة معا وضرورة الموازنة بينهما في إطار قانوني محكم, لذا تعددت وتتنوعت طرق كسبها مما دفع بالقوانين والدراسات إلى النص عليها وتنظيمها وتوضيحها.

وهذا ما اتبعه المشرع الجزائري في التقنين المدني الذي يعد من الشريعة العامة,حيث نص على طرق اكتساب الملكية و عددها في: الاستيلاء و التركة،الوصية،الالتصاق بالعقار،عقد الملكية،الحيازة و الشفعة.

ومن بين هذه الطرق الشفعة والتي ورد النص عليها في القانون المدني وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن أحوال وشروط المنصوص عليها قانونا. إلى جانب الشفعة المدنية نظم المشرع الجزائري تقرير حق الشفعة لأشخاص القانون العام إلى الدولة وهيئاتها العمومية كوسيلة قانونية استثنائية طبقا لنص المادة 26 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم لتدخل الدولة في تنظيم وتوجيه مراقبة العقار بالإضافة إلى أحكام خاصة تنفرد بها حق الشفعة الإدارية من خلال النصوص التشريعية الأخرى غير القانون المدني.

## أولاً: أهمية الموضوع

تتجلى أهمية دراستنا لموضوع حق الدولة في الشفعة، ذلك لإعطاء بعد جديد لهذا الحق كأسلوب استثنائي لاكتساب الملكية العقارية وهو البعد الاقتصادي الذي يمنح الدولة أحقية استرجاع الاستثمار و إمكانية التدخل في السوق العقارية و المحافظة على الثروة العقارية و تلبية حاجاتها في العقار و مكافحة التهرب الضريبي لحماية الاقتصاد الوطني. و بناء عليه فمن الطبيعي أن يكون موضوع حق الدولة في الشفعة مراعاة للمصلحة العامة ضرورة اقتصادية اجتماعية و قانونية بل و حتى سياسية.

## ثانياً: الإشكالية

تعتبر حق الشفعة من المواضيع العقارية التي أثارت و لازالت تثير عدة نقاشات و خلقت مجموعة من الإشكالات على الصعيد العملي. فكيف نظم المشرع الجزائري حق الشفعة كوسيلة لاكتساب الدولة الأملاك العقارية ؟ وما هي طبيعتها و إجراءات ممارستها ؟ و ما مدى نجاعة الأحكام المنوط بها ممارسة هذا الحق من طرف الدولة ؟

## ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع

ما دفعني لاختيار الموضوع أن حق الدولة في الشفعة مجاله خصب " العقار " وهو ما يتناسب مع التخصص العلمي المتبع "قانون عقاري". والطبيعة الاستثنائية للموضوع في حد ذاته محاولة للإلمام به و بيان مجالاته و إجراءاته و للتعريف به الكشف عن المستجدات الحاصلة في التشريعات الخاصة بعد دخول الجزائر لعدة إصلاحات في وسط ترسانة من النصوص القانونية و التنظيمية.

## رابعاً: الدراسات السابقة ( الصعوبات المعترضة )

أهم الصعوبات التي واجهتني في بحثي الدراسات السابقة بشأنها فلم أجد دراسة مماثلة باستثناء المقتصرة على دراسة الشفعة في قانون 90-25 والمتضمن التوجيه العقاري فقط خاصة في غياب نصوص تنظيم الشفعة الممارسة من طرف الدولة على غرار الشفعة المدنية، وهذا ما أدى بنا البحث في العديد من التشريعات التي كانت خاضعة لتعديلات

بشكل مستمر، و تقرير حق الدولة في الشفعة في عدة مواضيع و مجالات شكل لنا صعوبة في الإلمام بها و دراستها خاصة أنها أسلوب نادر الاستعمال.

### **خامسا: المنهج المتبع**

اعتمدنا في هذا البحث المنهج التحليلي و الوصفي في محاولة لاستقراء النصوص القانونية و التنظيمية المقررة لهذا الحق و استنباط أحكامها والأسس التي تقوم عليها وطبيعتها القانونية وتقيم مدى فعاليتها في تحقيق الغرض منها.

### **سادسا: الخطة المتبعة**

و لدراسة هذا البحث و الإجابة على الإشكالية اتبعنا في ذلك الخطة التالية:  
متكونة من فصلين: تناولت

في الفصل الأول: مفهوم حق الدولة في الشفعة ضمن مبحثين.

المبحث الأول: تحت عنوان تعريف الشفعة الإدارية و خصائصها.

والمبحث الثاني: فبعنوان الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية و مجالات ممارستها.

أما الفصل الثاني: فتناولت فيه إلى الأحكام الخاصة لحق الدولة في الأخذ بالشفعة ضمن مبحثين أيضا.

المبحث الأول: تناولت فيه الجهات المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة الإدارية.

والمبحث الثاني: يتضمن إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية.

## الفصل الأول

### مفهوم حق الدولة في الشفاعة

المبحث الأول : تعريف الشفاعة الإدارية وخصائصها

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للشفاعة الإدارية ومجالات ممارستها

على اعتبار الشفعة طريق استثنائي تمارس في إطار القانون العام لتكوين الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية و الخاصة.

لذا قرر المشرع الجزائري الشفعة الإدارية لصالح الدولة لممارسة الشفعة في غير الحالات المنصوص عليها في القانون المدني، إلا أنه لم يبين كيفية ممارستها بل أجاز استعمال الشفعة كقاعدة عامة على جميع العقارات دون تمييز بموجب قانون التسجيل و بذلك فهي امتياز من امتيازات السلطة العامة تمارسها الدولة، و لكي نتمكن من الإحاطة بمفهوم الشفعة ينبغي أن نتطرق إلى تعريف الشفعة الإدارية و بيان خصائصها كمبحث أول.

و بعد تحديد التعريف إبراز طبيعة و مجالات ممارسة الدولة لحق الشفعة كمبحث ثاني.

## المبحث الأول: تعريف الشفعة الإدارية و خصائصها

سننظر في هذا المبحث إلى تعريف الشفعة الإدارية في مطلب وتبيان خصائصها في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية:

قبل التعريف بالشفعة الإدارية لابد أن نرجع على تعريفها في الفقه الإسلامي ثم التعريف القانوني.

### الفرع الأول: تعريف الشفعة في الفقه الإسلامي:

#### أولاً: تعريف الشفعة لغة

للشفعة عدة اشتقاقات و مصادر في اللغة العربية نذكرها كما يلي:  
الشُّفْعَةُ مَصْدَرٌ شُفِعَ، أَي: الشَّفَعُ - بفتح الشين وسكون الفاء - وهي ضد الوَثْرِ فيقال: كان وِثْرًا فَشَفَعَهُ، وتقول العرب: شَفَعَ الشَّيْءَ، صَيَّرَهُ شَفْعًا، أَي زَوْجًا، بَأَن يُضِيفَ إِلَيْهِ مِثْلَهُ (1)  
يقال كذلك: وشفعت الركعة، جعلتها ثنتين، وشفع الشيء شفعا: ضم مثله إليه، شفع الشيء: جعله زوجا (2)، فقد سميت شفعة لأن الشفيع يضم ما يملكه بهذا الحق إلى ملكه فيزيده (3).

وورد في القرآن الكريم قوله تعالى:

[ مَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهُ نَصِيبٌ مِنْهَا ۗ وَمَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً سَيِّئَةً يَكُنْ لَهُ كِفْلٌ مِنْهَا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ مُّقِيتًا ] (4).  
بمعنى من يزد عمله، فيضم عملا إلى عمل (5).

(1) أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، ط 2، 2013، ص 22.

(2) جمال مهدي محمود الأكنشة أثر الشفعة في العقار والمنقول، دراسة فقهية مقارنة، دار الكتب القانونية مصر، 2011، ص 9.

(3) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر 2011، ص 138.

(4) سورة النساء، الآية: 85.

(5) عبد الله شحاتة، تفسير القرآن الكريم مج 3، القاهرة، دار غريب، ص 886 و 887.

و الشفعة في اللغة مأخوذة من الشفاعة فكان الرجل في الجاهلية إذا أراد بيع منزل أو حائط أتاه الجار و الشريك و صاحب يشفع إليه فيما باع فيشفعه ويجعله أولى به ممن بعد منه فسميت شفعة و سمي طالبها شفيعاً<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: تعريف الشفعة اصطلاحاً

لقد اختلف فقهاء الشريعة في تعريف الشفعة وذلك باختلاف مذاهبهم في تحديد الأحكام المتعلقة بها و نعرض أهم التعاريف كما يلي:

#### 1- تعريف الشفعة عند فقهاء المالكية:

كما عرفها ابن الحاجب المالكي بقوله: بأنها أخذ الشريك حصة شريكه جبراً شراءً، وعرفت أيضاً على أنها: " هي استحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته الذي باع به بصيغة"<sup>(2)</sup>، والاستحقاق الوارد في هذا التعريف و المخول لهذا الشريك معناه أن لهذا الأخير حق اخذ عقار شريكه الذي باعه لغيره في مقابل ثمن يبيعه إن كان العقد بيعاً، أو بقيمة العقار الذي بادل به هذا الغير، إن كان العقد مقايضة لاعتبار أن المقايضة و البيع لهما نفس الحكم في الشريعة الإسلامية، بخلاف التشريعات الحديثة فالبيع عندها يختلف عن المقايضة، لأن لفظ (ما عوض) يشمل مبادلة العقار بالنقود و هو البيع، كما يشمل مبادلة أو معاوضة العقار بعقار مثله وهي المقايضة<sup>(3)</sup>.

و كذلك عرفت عند بعضهم أنها " حق تملك العقار المبيع كله أو بعضه و لو جبراً على المشتري، بما قام عليه من الثمن و المؤن " و قد ورد في هذا التعريف عدة ألفاظ تدل على مفاهيم دقيقة، وهي لفظ " الحق " و يقصد به سلطة أو صلاحية أو امتياز بيد الشفيع إن شاء استعمله و إن شاء تنازل عنه، فهذه السلطة التي منحها إياه الشرع و كذلك القانون هي اختيارية للشفيع بحيث لا يجبر على الأخذ بها.

(1) الشيخ سيد سابق، فقه السنة، دار الفكر للطباعة و النشر، بيروت لبنان 1998، ص 157.

(2) أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، ط 3، 2013، ص 22.

(3) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 24.

وأما عبارة " كله أو بعضه " فيستفاد منها في حالة تعدد الشفعاء و كقانون من طبقة واحدة فيقسم بينهم ذلك العقار تحقيق للعدالة و المساواة في الحقوق و الأنصبة (1).

أما لفظ " و لو جبرا " فيقصد به إن تملك العقار المشفوع فيه يكون جبرا على المشتري الأول و حتى على البائع و هو العنصر الجوهرى للشفعة و من ثمة دفع الثمن و المؤن و التكاليف للمشتري و هو مقابل التنازل عن العقار.

## 2- تعريف الشفعة عند الشافعية:

عرفها الإمام محمد الخطيب الشربيني الشافعي فقال: " حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض " (2).

## 3- تعريف الشفعة عند الحنفية:

عرفها كل من صاحب الكتاب البحر الرائق من الحنفية والإمام زين الدين بن إبراهيم المشهور بابن نجيم الحنفي فقال: " هي تملك البقعة جبرا على المشتري بما قام عليه (3)، والمقصود " البقعة " الواردة في هذا التعريف هو العقار المشفوع فيه (4).

## 4- تعريف الشفعة عند الحنابلة:

وعرفها فقهاء الحنابلة الإمام موفق الدين بن قدامة بقوله: " هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المتنقلة عنه من يد من انتقلت إليه " (5).

فالشفعة هي: حق تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات (6). و كل هذه التعريفات تصب في مفهوم واحد للشفعة و هو " حق تملك الشفيع للعقار جبرا". و هذا العنصر الجوهرى و المميز للشفعة و من ثم دفع الثمن للمشتري و هو مقابل التنازل عن العقار.

(1) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 24 و ص 25 .

(2) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 22.

(3) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 21 و 22.

(4) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 25.

(5) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 22.

(6) علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 138.

## الفرع الثاني: تعريف القانوني للشفعة الإدارية

لم يعرف المشرع الشفعة في قانون التوجيه العقاري في حين عرف الشفعة في المادة 794 من التقنين المدني بقولها " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية ".<sup>(1)</sup>

يفهم من هذا التعريف بان الشفعة تتحقق في حالة ما إذا بيع العقار و قام بسبب قانوني يخول لشخص آخر الحلول محل المشتري في شراء هذا العقار بحيث تكون له أولية عليه و على غيره ممن يريد تملك هذا العقار ومن هنا يقال انه أخذ العقار المبيع بالشفعة و يسمى الأخذ بالشفعة الشفيع والمشتري المشفوع منه أما العقار المراد تملكه من طرف هذا الشفيع فيطلق عليه العقار المشفوع فيه <sup>(1)</sup>، وبالتالي الشفعة فهي قدرة أو سلطة أو مكنة تخول أن يقوم به سبب من أسباب الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه <sup>(2)</sup>.

وعرفت أيضا أنها طريق قانوني يستعمله الشفيع أمام القضاء بهدف الحصول على ملك و/أو حق عيني عقاري <sup>(3)</sup>.

و إذا كان التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاث أشخاص هم مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها ( المادة 795 من قانون المدني الجزائري ).

و عليه الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تفررت لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع.

و طبقا لما جاء في المادة 71 من القانون 90-25 " ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، و تمارس

(1) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 29.

(2) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 27.

(3) مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، ط 2012، ص 389.

الإدارة حق الشفعة في مرتبة تسبق الأشخاص الذي يثبت لهم حق الشفعة المذكورين في المادة 795 من القانون المدني، إذا كان العقار محل الشفعة من العقارات الحضرية أو الأراضي العمرانية.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فإن مرتبة الإدارة تأتي بعد هؤلاء الأشخاص (1).

كما يمكن تعريفها بأنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع (2).

وفقهاء القانون ومن بينهم الدكتور فتحي الدريني جاء في المذهب الجديد تعريف مستحدث للحق يقول فيه الحق استئثار بقيمة معينة يمنحه القانون لشخص و يحميه (3).

## المطلب الثاني: خصائص الشفعة الإدارية و شروطها

سنتطرق في هذا المطلب إلى خصائص الشفعة في الفرع الأول ثم نحدد شروط الأخذ بالشفعة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: خصائص الشفعة الإدارية:

من خلال التميز بين كل من الشفعة المقررة في القانون المدني و الشفعة الإدارية المقررة في قانون التوجيه العقاري و مجموعة من النصوص الخاصة نستنتج خصائص الشفعة الإدارية من حيث النقاط التالية:

#### أولاً: من حيث المستفيد من الشفعة

حيث تقرر الشفعة الإدارية لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة والجماعات المحلية في حين أن المستفيدين من الشفعة المدنية هي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون

---

(1) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، ط2، سنة 2011 ص 107.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة و صافية و تحليلية، دار هومة، الصنف 5/076 سنة 2002، ص 240.

(3) فتحي الدريني، الحق ومدى سلطة الدولة في تقيده، ط2، سنة 1977، بيروت، ص 57.

الخاص<sup>(1)</sup>، والذي جاء ذكرهم على سبيل الحصر في المادة 795 من القانون المدني وهم كل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، صاحب حق الانتفاع.

و يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة المذكور أعلاه إلى المجاورين وفقا للمادة 57 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بالنسبة للأراضي الفلاحية. و في هذا المجال يطرح التساؤل حول مدى جواز تمسك المستأجر بحق الشفعة في ظل التشريع الجزائري؟.

فانه طبقا للقاعدة العامة و أعمالا لنص المادة 795 السابقة الذكر فان المستأجر لا يدخل ضمن الحالات الثلاث المنوه عنها أعلاه، لان حق الانتفاع هو حق عيني في حين حق الإيجار هو حق شخصي<sup>(2)</sup>، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 388-54 المؤرخ في 25-12-1988<sup>(3)</sup>.

من المقرر قانونا، أن حق الشفعة يكون لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، ومن ثم فان النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته الإجراءات و الخطأ في تطبيق القانون يعد غير وجيه.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما رأوا أن المستأجر لا يدخل ضمن الحالات الثلاث المنصوص عليها في المادة 795 من القانون المدني الجزائري، باعتبار أن حق الإيجار هو حق شخصي في حين أن حق الانتفاع هو حق عيني، ومن ثم فإنهم بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا القانون تطبيقا صحيحا<sup>(4)</sup>.

إلا أنه استثناءً خول المشرع الجزائري، بنص استثنائي خاص ورد في المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>(5)</sup>، المتعلق بالنشاط العقاري للمستأجر (الشغل القانوني) ممارسة

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 242.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة، ط 2013، ص 53.

(3) المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثالث، ص 84.

(4) أنظر أيضا القرار رقم 100. 150 المؤرخ في 19-01-1997 المجلة القضائية 97، العدد 2، ص 55، القرار رقم: 132.179 المؤرخ في 25-03-1998 المجلة القضائية 1998 العدد 1، ص 89.

(5) المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ج ر، رقم 14.

حق الشفعة، شريطة أن يكون المؤجر هو شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء بناءً على المادة 23 من المرسوم المذكور آنفاً.

### ثانياً: من حيث التسبب

المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج لتسبب رغبته في الحل محل المشتري الأصلي على عكس الإدارة المستفيدة من الشفعة والتي أوجب عليها القانون تسبب قرارها المصرح برغبتها في استعمال حق الشفعة، حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة لذلك مراقبة ما مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.

### ثالثاً: من حيث الهدف

الهدف من الشفعة المدنية هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد (الشفيع) و هي بالدرجة الأولى دفع الضرر الذي يلحق الشريك أو الجار بمناسبة دخول أجنبي، و كذا بقاء الملكية داخل العائلة الواحدة، و كذلك القضاء على حالة الشيوخ في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى التدخل في السوق العقارية لتفادي المضاربة أو لحماية الأراضي الفلاحية أو المناطق الخاصة.

### رابعاً: من حيث الثمن

حيث يمكن للهيئة المعنية أن تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع و المشتري<sup>(1)</sup>، وهذا خلافاً لقواعد العامة للشفعة المدنية وفي حالة تقديم الهيئة لثمن أقل من المصرح به نتصور فرضيتين:

**الأولى:** إما أن يقبل البائع بذلك فينعقد العقد.

**الثانية:** و إما أن يرفض البائع العرض و يبقى على الهيئة العمومية أن تلجأ إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.

و عليه أهم خصائص لحق الشفعة هي:

1- **أنه حق استثنائي:** إنه كأصل في إبرام العقود الرضائية غير أن هناك لكل قاعدة

استثناء، تعد الشفعة استثناء لهذا الأصل المتعارف عليه و هو مبدأ الرضائية و هذا لما

(1) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 167.

فيها من قيد يرد على حق الملكية لأنها تحرم المالك من التصرف في ماله إلى الشخص الذي يريد، كما أنه تؤدي إلى زوال ملكية المشتري جبرا عليها. و لهذا فهي حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل، بسبب الارتباط القائم بين عقاره و العقار المبيع و يترتب على هذه السمة أنه لا يجوز التوسع في هذا الحق لأنه مقرر على خلاف الأصل<sup>(1)</sup>، هذا ما أكدته المادة 26 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>.

## 2- انه حق قابل للإسقاط: و ذلك في:

- حالة تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة و لو قبل البيع في حالة مرور سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون.
- عدم إعلان الدولة عن رغبتها في الشفعة في الأجل المحدد (30 يوم من تاريخ الإنذار).

## الفرع الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية:

### أولاً: الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية

إن الأصل في التصرفات الواردة على الملكية العقارية هو الحرية في إطار احترام أحكام القانون المدني المتعلقة بالعقد، من تراضي و محل، وسبب، وشكل أي إفراغ لتصرف في شكل رسمي و إلا كان باطلا<sup>(3)</sup>.

غير أن لهذه القاعدة استثناء نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري و هو خاص بالتصرف في الأراضي الفلاحية حيث اشترطت عدم إلحاق أي ضرر بقابلية الأرض للاستثمار أو تغيير وجهتها الفلاحية<sup>(4)</sup>، ذلك أن جميع التصرفات المنصبة على الملكية العقارية الفلاحية منها و الحضرية، 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

(1) علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 140، 139.

(2) المادة 26 من القانون رقم 90-30 "طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية و حق الشفعة".

(3) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 163.

(4) راجع المادة 55 من القانون رقم 90-25.

من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، على حق الدولة و الجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة عند بيع الأملاك العقارية<sup>(1)</sup>.

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

**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 و الوصية أو المقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الميراث، أيضا لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون<sup>(2)</sup>، 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 و هي حالات وردت في المادة 798 و المادة 807 من القانون المدني الجزائري.

**2- وجود شفيع:** بالنسبة للشفعة الإدارية وجود شفيع و هو الدولة الملكة لحق الرقبة و صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها<sup>(3)</sup>، ووفقا لنص المادة 71 من قانون 90-25 تنص على انه " ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، و تطبق حق الشفعة المذكور، مصالح و هيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، و يمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المذكور أعلاه".

(1) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 178.

(2) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين ذات الصلة، دار هومة، 2015، ص 177.

(3) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 164.

ومما سبق يتضح لنا بأنه تمارس حق الشفعة هيئات عمومية هي هيئات تابعة للدولة و الجماعات المحلية يمكنها قانونا ممارسة الشفعة باسم الدولة و لصالحها و هذا طبقا لأحكام المادة 71 المذكورة أنفا<sup>(1)</sup>، و هذا سيتم شرحه في المبحث الأول من الفصل الثاني.

## ثانيا: الشروط المتعلقة بالعقار

إن الشروط الواجب توافرها في العقار محل الأخذ بالشفعة للدولة تنقسم إلى نوعين منها ما هو متعلق بالعقار الفلاحي ومنها ما هو متعلق بالعقار الحضري.

### 1- الشروط الواجب توافرها في العقار الفلاحي:

يجب أن نفرق بالنسبة للمستثمرة الفلاحية بين:

أ - **الأراضي الغير مبنية:** و يقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها، و تستثنى منها كل أرض تم تغيير طابعها الفلاحي قبل التصرف فيها، حتى و إن استمر استغلالها في الفلاحة، و عادة ما يكون تواجد هذه الأراضي على ضفاف المناطق الحضرية و كذلك كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي كالحدائق و البساتين العائلية و كل أرض مستعملة كمساحة غابية أو مخصصة من أجل استغلال المناجم و المقالع<sup>(2)</sup>.

ب- **الأراضي المبنية:** هي كل أرض أقيم فوقها مبنى أو منشأة بقصد السكن أو ملحقاته كالمستودعات و المخازن و كل منشأة رصدت لخدمة عقار المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>(3)</sup>، و التي يكون لها دور كبير في استغلالها.

و عليه في حالة عرض المستثمرة الفلاحية كاملة للبيع فلا ضرورة للتمييز بين ما هو مبني و ما هو غير مبني، فالدولة تمارس حقها في الشفعة على كامل المستثمرة الفلاحية أما إذا تم عرض المباني منفصلة عن الأرض ففي هذه الحالة يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة على كل التجهيزات المعروضة للبيع باستثناء المباني المخصصة للسكن، و التي يكون التصرف فيها حرا و لا يجوز ممارسة حق الشفعة إلا إذا تم عرضها للبيع بمفردها<sup>(4)</sup>.

(1) أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 183 و 184 .

(2) سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 247.

(3) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 175 .

(4) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 175 .

و بالرجوع إلى نص المادة 52 من قانون رقم 90-25 في فقرتها الأخيرة التي تحدد أن حق الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية يكون تبعا للترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني، كما أن المشرع ومن خلال نص المادة 57 من قانون 90-25 وسع حق الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني إلى المجاورين للأراضي الفلاحية وهذا رغبة منه في المحافظة على باقي هذه الأراضي بين العائلة الواحدة وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة<sup>(1)</sup>، وعليه يكون ترتيب الشفاء في التصرفات المنصبة على الأراضي الفلاحية كالتالي:- مالك الرقبة.

- الشريك في الشيوخ.

- المجاورين (المادة 57 من القانون 90-25).

- الدولة.

ويلاحظ على هذا الترتيب أنه جعل صاحب حق الانتفاع في المرتبة الثالثة، على الرغم من كونه هو المستثمر الحقيقي للأرض و بالتالي تكون له حق الأفضلية و الأولوية و اعترافا له بمجهوده في خدمة الأرض فهذا الترتيب قد يهدده في الحفاظ على عمله.

## 2- الشروط الواجب توفرها في الأراضي العمرانية

إن اللجوء لاستعمال حق الشفعة من قبل الدولة ذو أهمية كبيرة لأنه يمارس على جميع الأراضي العمرانية بدون استثناء و في المرتبة التي تسبق أصحاب الشفعة المذكورين في المادة 795 من القانون المدني الجزائري، إن الطلب و العرض للأراضي العمرانية لا يكون متساوي في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التعمير، لذلك يكون استعمال حق الشفعة أكثر نجاعة بتحديد المنطقة التي يجب أن تكون خاضعة له بدل أن يبقى معمما على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء، و لذا تبقى المناطق التي هي أكثر حاجة لاستعمال حق الشفعة تلك المتواجدة بواسطة المراكز الحضرية لموقعها الاستراتيجي و لحيوية النشاط الاجتماعي و الاقتصادي بها<sup>(2)</sup>.

كذلك الوضع بالنسبة للمناطق الحساسة و الواقعة على أطراف المدن.

(1) نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا و تطبيقا، النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا، و مجلس الدولة، طبعة جديدة مزيدة و منقحة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 127.

(2) سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 249.

## المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية و مجالات ممارستها

خصصنا الدراسة في هذا المبحث لتبيان الطبيعة القانونية للشفعة نتناولها في المطلب الأول ومجالات ممارستها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية:

تكمن أهمية الطبعة القانونية للشفعة في فك الجدل<sup>(1)</sup> و الخلاف حول تكييف الشفعة وهل تعد من الحقوق العينية أم من الحقوق الشخصية، حيث يرجع سبب الجدول إلى البحث في بعض الآثار الخاصة بالشفعة و التي تتوقف على تحديد طبيعتها كتحديد المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة و تحديد مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع<sup>(2)</sup>، و على هذا الأساس قسمنا المطلب بالدراسة إلى ثلاث فروع نتناول على التوالي فيما إذا كانت الشفعة حق أم رخصة أم هي ذات طبيعة مختلطة بين الاثنين.

### الفرع الأول: الشفعة حق :

لقد ثار جدل فقهي حول ما إذا كانت الشفعة حقا عينيا أم حقا شخصيا فذهب البعض إلى اعتبار بأن الشفعة حقا عينيا، مصدره الحق العيني لملكية العقار المشفوع به<sup>(3)</sup> و التي تخول مالك هذا العقار حقا على العقار المشفوع فيه، و إنما قصدوا أن يرتبوا على ذلك نتائج من أهمها أن تكون دعوى الشفعة من اختصاص المحكمة الكائن في دائرة اختصاصها العقار المشفوع فيه.

---

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ج9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص445 (أنظر التهميش )

- حيث وضع الدكتور حيثيات الجدل حول الطبيعة القانونية للشفعة الواقعة أثناء اجتماع لجنة مجلس الشيوخ أثناء وضع نصوص الشفعة ويحيلها بدوره إلى محضر جلسة بالرومانية 18 ديسمبر سنة 1939 .

(2) بن عمار عبد الحليم، الشفعة وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، سنة 2006-2009، ص 06.

(3) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص29.

إلا إن هذا الرأي قد وجه له النقد حيث أنهم لم يكونوا بحاجة إلى هذا القول للوصول إلى هذه النتيجة، إذ كان يكفيهم أن يقولوا أن الشفعة تكسب الشفيع ملكية العقار المشفوع فيه، و عليه فإنه عندما تقام دعوى الشفعة فإنه يطالب بحق عيني عقاري فيثبت للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار<sup>(1)</sup> محل النزاع الاختصاص النظر في الدعوى<sup>(2)</sup>.

ومن بين نقاد هذا الفكر من برر موقفه بأنه لا يمكن التسليم باعتبار الشفعة حقا عينا للشفيع، إذ أن الحق العيني يعبر عن رابطة تسلط تخول لصاحبه سلطة مباشرة على شيء مادي، و في صورة الشفعة لا يوجد ما يخول الشفيع أي سلطة مباشرة على العقار المبيع المشفوع فيه، و إنما يخوله - بالإدارة المنفردة - سلطة استبعاد المشتري والحلول محله في بيع هذا العقار<sup>(3)</sup>.

أما الفريق الثاني فاعتبر الشفعة حق شخصي<sup>(4)</sup>، مع حمل الوصف على معنى الحق المتصل بشخص الشفيع لا على معنى الدائنية و عليه فهم لم يقصدوا به الحق الشخصي المقابل للحق العيني بل قصدوا حق الشفيع الذي يخوله الحلول محل المشتري بحق الأفضلية في كسب العقار المشفوع فيه.

لم يسلم هذا الاتجاه بدوره من الانتقاد فقد رأى معارضوه أن التصور صحيح من حيث المبدأ لكنه بعيد كل البعد عن معنى الحق الشخصي المقابل للحق العيني، كما أنهم ليسوا بحاجة إلى معارضة صفة عينية بصفة شخصية، فالمعنى الذي أشاروا إليه وقصدوه لا

---

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ج 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 447.

(2) أنظر سائح شقوقة، قانون الإجراءات المدنية - نسا وتعليقا ، وشرحا وتطبيقا ، دار هومة ، عين مليلة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2001 باب:الاختصاص المحلي الحق العيني هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه ، بدون حاجة لوسيط ، وسميت عينية لتعلقها بالعين أو الشيء المادي وهي حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية .

(3) حسن كيرة : الوجيز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي ، القاهرة ، الطبعة 03، سنة 1994 ، ص 515.

(4) الحق الشخصي: هو سلطة يقرها القانون للشخص الدائن قبل شخص المدين تمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه تحقيقا لمصلحة مشروعية الدائن وتسمى من ناحية الدائن حقا من ناحية المدين إلزاما .

يتعارض بتاتا مع معنى العينية، كما أن اعتبار الشفعة حقا شخصيا بمعنى اتصالها بشخص الشفيع لا يفصل في مسألة تكييف الشفعة بقدر ما بين خاصية من خصائصها<sup>(1)</sup> وعلى ما سبق يتضح جليا أن الشفعة ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي ليست بحق أصلا وإنما هي واقعة قانونية طبيعية وسبب من أسباب كسب الملكية يمنح لصاحبه اكتساب الحقوق<sup>(2)</sup>، إذا الشفعة تمنح الشفيع ملكية العقار المشفوع فيه أو حقا عينيا على هذا العقار.

فالملكية مثلا حق عيني وطرق اكتسابها متعددة منها الإستلاء والميراث والوصية والالتصاق والعقد والحيازة والشفعة وبما أن كل هذه الطرق لم تثر أي جدل ولا حتى تساؤل في مدى كونها حقا عينيا أم حقا شخصيا، فليس هنالك من داع للتساؤل عن طبيعة الشفعة وفي ما إذا كانت حقا عينيا أو حقا شخصيا<sup>(3)</sup>.

طالما اعتبرناها سببا فإنه على هذا الأساس تصنف على أنها حقوق إرادية، ذلك أنها تكييف على تحديد المحل الذي ينصب عليه التأصيل فإذا كانت الشفعة تتركب في الأصل من عناصر ثلاثة هي قيام السبب من أسباب الأخذ بالشفعة وهي الواقعة المادية المتمثلة في اقتران العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به المتمثلة في صور الشفيع أو الجوار من جهة، وحصول بيع العقار المشفوع فيه من جهة أخرى وهي أيضا واقعة مادية أخرى بالنسبة للشفيع، ومن جهة ثانية تتضح إرادة الشفيع في الأخذ بالشفعة فينبغي مع ذلك التمييز بين هذه العناصر من حيث دورها.

وعليه فهي واقعة مركبة بين واقعة مادية وتصرف قانوني وضمن هذه الوقائع المتسلسلة المركبة تكون الغلبة للواقعة المادية كونها المبرر والمحركة للتصرف القانوني، ومن ثم يمكن إدخال الشفعة في نطاق الواقعة المادية<sup>(4)</sup>.

---

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 447 " حق لصيق بشخص الشفيع فلا يورث عنه " ذلك أنها رخصة والحقوق فقط هي ما يورث حسب رأيه .

(2) أحمد خالدي ، المرجع السابق، ص 28.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 447 .

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 448 .

وهذه الحقوق الإرادية تتميز عن الحقوق المدنية الأخرى ذلك كونها لا تنصب مباشرة على شيء مادي إذا قورنت بالحقوق العينية، كما ليس فيها اقتضاء أداء معين كما هو الشأن في حق الدائنية إذا ما قورنت بالحقوق الشخصية، مما يعني أنها ترد على علاقة قانونية قائمة من قبل، ويكون التأثير فيها بالإرادة المنفردة، مما يدل على أن "هناك مراكز قانونية إذا ما تهيأت أسبابها لشخص استطاع أن يكسب الحق بإرادته المنفردة" (1)، وهذا الحق ينصب على حقوق عينية.

**ومثال ذلك:** أن يكون شريكا مشاعا في منقول أو في مجموعة المال وباع أحد شركائه حصته في المال الشائع، تهيأ له بذلك مركزا قانونيا يستطيع به أن يسترد بإرادته المنفردة الحصة المبيعة وهذا هو حق الاسترداد (2).

وتتميز هذه الحقوق التي تضم الشفعة بأنها تتلشى باستعمالها وإحداث الأثر القانوني المخول للإرادة المنفردة أحداثه، وهي تبدأ بأن تكون مركزا قانونيا تتهيأ أسبابه للشفيع ليمنح له هذا المركز القانوني رخصة في أن يمتلك العقار.

وعليه فالراجح هو أن الشفعة ليست حقا عينيا ولا شخصا بل هي واقعة قانونية طبيعية وسبب من أسباب كسب الملكية فهي ليست حق بل هي مصدر للحق (3)، لكن جوهر التصرف القانوني فيها هو أن إعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة أساسي، بحيث لا يمكن تغليب الوقائع القانونية فيها عليه.

### الفرع الثاني: الشفعة رخصة:

والرخصة هي من رخص يرخص ترخيصا أي سهل ويسر لغة (4) وهي اصطلاحا ترمي إلى أن يؤذن في الأمر بعد النهي عنه، وقد ورد لفظ الرخصة صراحة من قبل المشرع الجزائري في نص المادة 795 من القانون المدني، لتفتح مجال الجواز لا الجبر في حلول الشفيع محل المشتري، أي أنه يبقى مجرد خيار لهذا الشفيع وهو غير مجبر ولا مكره عليه

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص 448 .

(2) نفس المرجع، ص 449.

(3) أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 29.

(4) علي بن هادية، بلحسن البليش ، الجيلاني بن الحاج يحي ، القاموس الجيد للطلاب ، المؤسسة الوطنية للكتاب،

الجزائر ، ص 380 وما بعدها .

وفي سياق تحليل أسباب الجدل الحاصل بين ما إذا كانت الشفعة حقا كما أسلفنا وما إذا كانت رخصة، قد حللها بعض الفقهاء على أن الحق هو مكنة للشخص تثبت له على سبيل التخصيص و الأفراد كحق الشخص في ملكية عين من الأعيان، أو حقه في اقتناء دين من الديون أو حقه في طلاق زوجته، فيثبت له حقه بالتخصيص والأفراد ما لا يثبت لغيره (1).

أما الحرية فهي مكنة يعترف بها القانون للناس كافة دون أن يكون محلا للاختصاص الحاجز، وينطبق ذلك على كل الحريات المكفولة دستوريا والفرق بين الحرية والرخصة يتجلى في إن الحرية مكنة تمنح للشخص بسبب مركز قانوني خاص في أن يحدث أثرا قانونيا بمحض إرادته فهي تغيير بين بدائل معرفة مقدما، ومحددة أو مكنة التحديد كرخصة الموصى له في قبول الوصية (2).

وهي رخصة مقررة للشفيع إذا رغب في استعمالها وجب عليه إن يلتزم بالإجراءات التي يتطلبها القانون وذلك ليتمكن من كسب ملكية العقار باستصدار حكم يكون سندا لملكيته، إذ أن المركز القانوني لا يمنح الشفيع رخصة التملك فحسب بل يتعدها إلى فتح المجال للشفيع بأن يكون له حق التملك ذلك أن المصطلحين مختلفان وتوجد بينهما منزلة وسطى بين الملك والرخصة وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الموالي.

### الفرع الثالث: الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة:

و على ما سبق ذكره فإن الشفعة تظهر بتكون المركز القانوني الذي تنتهياً أسبابه للشفيع فيكون شريكا مشاعا في عقار أو مالكا لرقبته أو لحق الانتفاع عليه، فإذا بيع العقار أو شيئا منه فهنا ينشأ المركز القانوني ويكون للشفيع رخصة في أن يمتلك العقار المشفوع فيه، والرخصة مكنة واقعية لاستعمال الحق الذي هو مكنة تثبت على وجه التخصيص (3).

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 446 وما بعدها .

(2) بن عمار عبد الحليم ، الشفعة و تطبيقاتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، سنة 2006 - 2009 ، ص 07 .

(3) حيث يدعوها الفقيه الجرمانى فون تور ( von tuhr ) بالحق المنشئ (droit formateur) ويعرفه بأنه " مكنة تعطى للشخص بسبب مركز قانوني خاص ، في أن يحدد أثرا قانونيا بمحض إرادته " أنظر د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 451 .

ومن الفقه الإسلامي مقابلة أجزائها: القرافي بين العبارات الصريحة فميز بين المنزلة الوسطى والرخصة فيقول على صاحب الرخصة انه: " من ملك أن يملك " (1)، وعلى صاحب المنزلة الوسطى: " من جرى له سبب يقتضي المطالبة بالتمليك " حيث أنكر على الأول إن يكون مالكا إطلاقا وجعل الثاني محلا للنظر، ويفصل في الأمر فيعطي للمنزلة الوسطى مرتبة دون الملك وفوق الرخصة وعليه فهي تعتبر قيما على حرية التصرف يحسن عدم التوسع فيه (2)، وإنما أخذ بها الفقه الإسلامي دفعا لضرر متوقع للشفيع بسبب اتصال ملكه بالعقار المبيع، وكذلك جلبا لفوائد تتعلق بجمع ما تفرق من حق الملكية "حق الانتفاع وحق الرقبة" وانتهاء حالة الشيوخ، وكون هذه الاعتبارات اعتبارات شخصية بحتة فان هذا يرتب على ما يلي:

- دائني الشفيع لا يجوز لهم أن يستعملوا الشفعة نيابة عنه بطريق الدعوى غير المباشرة لاتصال الشفعة بشخص الشفيع.
- إن الشفعة لا تنتقل بطريقة الحوالة من الشفيع إلى الغير لأنها تتبع العقار المشفوع فيه فلا تنفصل عنه بل تنتقل بالتبعية إلى من انتقل إليه العقار، كما يجوز للشفيع أن يتنازل عن الشفعة بعد قيام سببها أو حتى قبل قيامه وذلك صراحة أو ضمنا.
- الحق في الشفعة لا ينتقل إلى الورثة إذا مات الشفيع قبل أن يستعمل حقه فيها (3) و  
المشرع قد اعتبر الشفعة قيد يفرض على حرية التصرف في العقار فقد أورد عليه مجموعة من الشروط نتطرق لها في المطلب الموالي.

### **المطلب الثاني: مجالات ممارسة الشفعة الإدارية:**

إن المشرع الجزائري أعطى للدولة حق ممارسة الشفعة في عدة مواضيع مستمدة من قوانين متعددة سواء كانت قوانين متعلقة بتسيير الأملاك الوطنية أو تشريعات أخرى نتطرق لكل منها في فرع.

(1) أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 450 نقلا عن القرافي: الفروق للقرافي، جزء 20، ص 21 .

(2) أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 31 .

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 459 وما بعدها .

## الفرع الأول: وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية:

يتم التطرق للشفعة الإدارية في كل من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وكذلك القانون رقم 10-03 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### أولا: في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30:

لم يتطرق القانون 84-16<sup>(1)</sup> المتعلق بالأملاك الوطنية السابق للشفعة الإدارية وإنما استحدثت كوسيلة لاكتساب الأملاك الوطنية بموجب المادة 26 الفقرة الأخيرة من القانون 90-30 إذ تنص: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة وتتمثل الوسائل القانونية... - طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة"، وقد وردت هذه المادة في الفصل الأول تحت عنوان أحكام مشتركة من الباب الثاني المعنون بتكوين الأملاك الوطنية، وعليه يحق للدولة ممارسة الشفعة وحلولها محل المشتري في بيع العقار وذلك وفقا لشروط مقررة قانون.

### ثانيا: في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25:

نص المشرع الجزائري الأخذ بالشفعة في عقد البيع حسب المادة 794 من القانون المدني، وعقد البيع هو تصرف قانوني صدر من جانبيين وناقل للملكية وبالتالي لا شفعة إلا في البيوع الواردة على عقار وفقا للقواعد العامة.

لكن بالرجوع إلى التشريعات الخاصة حسب المادة 52 فقرة 03 والمادة 55 من

القانون 90-25 يمارس حق الشفعة على أملاك الخواص في الحالتين التاليتين:

1- عندما يعمد إلى إجراء بيع الأراضي الفلاحية والتي تثبت عدم استغلالها لمدة موسمين فلاحيين بالشروط والإجراءات المحددة قانونا وذلك طبقا للمادة 52 فقرة 03 من قانون التوجيه العقاري.

2- عند إبرام معاملات واردة عن أراضي فلاحية طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي تكون محلا لاستعمال حق الشفعة كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية

(1) القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر.ر، 27 مؤرخة في 03 يوليو 1984.

بعوض أي مقابل، حتى ولو لم يتم تكييفها على أنها عقد بيع من قبل الأطراف فالعبرة أن تكون طبيعتها شبيهة بعقد البيع (1).

وبناءً عليه يتضح أن الدولة تلجأ للأخذ بالشفعة الإدارية سواء على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير على حد سواء متى توفرت الشروط المطلوبة لذلك.

### ثالثاً: في قانون حق الامتياز رقم 10 - 03:

صدر القانون رقم 19-87 (2) المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية في ظل دستور 1976، وتطبيقاً للقانون 16-84 المتعلق بالأمولاك الوطنية آنذاك وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية (3) والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي ونصت المادة 105 من قانون الأملاك الوطنية 30-90 على أن استغلال الأراضي الفلاحية يتم وفقاً لأحكام القانون 19-87، وبذلك يكون قد كرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، بعد أن ألغى قانون 19-87 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، في حين ألغى قانون التوجيه العقاري قانون الثورة الزراعية (4).

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 245.

(2) القانون 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر. ر. 50.

(3) ورد حق الدولة في الشفعة في المادة 158 منه يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة معروضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية وذلك بدءاً من تاريخ الأقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

(4) ألغى قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري المعد والمتمم في حين يذهب د. بن رقية بن يوسف، إن قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغاؤه بموجب أحكام المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، بل إنه ألغى ضمناً بموجب القانون 19-87، وإلا يكون المشرع قد حكم على الفترة الممتدة من 8 ديسمبر 1987 وهو تاريخ صدور قانون المستثمرات الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، أراضي فلاحية يطبق عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وأراضي فلاحية أخرى تخضع لقانون 1987، وهنا يحصل التناقض إذاً أن المادة 76 من القانون 25-90 تبين من خلال الشروط المتعلقة بإعادة الأراضي الفلاحية لملاكها الأصلية بأن قانون المستثمرات الفلاحية كان مطبقاً في الفترة التي تسبق صدور قانون التوجيه العقاري، د. بن رقية بن يوسف شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، الجزائر، 2001، ص 67، 68، 88. ونفس الرأي ذهب إليه حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ط 8، 2012، هامش، ص 122.

ويتجلى استغلال هذه الأراضي بوضوح في المستثمرات الفلاحية حيث تقوم الدولة بمنح هذه الأراضي في شكل عقد امتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19، إلا أن هذا لا يمنع الدولة بصفتها المالكة كحق الرقبة المسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و استغلالها استغلالاً أمثل من ممارسة الرقابة و استعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً، ومن ذلك ممارسة حقها في الأخذ بالشفعة (1).

وبموجب المادة 34 من القانون 10-03 (2) أُلغيت أحكام القانون 87-19، وأصبح الامتياز (3) هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الخاصة للدولة، وعليه طبقاً للمادة 15 من القانون 10-03 السابق ذكره والتي تنص على أنه " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به ".

#### رابعاً: في قانون المدن الجديدة رقم 02-08:

تساهم المدن الجديدة المستحدثة في ظل القانون 02-08 (4)، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها في الجزائر في إرساء سياسة عمرانية، و أراد المشرع الجزائري من وراء ذلك خلق الظروف لتنمية الثروة الوطنية.

فظهرت ما أصطلح بتسمية سياسة المدن الجديدة، فقد جاء تعريفها في نص المادة 2 من القانون المذكور آنفاً " تعد مدناً جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري، ينشأ في موقع خال، أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة " وتحدد الدولة جميع تدابير انجاز المدينة الجديدة وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، لتكفل باقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وتوفير المحفظة العقارية.

(1) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 156.

(2) القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، رقم 46 مؤرخة في 18 غشت 2010.

(3) المادة 03 من القانون السابق.

(4) قانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر، رقم 34، سنة 2002.

وذلك بمختلف الطرق كالبيع و إما بطريقة استثنائية، يتدخل الوالي أو الوزير حسب الحالة، كما يثبت لهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة<sup>(1)</sup>، و الأفضلية بقصد محاربة كل محاولة مضاربة، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون السابق " تنشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تغييرها".

## الفرع الثاني: الشفعة في التشريعات الأخرى:

وجدت الشفعة الإدارية في مجال قانون الإجراءات الجبائية وقانون الصحة وحريةعاملات، وكذلك قانون المناطق السياحية وذلك في ما يلي:

### أولاً: في قانون الإجراءات الجبائية:

وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية استعمال حق الشفعة على كل العقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به وهذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار<sup>(2)</sup>، وهذا حسب ما ورد في المادة 118 من قانون التسجيل المعدل والمتمم الذي تم تحويلها إلى المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011<sup>(3)</sup>، لكن هذه المادة بقيت مجمدة إلى غاية إصدار تعليمية وزارية مشتركة<sup>(4)</sup>، تلح على وجوب تطبيق المادة 118 من قانون التسجيل وممارسة حق الشفعة كما بينت المذكرة الوزارية رقم 140 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب في 25-05-1994 كيفيات استعمال حق الشفعة وحددت معايير لذلك<sup>(5)</sup>، وبالرغم من هذا إلا أن المادة 118 بقيت مجهولة ولا تطبق إلى أن صدر المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في

(1) كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، سنة 2012-2013 .

(2) دوة اسيا، د. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، ط3، 2011، ص 100.

(3) قانون رقم 10-13 مؤرخ في 29 ديسمبر المتضمن قانون المالية سنة 2011، صادر بالجريدة الرسمية رقم 80 لسنة 2010.

(4) التعليمات الوزارية المشتركة بين وزير المالية والداخلية رقم 59/10 المؤرخة في 13/12/1982 .

(5) دوة اسيا، د. رمول خالد، المرجع السابق، ص 101 .

12- 08- 2009 المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة الذي حث على تطبيق هذه المادة وبين كيفية تطبيقها.

كما تجدر الإشارة أن الدولة تحتفظ بحق الشفعة بموجب المادة 35 مكرر 4 السابقة الذكر في مواجهة الأشخاص الطبيعية والمعنوية على قدم المساواة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: في قانون الصحة:

ورد في نص المادة 216 من القانون 05-85<sup>(2)</sup> المتعلق بحماية الصحة وترقيتها " يخضع كل تغيير في تخصيص المحلات التي تستعمل في الطب وجراحة الأسنان والصيدلة كرخصة كتابية مقدمة يسلمها الوزير المكلف بالصحة " وتمارس الدولة حق الشفعة في حالة إجراء أي معاملة تجارية بشأن هذا المجال".

وبناءً على ذلك فإنه يشترط لثبوت حق الشفعة لفائدة الدولة في هذه الحالة أن يكون المحل المشفوع فيه مستعملا في الطب أو جراحة الأسنان أو الصيدلة وان يكون التصرف الذي يجيز للدولة استعمال حقها في اخذ المحل بالشفعة إجراء أية معاملة تجارية بشأن هذه المحلات، علما أن القانون 05-85<sup>(3)</sup> عدل عدة مرات إلا أنه المادة 216 لم يشملها أي تعديل وعليه تبقى أحكام الشفعة المنصوص عليها هي نفسها ودون أي تغيير.

### ثالثا: في قانون حرية المعاملات

يكون استعمال حق الشفعة إختياري، غير أن المرسوم رقم 344-83<sup>(4)</sup> المتضمن لحرية المعاملات جعل من تدخل الدولة إجباري، أي أن الدولة ليست لها حق الخيرة في الحلول، بل هي مجبرة على التدخل، وبذلك لعبت الدولة همزة وصل إجبارية ومكلفة للخزينة العامة من أجل نقل الملكية العقارية من الأجنبي لفائدة المواطن الجزائري<sup>(5)</sup>.

(1) راجع في ذلك أ- بطيمي حسين، نافذة على الجباية، حق الشفعة، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 04، الغرفة الوطنية للموثقين، سنة 2001، ص 16.

(2) القانون رقم 05-85 المؤرخ في 16 فيفري 1985، ج.ر. رقم 08.

(3) عدل القانون 05-85 بالقانون 15-88 المؤرخ في 03 ماي 1988، المعدل بالقانون 17-90 المؤرخ في 31 جويلية

1990، المعدل بالقانون 09-98 المؤرخ في 19 اوت 1998، المعدل بالأمر 07-06 مؤرخ في 15 جويلية 2006

المصادق عليه بالقانون 16-06 المؤرخ في 14 نوفمبر 2006، المعدل بالقانون 13-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

(4) المرسوم 344-83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المعدل للمرسوم 15-64 المتعلق بحرية المعاملات، ج.ر. رقم 21.

(5) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 68.

وتماشيا مع الإصلاحات المعلن عنها في قانون 90-25، صدرت تعليمة وزارية<sup>(1)</sup> وضعت حدا لاقتناء الدولة المباشر لجميع العقارات المراد التصرف فيها من قبل أصحابها الأجانب معلنة بذلك عن مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف في ملكيتهم العقارية لمن يريدون، غير أن المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام هو بقاء خضوع الأجانب لطلب الترخيص المسبق من الوالي من اجل التصرف في ملكيتهم.

ليتم العمل بها في مجال الاستثمار الأجنبي أيضا، حيث تم تقنينها في قانون المالية التكميلي لسنة 2009، بعد التصرف الذي قامت به شركة أوراسكوم للبناء المصرية سنة 2007، حيث سعت إلى شراء مصنعين للإسمنت بولاية المسيلة على أساس أنها تود أن تستثمر في هذا المجال لتقوم بعد ذلك ببيعه لشركة لافاج الفرنسية بثمن أعلى بكثير عن ثمن الشراء ومن دون علم السلطات أو احترام للنصوص والإجراءات الأمر الذي أثار غضب الحكومة آنذاك ودفع بها إلى البحث عن صياغة تجعل الدولة هي صاحبة الأولوية في أي عملية تنازل تم من أو إلى المساهمين الأجانب.

وبناءً عليه فإن الشفعة في مجال الاستثمار جاء استثناء على الاستثناءات كونها ترد في هذا المجال على حصص المساهمين الأجانب، هذه الحصص تضم أموال عقارية و أخرى منقولة، وهذا ما نص عليه قانون تطوير الاستثمار<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم المادة 4 مكرر 3 منه<sup>(3)</sup>، وهذا ما حققه الصندوق الوطني للاستثمار بشرائه لنسبة 51% من أسهم شركة أوراسكوم تيلكوم من مجموعة فيمبلكوم الروسية النرويجية في إعلان للتلفزيون الجزائري يوم 17 أبريل 2014 بعد أن مارست الدولة حقها في الشفعة إثر قيام شركة أوراسكوم تيليكوم ببيع أسهمها لمجموعة فيمبلكوم سنة 2010 نتيجة النزاع الذي نشب بينها

---

(1) التعليمة الوزارية رقم 172 المؤرخة في 1991/12/01.

(2) أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر. رقم 47.

(3) هذه المادة جاء بها الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 في مادته 62 ج.ر. رقم 44، ليتم تعديلها بالمادة 46 من الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي 2010 ج.ر. رقم 46، لتعدل مرة أخرى بموجب المادة 57 من القانون رقم 08-13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر. رقم 62.

وبين الحكومة بشأن رفضها دفع الضرائب التي طالبها بها بنك الجزائر والمستحقة عليها منذ عام 2004 إلى غاية 2009.

وبذلك سن نظام الشفعة كأسلوب استثنائي للحفاظ على الاستثمارات التي أقيمت في الجزائر و هذا ما جاء في آخر تعديل مؤكدا على ذلك في قانون 16-09<sup>(1)</sup> المؤرخ في: 2016/08/03 في المادة 30 تنص " تتسع الدولة حق الشفعة على كل التنازلات عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية المنجزة من قبل أو لفائدة الأجانب " .

### رابعا: في قانون المناطق السياحية

يحق للدولة أن تمارس الشفعة على الأراضي ذات الطابع السياحي أو تلك العقارات التي تشكل امتدادا لها المنصوص عنها بداية في الأمر 66-62 الملغى بموجب المادة 51 من قانون 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 والمواقع السياحية " <sup>(2)</sup>، وكذلك في قانون 98-04<sup>(3)</sup> المتعلق بحماية التراث الثقافي، من خلال المادة 05 والمادة 48 منه انه في حالة تصرف المالك بالبيع فإن الدولة تمارس حق الشفعة وتحل محل المشتري بقوة القانون ويكون تدخلها إجباري، وهذا ما نصت عليه المادة 3 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".

ولتنفيذ 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) قانون 16-09 مؤرخ في 2016/08/03، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر. رقم 46.

(2) القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية ج.ر. عدد 11، 2003.

(3) قانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، ج.ر. رقم 44.

## خلاصة الفصل الأول:

مما سبق يتضح لنا أن الشفعة تمثل الطريقة الاستثنائية لاكتساب الدولة للأموال العقارية رغم أنها ترد على خلاف الأصل في التصرف في الأملاك، بل أن المشرع الجزائري ذهب إلى أبعد من ذلك حيث نظمها في العديد من القوانين الخاصة في مجالات متنوعة منها قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري وقانون 10-03.

وكما أن شفعة الدول على الأملاك العقارية المقررة بنص المادة 118 من قانون التسجيل وتختلف مرتبة الدولة في الأخذ بالشفعة حسب طبيعة العقار، ويمكنها أن تشفع على تصرفات الأجانب الواردة على أملاكهم العقارية.

إلا أنه تعمل السلطة العمومية على إثراء الوعاء العقاري للدولة وفي سبيل ذلك تستعمل الشفعة الإدارية من أجل اقتناء العقارات وهذا ما جاء في المادة 26 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وذلك بتوفر مجموعة من الخصائص والشروط لصحة هذه الطريقة القانونية المعترف بها للدولة.

## الفصل الثاني

### الأحكام الخاصة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة

المبحث الأول : الجهات المؤهلة قانوناً لممارسة حق الشفعة الإدارية

المبحث الثاني : إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية

تتفرد الشفعة الإدارية ببعض الأحكام الخاصة إذ تكتسب أساسها القانوني من نصوص ضمن تشريعات متعددة، كما تستند ممارستها إلى هيئات عامة، تختلف باختلاف نوعية العقار المشفوع فيه، وفي ظل غياب قانون، يحدد إجراءات الأخذ بها فإنها تستند إلى القانون المدني، فيما لا يختلف مع طبيعتها، و إلى التشريعات التي نصت عليها إذ اشتملت على إجراءات خاصة، ومن خلال النصوص القانونية المنظمة للشفعة الإدارية نجد أن المشرع الجزائري خص الشفعة الإدارية بإجراءات خاصة، في مجال الأراضي الفلاحية والضرائب وكذا مجال الأراضي العمرانية.

## المبحث الأول: الجهات المؤهلة قانوناً لممارسة حق الشفعة الإدارية

أوكلت الدولة ممارسة حقها في الشفعة إلى عدة هيئات مختلفة باختلاف العقار المشفوع فيه وهذا الاختلاف ألزمها على إدراج هذا الحق في نصوص تشريعية متعددة، بحيث مكن قانون التوجيه العقاري ممارسة حق الشفعة الإدارية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار فلاحياً وإلى وكالات التسيير والتنظيم العقاريين إذا كان العقار واقع ضمن منطقة عمرانية أو مز مع تعميمها، أما الخزينة العمومية بناء على قانون الإجراءات الجبائية وسندرس كل هيئة على حدا فيما يلي:

### المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ووكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

#### الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

##### أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: (1)

هو هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد: 52. 56. 61. 62. (2) من قانون التوجيه العقاري وهو الهيئة المخولة قانوناً بممارسة حق الشفعة باسم الدولة (3) ولحسابها في إكساب الأراضي الفلاحية .  
أسس لتطبيق القانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 15 أوت 2010 الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد الفلاحي والريفي في وظيفته وتسوية العقار الفلاحي .

##### ثانياً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يتولى الديوان مهام الخدمة العمومية طبقاً لدفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي 87-96 وباعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وبهذه الصفة ليكلف بجميع المهام (1) التي لها علاقة بهدفه كما هي محدد في أحكام

(1) أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24/2/1996 ج.ر.ر. 15 سنة 1996

(2) حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة 52 على ما يلي " وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795...".

(3) حمدي باشا، المرجع السابق ص 58 .

القانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 وطبقا للمادة 51 منه " يمارس حق الشفعة لحساب الدولة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 " من قانون التوجيه العقاري.

### ثالثا: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

وطبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 96-87 يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي, ويخضع الديوان لقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة في حين يعد تاجرا في علاقاته مع الغير .

### رابعا: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يوضع الديوان تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ( الوزير المكلف بالفلاحة ) يسيره مجلس إدارة ويديره المدير العام (2)

### الفرع الثاني: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين :

#### أولا: مهام الوكالة للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

نصت المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على إنشاء حق الشفعة لكل من الدولة والجماعات المحلية وأعطت مهمة تطبيق حق الشفعة إلى مصالح وهيئات عمومية معينة التي تحدد عن طريق التنظيم .

فبالنسبة للجماعات المحلية فإن المرسوم التنفيذي رقم 90-405 (3) قد خص هذه الجماعات بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري بموجب المادة 2 من هذا المرسوم التي جاء فيها: " يتعين على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية

---

(1) المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-339 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 المعدلة للمادة الثانية منه ( دفتر الشروط ).

(2) ارجع إلى المواد 10-11-12-13 من المرسوم التنفيذي 96-87 ( السابق الذكر).

(3) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 , ج .ر. 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5/11/2003 , يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

وحدها أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضارية وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في: 18-11-1990.

وقد أعطت المادة 73 من القانون 90-25 للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار ممارسة حق الشفعة، في حين الدولة تبقى صاحبة حق الأخذ بالشفعة وتمارسه مباشرة عن طريق المديرية العامة للأموال بوزارة المالية والمحافظة العقارية لعدم وجود نص يبين الجهة المختصة .

### ثانياً: الطبيعة القانونية لوكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين :

لم يحدد المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم الطبيعة القانونية للوكالة العقارية إلا أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي 90-405 تؤكد على أن مسك الحسابات يكون على الشكل التجاري طبقاً لمخطط المحاسبة الوطنية كما أن الجماعات المحلية هي المكلفة بإنشاء هذه الوكالات مما يعني منحها شكل " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري " وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 30-4-1995 تحت رقم 130998<sup>(1)</sup> من المقرر قانوناً بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي الخاص بتنظيم وتسيير الوكالات العقارية المحلية أن هذه الأخيرة هي: مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً للأمر 75-35<sup>(2)</sup>.

كما أن المادة 04 فقرة 03 من المرسوم 90 - 405 تجيز للوكالة العقارية حيازة عقارات أو حقوق عقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها وهذا في حد ذاته يعتبر نشاطات تجارية ومنه فإن الوكالة العقارية تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي لها دور مزدوج في علاقتها مع الدولة ومع الأفراد كما تم توضيحه سابقاً .

---

(1) الأمر رقم 75 - 35 المؤرخ في 29/04/1975 المتضمن المخطط الوطني للمحاسبة، ج . ر . ر 37 المؤرخة في 1975/05/09 .

(2) قرار المحكمة العليا المؤرخ في : 30 - 04 - 1995 ، ملف رقم 130998 ، مجلة قضائية عدد 01 - 1995 .

## ثالثاً: التنظيم الداخلي للوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين:

بناءً على المادة 07 من المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة من مجلس الإدارة والمديرية .

### الفرع الثالث: هيئة المدينة الجديدة :

تحدد الدولة جميع تدابير التشجيع والدعم والمساندة اللازمة من أجل إنجاز المدينة الجديدة، وتتولى كل جزء من المحافظة العقارية التي تتخذ من أموال عمومية وعاء لها وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة (1).

### أولاً: الطبيعة القانونية لهيئة المدن الجديدة:

تؤسس لكل مدينة جديدة، هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة ويكون بموجب مرسوم تنفيذي (2) طبقاً لأحكام المادة 7 من القانون 02-08 .

فكانت هيئة المدينة الجديدة في نظر هذه المراسيم التنفيذية، عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تنتسج بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص المؤسسة (3).

(1) انظر المادة 13 من القانون 02-08

(2) حيث صدرت المراسيم التالية والمتعلقة بمدن الجيل الأول :

- المرسوم التنفيذي رقم 06-303 ، المؤرخ في 10/09/2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها و كفاءات سيرها، ج . ر ، العدد 56 ، سنة 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 06-304 ، المؤرخ في 10/09/2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها و كفاءات سيرها ، ج . ر . العدد 56 ، سنة 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 06-305 ، المؤرخ في 10/09/2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها و كفاءات سيرها ، ج . ر ، العدد 56 ، سنة 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 06-322 ، المؤرخ في 18/09/2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود وتنظيمها و كفاءات سيرها ، ج . ر ، العدد 58 سنة 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 07-367 ، المؤرخ في 28/11/2007 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة للمنيعة وتنظيمها و كفاءات سيرها ، ج . ر ، العدد 76 ، سنة 2007 .

(3) أنظر على سبيل المثال: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-305، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله.

تسير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في علاقاتها مع الدولة وتخضع للقواعد التجارية في علاقاتها مع الغير. (1)

تعتبر المؤسسة أحد أجهزة الوزارة الوصية تساعد على تنفيذ سياسة الدولة و النهوض بمسؤولياتها. (2)

" توضع المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية "(3)، وهذا متعلق بالمدن الجديدة ( سيدي عبد الله ، بوعناي ، المنيعه ، بوغزول ) ونصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-322 على انه " توضع المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالطاقة " وهذا خاص بالمدينة الجديدة لحاسي مسعود .

### ثانيا: تشكيلة هيئة المدينة الجديدة:

وتتشكل هيئة المدينة الجديدة كأى مؤسسة من جهاز تداولي يتمثل ،في مجلس الإدارة ،وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير العام فقد نصت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 06-305 على ما يلي " يسير المؤسسة مدير عام ويديرها مجلس الإدارة "

### ثالثا: مهام هيئة المدينة الجديدة:

من أهمها أنه تكلف المؤسسة في إطار المهام المخولة بمقتضى أحكام المادة 7 من القانون 02 - 08 المؤرخ في 8 ماي 2002:

إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة ،لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.

و اقتضاء وتهيئة العقارات المدينة الجديدة وذلك بمختلف الطرق العادية كالبيع ،وإما بطريقة الاستثنائية ،بحيث ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب ترميمها (4).

(1) المادة 2 من المرسوم 06-321 المؤرخ في 18/9/2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، ج. ر. رقم 21 .

(2) محمد فاروق عبد الحميد ،نظرية المرفق العام في القانون الجزائري المفهومين التقليدي و الاشتراكي ، دراسة مقارنة " فرنسا - الإتحاد السوفياتي - يوغسلافيا - الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية - 1987 ، ص 162 .

(3) انظر على سبيل المثال المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 305 المؤرخ في 10/09/2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسدي عبد الله وتنظيمها و كفيات سيرها ، ج ، ر ر 56 لسنة 2006 .

(4) انظر المرسوم التنفيذي 06 - 303 المؤرخ في 10/09/2006 المحدد لمهام المدينة الجديدة لبوغيان وتنظيمها و كفيات تسييرها ج. ر رقم 56 سنة 2006 .

## المطلب الثاني : إدارة التسجيل والخزينة العمومية :

نصت المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية على " تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة " وعليه سنتطرق في هذا الطلب لإدارة التسجيل (مفتشية التسجيل)، كهيئة ممارسة لحق الشفعة وللخزينة العمومية كهيئة مستفيدة منها .

### الفرع الأول: إدارة (مفتشيه) التسجيل :

#### أولاً: تعريف مفتشية التسجيل :

سنبين المدلول اللغوي ثم المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل:

#### 1- المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل : وهي مكونة من لفظين:

**مفتشية** : INSPECTION بمعنى مراقبة وتفتيش

**التسجيل** : ENREGISTREMENT بمعنى سجل، يسجل تسجيلاً، تدوين في مدونة والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل INSPECTEUR DENREGISTREMENT

#### 2- المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل:

هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية<sup>(1)</sup> تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخصها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخاً ثابتاً .

#### ثانياً: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل :

بصدور القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999<sup>(2)</sup> والمتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث و البطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة كما يلي :

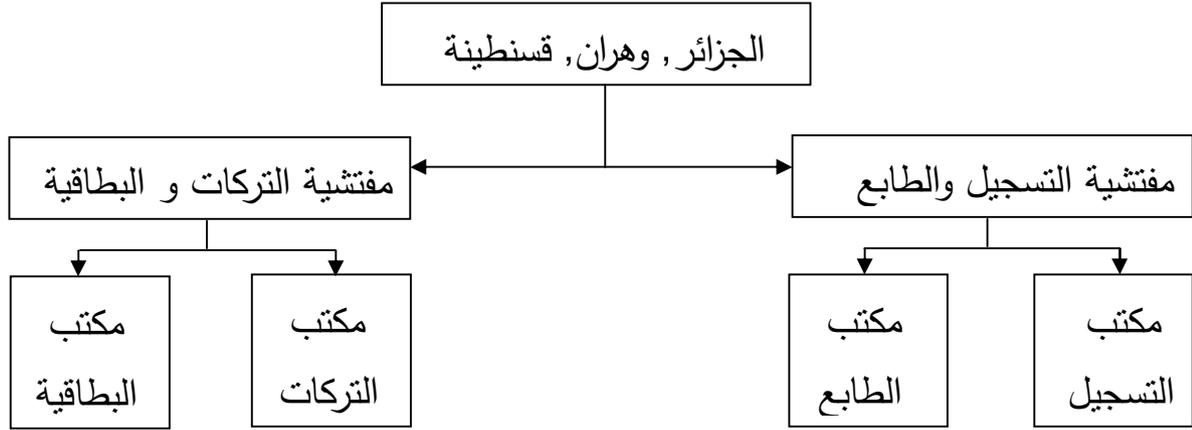
(1) أ. دوة أسيا ، د رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 47 .

(2) القرار 312 المؤرخ في 14/7/1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث و البطاقية ، وتحديد

اختصاصها الإقليمي ، ج .و ر 54 مؤرخة في 11 أوت 1999 .

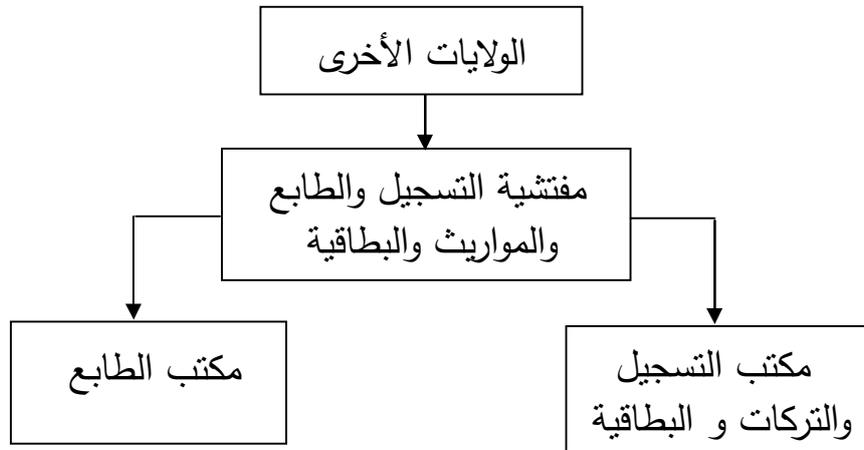
## 1- بالنسبة لولايات الجزائر وهران و قسنطينة:

نظرا للكثافة السكانية لهاته الولايات فإنها تحتوي على مفتشيتين ،مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي على مكتبين،مكتب التسجيل ومكتب الطابع أما المفتشية الثانية فهي مفتشية التركات والبطاقية وهي مكونة من مكتبين ،مكتب التركات ومكتب البطاقات .



## 2- بالنسبة للولايات الأخرى :

تحتوي مفتشيه التسجيل والطابع في باقي ولايات الوطن على مكتبين ،مكتب التسجيل والتركات و البطاقية ومكتب آخر هو مكتب الطابع . غير أنه استثناءً ونظرا لبعدها المسافة بين مقر محري العقود ومقر الولايات في بعض ولايات الجنوب فإن مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشيه الضرائب متعددة الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال ضمن مفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات .



### ثالثا: مهام مفتشية التسجيل:

ومن أهم المهام المنوط لها هي تحليل العقود و الاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل، وتحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل مع دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل....

- ممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية .
- ويقوم مفتش التسجيل بتحرير أمر الدفع يسلمه للمدين لأجل تمكين القباضات من تحصيل هذه الحقوق (1) طبقا لمخطط المحاسبة .

### رابعا: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل :

لقد نص المشرع الجزائري في القرار 312 المؤرخ في 14/07/1999 في مادته الأولى على : " تحدث مفتشية التسجيل والطابع مديريات الضرائب ... " والمشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشي التسجيل غير أنه يمكن تحديدها باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات ،وهي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري ،فهو يخضع للقانون اللائحي وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم 93 - 344 (2)،المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل محكمة عمومية مكلفة بعملية التسجيل ،وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب التي تخضع بدورها للتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها .

---

(1) المادة 82 من الأمر 76 - 105، المؤرخ في 09-12-1976،المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم،ج.ر. رقم 81 سنة 1977.

(2) المرسوم رقم 93-334، المؤرخ في 27- أكتوبر-1996،المتضمن القانون الأصلي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية،ج.ر. رقم 46 مؤرخة في 31-أكتوبر-1996.

## الفرع الثاني:الخزينة العمومية:

### أولاً:تعريف الخزينة العمومية:

لم يعط المشرع الجزائري تعريف للخزينة العمومية إلا أنها يمكن من خلال الدور الرئيسي المنوط بها تعريفها على أنها مؤسسة مالية عمومية تقوم بدور أساسي ومهم في اقتصاد الدول وتعتبر المنفذ المادي للسيادة المحاسبية فيها .

### ثانياً:الهيكل التنظيمي للخزينة:

بموجب القرار المؤرخ في 7 سبتمبر 2005<sup>(1)</sup> فإن الهيكل التنظيمي للخزينة العمومية كما يلي :

تتكون خزينة الولاية من ثمانية مكاتب:

مكتب النفقات العمومية - مكتب المحافظة والمحاسبة ،مكتب التسديد والتحويل - مكتب المراقبة والتحقق - مكتب إدارة الوسائل وحفظ الأرشيف - مكتب تسوية عمليات الخزائن البلدية وخزائن القطاعات الصحية والمراكز الإستشفائية الجامعية - مكتب مراقبة البلديات والقطاعات الصحية والمراكز الإستشفائية الجامعية - مكتب الإعلام الآلي ، ويساعد أمناء خزائن الولاية وكيلان مفوضان ويمكنهم أن يؤهلاهما للإمضاء فرديا أو جماعيا على كل وثائق تسيير المركز الحسابي وتتكون المكاتب المذكورة سابقا من قسمين إلى خمسة أقسام المواد من 3 إلى 10 من القرار المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للخزينة وصلاحياتها وعملها.

### ثالثاً: مهام الخزينة العمومية :

انتقلت مهام الخزينة العمومية باختلاف المهام الموكلة لكل مكتب وهي محددة حسب كل مكتب من المواد 03 إلى 10 من القرار السابق الذكر, لكن السؤال المطروح هو من الجهة التي تتكفل بدفع ثمن العقار المشفوع فيه ؟

بما أن حق الشفعة يكون لفائدة الخزينة العمومية فمن المفروض أنها الجهة المخولة قانونا يدفع الثمن لأن إدارة التسجيل أو مديرية الضرائب بصفة عامة مكلفة بالتحويل لا بالتسديد ،ولكن من خلال المهام المسندة للخزينة الولائية لم نجد أي نص ينص صراحة على

(1) قرار مؤرخ في 07-09-2005 تحدد تنظيم خزينة الولاية وصلاحياتها، ج.ر. رقم 33 مؤرخة في 21-مايو-2006 .

مثل هذه المهمة ما أدى بنا إلى البحث في صلاحيات وزارة المالية باعتبارها الجهة الوصية وبناء ،على المرسوم التنفيذي رقم 07-364 (1) وإسنادا للمادة 4 منه تحت عنوان المديرية العامة للخزينة في الفقرة المعنونة بمديرية خزينة الدولة فإنها تكلف بالمساهمة في أي عملية تتضمن تدخل الخزينة في مجال التسبيقات والقروض والمستحقات وبما أن القواعد العامة للشفعة تفرض على الشفيع الحلول محل المشتري في جميع التزاماته وأولها دفع ثمن العقار المشفوع فيه وإيداعه مسبقا لدى الموثق في الآجال المحددة فيمكن إدراجه ضمن مجال التسبيقات المذكورة في المادة أعلاه .

## المطلب الثالث:الدولة و الجماعات المحلية و الوكالة الوطنية للتنمية السياحية:

### الفرع الأول:الدولة والجماعات المحلية:

أسند كل من قانون حرية المعاملات وقانون الصحة مهمة الأخذ بالشفعة للدولة والجماعات المحلية .

#### أولا: الولاية:

- في قانون حرية المعاملات والموكلة أساسا للولاية ويتضح ذلك من خلال الإجراءات المتبعة في ممارستها .

- من خلال بحثنا لم نجد نصوص قانونية تحدد الهيئة المختصة في ممارسة هذا الحق إلا أنه بناءا على التعليم (2) التي ألغت إجبارية اقتناء الدولة لممتلكات الأجانب وجعلت دورها يقتصر على الترخيص المسبق من الوالي للأجانب من أجل التصرف في ملكياتهم ،فإن الولاية متمثلة في شخص الوالي هي من يمارس الشفعة الإدارية بمساعدة مصلحة أملاك الدولة والضرائب في تحديد ثمن العقار الذي يجب أن يكون على أساس القيمة التجارية في حالة إعراب الدولة عن استعمال حقها في الشفعة. (3)

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر. رقم 75 مؤرخة في 02-12-2007 .

(2) التعليم الوزاري رقم 172 المؤرخة في أول ديسمبر 1991 .

(3) أ - سماعين شامة ، المرجع السابق . ص 69 .

1- **الوالي:** يمثل الهيئة الثانية للولاية بعد المجلس الشعبي الولائي (1) وهو ممثل الدولة ومندوب الحكومة في مستوى الولاية .

2- **مديرية أملاك الدولة :** هي هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية .

3- **المديرية الولائية للضرائب :** طبقا للمادة 23 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 327 (2) تعتبر المديرية الولائية للضرائب احد المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وتعمل في مجال تحصيل الضرائب .

### ثانيا: البلدية :

تنص المادة 216 فقرة 2 من القانون 85-05 "وتمارس الدولة حق الشفعة في حالة إجراء أية معاملة تجارية بشأن هذا المجال " وعليه فإن المادة لم توضح الجهة المخولة لممارسة الشفعة فقد ذكرت الدولة بصفة عامة وإذا فصل الأمر بموجب تعليمة بالنسبة لممتلكات الأجانب فإن الأمر بقي غامضا بالنسبة لمحلات الطب والصيدلية وجراحة الأسنان وبما إن الاختصاص الإقليمي في العقار يكون كقاعدة عامة موقع العقار فإن المهمة تسند إما للولاية او البلدية ،وكما ذكرنا سابقا فقانون الولاية لم يتطرق للشفعة الإدارية كمهمة موكلة إلى هيئتها إلا أن قانون البلدية أوكل حق الشفعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 82 من قانون البلدية (3) إذ تنص " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي **بقسم** البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات وإرادتها .

ويجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي :

- ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة " .

---

(1) المادة 8 من القانون 09 - 90 المؤرخ في 7 أبريل 1990، يتعلق بالولاية، ج.ر. رقم 15 في 11 أبريل 1990 متمم بالأمر رقم 05 - 04 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2005، ج.ر. رقم 50 في 19 يوليو 2005.

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي السابق.

(3) القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ج.ر. رقم 37، مؤرخة في 03 يوليو 2011.

## الفرع الثاني : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية :

نصت المادة 4 من الأمر 66 - 62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية على " سيكون للدولة في داخل المناطق و الأماكن المذكورة في المادة الأولى حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إداري بعوض او بدون عوض ،وستحدد بموجب شروط ممارسة هذا الحق وآثاره ،ولاسيما كيفية تحديد السعر " وأسندت مهمة ممارسة حق الشفعة في المناطق والأماكن السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، وأنشأت بموجب المرسوم 70 - 98 (1)

### أولا : تشكيلة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام. (2)

### ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

هي أداة لتطبيق السياحة الوطنية في مجال السياحة ،تستند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية ،وعلى هذا الأساس وبالرجوع إلى مختلف النصوص المتعلقة بهذا المجال نجدها تقوم بدور هام في مجال العقار السياحي .  
وذلك باقتناء العقار السياحي ،ومنه فإنه وفي سبيل اقتناء الأراضي ذات الطابع السياحي ،تؤهل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لذلك (3) .

سواء باللجوء إلى الطريق الودية أو الجبرية فضلا عن اقتناء العقار السياحي،تستند للوكالة السياحية مهمة تهيئة وتسيير هذا العقار فهي تكلف حسب المادة 4 من مرسوم 70-98 (4) السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها،إذا فقد أنشأت الوكالة السياحية بهدف حماية العقار السياحي بالوسائل المتاحة لها

(1) المرسوم التنفيذي رقم 70-98، المؤرخ في 21 فبراير 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر. رقم 11 مؤرخة في أول مارس 1998.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28-10-2006، المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر. رقم عدد 70.

(3) القانون رقم 03 - 01 المؤرخ في: 19-02-2003 المتعلق بالتنمية المسندة للسياحة، ج.ر عدد 11، 2003.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 70-98، المؤرخ في 21 فبراير 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر. رقم 11 مؤرخة في أول مارس 1998.

،ومن بينها حق الشفعة الذي تستعمله نيابة عن الدولة بغرض تكوين العقار السياحي ولتحقيق هدف أبعد هو القضاء على المضاربة بهذا العقار وحمايتها .

### **ثالثا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة :**

طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 والوكالة الوطنية للتنمية السياحية وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،وتسمى في صلب النص " الوكالة " إذ تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ،وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير .

وتوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى ( سابقا) وحاليا ولاية الجزائر العاصمة ،ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار السلطة الوصية .

### **المبحث الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية :**

لم ينظم المشرع الجزائري إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية في نص واحد ،وإنما نص عليها في تشريعات مختلفة مع الرجوع إلى القانون المدني باعتبار الشريعة العامة في حالة وجود فراغ قانوني ،وسنتناول إجراءات الأخذ بالشفعة وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية ووفقا للتشريعات الأخرى ،إذ خصصنا لكل منها مطلب .

**المطلب الأول: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية :**

#### **الفرع الأول : وفقا لقانون الأملاك الوطنية :**

إن المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم نصت: الشفعة كطريق من طرف 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 سنة 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة والمادتين 62 و71 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها " وعليه فإن هاته المادة أحالتنا لنصوص القوانين المذكورة ضمنها وإلى المراسيم التطبيقية لها .

إلا أنه تجدر الإشارة إلى الخطأ الذي وقع فيه المشرع أثناء تحرير نص المادة المبينة أعلاه " وذلك في المادة 118 من قانون التسجيل التي تحولت بموجب قانون المالية 2011 إلى قانون الإجراءات الجبائية بعنوان المادة 48 مكرر 4 وبما أن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 صدر في نفس سنة 2012 أي بعد تحويل المادة كان على المشرع تحريرها بإسنادها للقانون الذي يتضمنها أثناء صدوره ،كما فعل بالنسبة للقانون 10-03 الذي ذكره عوض القانون 87-19 الملغى .

### **الفرع الثاني : وفقا لقانون التوجيه العقاري :**

بالرغم من غياب النص التطبيقي المحدد لإجراءات الشفعة الممارسة من قبل الدولة ،و باحترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني ،فإنه يتعين ويتوجب على الدولة إتباع المراحل التالية في ممارسة الشفعة ،تبدأ بنية التصريح أولا ،تحديد موقف الهيئة من التصريح بالمنفعة العمومية ثانيا .

تنص المادة 55 من القانون 90 - 25 على أنه : " تتجز المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ... " وعليه وقبل أن يتم البائع والمشتري عقدهما من شكل رسمي، يكون كل منهما ملزما .

### **أولا: التصريح بنية التصرف:**

يتعين على كل من البائع والمشتري للعقار ،قبل إتمام التصرف في شكل عقد نهائي، أن يقوما بالتصريح عن نيتهما في التعاقد إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحي إذ كان العقار محل التصرف فلاحيا أو إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إذا كان العقار حضريا وعلى الموثق أن يتكفل بتحرير هذا التصريح وتبليغه إلى إحدى الهيئتين المذكورتين وفق الحالة المعروضة عليه ويتضمن هوية كل من

البائع والمشتري، موقع ومساحة الأرض موضوع التصرف والتمن المتفق عليه إلى جانب كل المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية بتقدير المعاملة وأخذ قرارا بشأنها يفسر من الناحية القانونية التصريح المذكور على أساس إيجابا للتعاقد OFFRE، وعليه نرى أن يتكفل القانون بتحديد الآجل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض وهذا حماية للطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه حيث يمكن تقدير ذلك بشهرين أو ثلاث على الأكثر. (1)

### ثانيا : موقف الهيئة العمومية من تصريح بنية التصرف :

وهنا يمكن تصور أحد الموقفين :

1- **الرفض** : الذي قد يكون صريحا إذا تم تبليغه للطرفين الأصليين في العقد أو إلى الموثق المكلف بالتحضير، أو ضمنا بسكوت الهيئة المعنية على الرد خلال الآجال القانوني الممنوح لها وعليه يمكن إتمام العقد الأصلي .

2 - **القبول** : والذي يكون صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بالتحضير العقد في الآجل المحدد لذلك .

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن للهيئة المعنية أي الشفيع بتغيير الثمن المتفق عليه ،ولهذا في حالة قبول ممارسة الشفعة تكون أمام صورتين: (2)

أ- **القبول بالثمن المحدد في التصريح بالتصرف** ومن ثم يبرم العقد بين البائع والشفيع في شكل رسمي .

ب- **حالة القبول مع تغيير الثمن** أي يعرض الشفيع ثمن أقل من المصرح به ،وهنا يمكننا تصور إحدى الفرضيتين (3).

**الأولى:** يقبل البائع بذلك و ما بقي على الأطراف سوى إفراغ العقد في قالب رسمي .

**الثاني:** يرفض البائع وهو ما يستدعي بالشفيع اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع .

وتجدر الإشارة إلى المادة 801 من القانون المدني في فقرتها الأولى التي نصت على

أنه " ... لا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا ... "

(1) سماعين شامة، ص 251.

(2) أحمد خالدي ، ص 167.

(3) أحمد خالدي ، ص 167.

ويقصد بالتسجيل الوارد في هذا النص عملية الشهر حيث لابد من قيد إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في المحافظة العقارية الواقعة بدائرتها العقار محل الشفعة، فإذا لم يحترم الشفيع هذا الإجراء، فإنه لا يمكنه الاحتجاج بهذا الإعلان بالنسبة للغير الذي قد يكتب حقا عينيا على العقار المشفوع فيه إلا بعد شهره. فيما يتعلق بقانون 02 - 08 فإنه وفي غياب النص التطبيقي الذي يحدد إجراءات الأخذ بالشفعة من قبل الدولة وعن طريق هيئة المدن الجديدة فإنه يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة للشفعة .

### الفرع الثالث : وفقا لقانون حق الامتياز 10 - 03 :

لقد أقر المشرع للدولة حق الشفعة بموجب المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 - 12 - 1987 والمتضمن بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عندما قيد التنازل عن الحصص وأجازه لصالح عمال القطاع الفلاحي .

تنص المادة 15 من القانون 10 - 03 المذكور سابقا " في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به " غير أن هذه المؤسسة لم تنصب إلا في سنة 2011 ولم تمارس الدولة حق الشفعة (1) و استمر الوضع إلى غاية صدور التعليم الوزاري المشتركة بين وزارة المالية والفلاحة والتنمية الريفية رقم :07 (2) المؤرخة في 15-07-2002 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87 - 19 المذكور أعلاه ،وقد تناولت هذه التعليم الشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم كما وردت ،في القانون ،وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة .

وألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة ومنحت لهذا الأخير أجل شهر يسري ابتداءً من استلامه التبليغ من الموثق لممارسة حق الشفعة أو السماح بالتنازل ،وبما أن حق الانتفاع الدائم

(1) ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، ط الأولى 2006 الجزائر ، ص 119 .

(2) ألغيت بموجب التعليم الوزاري رقم 01 المؤرخة في 3 مارس 2005 .

الممنوح للمستثمرين بموجب القانون 87 - 19 ،تحول إلى حق امتياز بموجب القانون رقم 10 - 03، فإن المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 (1) " 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 .

فإذا كان المتنازل صاحب الامتياز في الشيوخ يقوم الديوان بإخطار الأعضاء الآخرين للمستثمرة كتابيا بوصول استلام ،قصد ممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 10 - 03 ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في أجل ثلاثين يوما(2)، فإذا كان الرد إيجابيا خلال الميعاد المحدد ،يعلم الديوان المتنازل صاحب حق الإمتياز بغرض مباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل(3) أما إذا كان الرد سلبيا، أو لم يكن هناك رد في الآجال المحددة ،يمكن للديوان الوطني أن يمارس حقه في الشفعة، ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب حق الإمتياز المتنازل(4) .

كما تجدر الإشارة أنه كأصل عام تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني بالشفعة ،عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأموال السطحية المقررة منحها ،إلا أنه استثناء يمكن للديوان بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 بالمائة. (5)

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد بتنفيذ تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج . ر 79 مؤرخة في 29 / 12 / 2010 .

(2) المادة 18 من المرسوم 10 - 326 .

(3) المادة 19 من نفس المرسوم .

(4) المادة 20 ، من نفس المرسوم .

(5) المادة 24 من المرسوم التنفيذي السابق .

## المطلب الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للتشريعات الأخرى:

تطرقت عدة قوانين للشفعة الإدارية على غرار قانون الإجراءات الجبائية وقانون حرية المعاملات وكذا قانون الصحة بالإضافة إلى قانون المناطق السياحية وفي هذا المطلب سنتناول إجراءات الشفعة الإدارية وفق كل قانون من القوانين السابقة الذكر.

### الفرع الأول : وفقا لقانون الإجراءات الجبائية :

تنص المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية على " تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة ... " ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه العشر 1/10 لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد ابتداءً من يوم تسجيل العقد أو التصريح .

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط والتبليغ حاليا من صلاحيات المحضر القضائي ،أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية .

وتنفيذ المادة 118 من قانون التسجيل صدر المنشور الوزاري رقم 1 المؤرخ في 2009/08/12 المذكور سابقا،مذكرا بالمبادئ والقواعد المتعلقة بممارسة حق الشفعة وبعث تطبيقه من جديد حيث يبين شيء من التفصيل إجراءات تطبيق الشفعة لفائدة خزينة الدولة وبين كذلك اكتساب الدولة المال موضوع الشفعة .

### أولا : إجراءات تطبيق الشفعة:

#### 1 - 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<sup>(1)</sup> بعد دراسة الملفات المحصاة، يقرر المدير الولائي للضرائب في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق

(1) أحمد دغيش ، المرجع السابق ص 195 .

الشفعة في أجل أقصاه شهرين, ابتداءً من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب<sup>(1)</sup>.

## 2 - 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 1/10 من الثمن المصرح به .

### ثانيا : طرق اكتساب الدولة للمال موضوع الشفعة :

#### 1- 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 .

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 .

#### 2- تخصيص الأموال المشفوعة :

يدمج كل مال مشفوع ومكتسب حسب الشروط المذكورة سالفاً في الأملاك الخاصة للدولة وبالتالي يخضع لقانون الأملاك الوطنية .

(1) انظر المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 12/08/2009، المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة، المرجع السابق.

## الفرع الثاني: وفقا لحرية المعاملات وقانون الصحة :

### أولا : وفقا لقانون حرية المعاملات :

إن تصرف المالك الأجنبي في العقار الأرض فلاحية كانت أو عمرانية، يملكه في الجزائر يخضع لقيود من نوع خاص تتمثل بصفة عامة في سلسلة من الرخص المسبقة التي تجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكية للعقار ويمكن حصر تلك الرخص.(1)

#### 1- شهادة التعريف:

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

#### 2 - رخصة التعامل في العقار :

إن هذه رخصة قيد على الأجانب دون المواطنين، يقدم الطلب إلى الوالي المختص إقليميا الذي يخطر مصالح أملاك الدولة من أجل تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى الشهرين (2) وهذا حتى يمكنه تقديم ما مدى ملائمة استعمال حق الشفعة لصالح الدولة من أجل الحلول محل المشتري الأصلي .

#### 3 - 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 .

(1) سماعين شامة، المرجع السابق ص66 .

(2) سماعين شامة، المرجع السابق ص68 .

## 4 - 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 المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام هو بقاء 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 في 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 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 (04) أشهر.

### ثانيا : وفقا لقانون الصحة :

#### 1- 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 .

## 2- الإعلان عن الرغبة :

بمجرد استلام المجلس الشعبي البلدي للإنذار الرسمي وبمجرد العلم في حدود الآجال القانونية طبقا لنص المادة 799 قانون مدني ،يقوم بالتصريح بالرغبة في الشفعة <sup>(1)</sup> وتطبيق حقها في الشفعة وذلك في أجل ثلاثين(30) يوما من تاريخ الإنذار الموجه لها ولإسقاط الحق في الشفعة .

يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي ،أي لا بد من إفراغ إرادة البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرغبة في الأخذ بالشفعة و ثم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط أو عن طريق المحضر القضائي .

## 3- إيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق :

تتصرف نية المشرع من فرض إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق خلال ثلاثين(30) يوما لحد أقصى من تاريخ التصريح بالرغبة طبقا للمادة 801 فقرة 02 قانون مدني .

## 4- رفع دعوى الشفعة:

يجب أن نرفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي ،أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار ،وذلك في أجل ثلاثين(30) يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل البلدية على ،أن يكون الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة <sup>(2)</sup> يعد سند الملكية ،لابد من شهره لدى الجهة المختصة .

## الفرع الثالث: وفقا لقانون 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 <sup>(3)</sup> بعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره

(1) المادة 801 من القانون المدني

(2) المادة 802 و803 من القانون المدني .

(3) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، السابق الذكر .

بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوماً قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة (1) .

### ثانياً: موقف الوكالة لتنمية السياحة من التصريح بنية التصرف :

للوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف ، للفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقاً لقانونها الأساسي (2) .

**1- الرفض:** بعد انقضاء أجل ثلاث (03) 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 (3) وفي حالة ممارسة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بإعلام المالك في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ انتهاء الآجل المذكور في المادة 5 (03 أشهر) وعند انتهاء أجل أربعة (04) 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 (4).

(1) المادة 4 من المرسوم التنفيذي السابق.

(2) المادة 5 من المرسوم التنفيذي السابق.

(3) المادة 6 من المرسوم التنفيذي السابق.

(4) المادة 9 من المرسوم التنفيذي السابق.

## خلاصة الفصل الثاني

تمارس الدولة حق الشفعة عن طريق الهيئات العمومية المختلفة المكلفة بالتنظيم العقاري والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة لحق الشفعة المنصب على الأراضي الفلاحية، والوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضاريين بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العامرة القابلة للتعمير، وهيئة المدن الجديدة المنصب على تهيئة الأراضي للمدن المتحدثة وفقا لقانون 02-08، كما تمارس الشفعة الإدارية إدارة التسجيل لفائدة الخزينة العمومية بموجب المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية، ويمارسها الوالي جمعية مدير أملاك الدولة بالنسبة لممتلكات الأجانب طبقا لقانون حرية المعاملات، أو بموجب تعليمات وزارية ومناشير صادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة بوزارة المالية، وتمارس من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للتصرف في المجال المعدة للطب والصيدلة طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني أما العقارات الواقعة داخل المناطق السياحية فتمارس فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-385 .

خاتمة

## خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه من الوسائل الفعالة التي قد تعمل السلطة العمومية المختصة على إثراء الوعاء العقاري للدولة بخدمة المصلحة العامة، وفي سبيل ذلك تستعمل حق الشفعة الإدارية من أجل اقتناء العقارات اللازمة لإنجاز المشروعات ذات المصلحة العامة .

وهذا ما جاء في نص المادة 3/36 من القانون 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وذلك بتوافر مجموعة من الشروط والإجراءات لصحة هذه الطريقة القانونية المعترف بها للدولة ولأداء مهامها المنوط بها ولاسيما مراقبة السوق العقارية والحد من المضاربة بعدما كانت تعتمد على سياسة الدولة الفاعلة، تحولت إلى الاعتماد على سياسة الدولة الحارسة والمراقبة .

إن المشرع الجزائري من خلال التشريعات الخاصة تطرق لأحكام الشفعة كأداة لحماية الملكية العقارية والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وفعالية المستثمرة الفلاحية أو محاربة التهرب الضريبي بالإضافة إلى لجوء الدولة للشفعة في عدة نصوص هدفها بسط السيطرة ومراقبة المعاملات العقارية مثل تلك المتعلقة بتهيئة المدن الجديدة الواقعة على ترابها وكذلك المتعلقة بممتلكات الأجانب والمتعلقة بالمجال المعدة للطب والصيدلة وجراحة الأسنان والغرض منها هو تحقيق المصلحة العامة والتي تعتبر أهم أهداف وواجبات الدولة وكذلك تعتبر الشفعة الإدارية آلية لاكتساب العقارات الواقعة ضمن المناطق السياحية بغرض تنمية هاته الأخيرة، و اشتراكها للمساهمة في إيجاد مداخل للدولة بديلة عن المداخل المعتمدة على الذهب الأسود أساسا و المداخل الجبائية بدرجة ثانية، أنه وفي هذا الإطار تبقى النصوص القانونية دون تجسيد عملي وهذا راجع إلى عدم إثارة منازعات في هذا الشأن بدليل قلة الأحكام القضائية إن لم تكن منعدمة في هذا المجال فضلا عن غياب النصوص التنظيمية التي تبين شروط وكذا الإجراءات القانونية التي على الدولة والهيئات العمومية ( الديوان الوطني للأراضي الفلاحية - الوكالة الولائية للتسيير العقاريين الحضريين - هيئة المدن الجديدة - إدارة التسجيل - الوالي - رئيس المجلس الشعبي البلدي - الوكالة الوطنية لتنمية الفلاحية ) من إتباعها لممارسة هذا الحق .

وإن وجدت فأنها تكون غالبا عبارة عن تعليمات ومناشير تلغى أو تهمل بسبب عدم نجاعتها أو عدم استعمالها وهذا ما يعتبر غير مقبول من الجانب القانوني، إذ أن مثل هذه الإجراءات يجب أن تكون محددة بدقة ضمن نصوص قانونية بل وحتى في حالات أخرى لم ينص على دور القضاء في ممارسة حق الشفعة كما فعل بالنسبة للشفعة وفقا للمبادئ العامة .

إذ لا ترقى التعليمات بأي حال من الأحوال إلى النصوص القانونية، وإذ ما اضطررنا لرجوع لقواعد العامة المذكورة في القانون المدني فإن الآجال تعتبر قصيرة الأمر الذي لم تألفه الإدارة، وتجد مشقة في احترامه والاستجابة لمقتضياته .

كما أن مرحلة الخروج من النظام العقاري القديم إلى سياسة السوق الحرة، مرحلة اتسمت بعدم الدقة والنقص في المنهجية، وكذا بطء و التماطل في اتخاذ القرارات .

ضف إلى أن التوجه الاقتصادي الحر، جعل الدولة تتخلى عن سياسة تملك العقار فلم تعد هناك حاجة إلى الأملاك المشفوعة وبناءا على ما سبق بات من الضروري على الدولة أن تتدخل لتنظيم الشفعة الإدارية على مختلف الأصعدة الصعيد المؤسساتي، الإداري، القانوني وتجسيدها على أمر الواقع وتأكيداه كما جاء في مجال ترقية الاستثمار لآخر تعديل بقانون رقم 16 - 09 مؤرخ في 3 غشت 2016، وهذا لمراقبة العوامل التي تدخل في ديناميكية السوق وإخراجها ضمن هدف تحقيق المصلحة العامة .

# المراجع والمصادر

## قائمة المراجع:

### المصادر:

1- القرآن الكريم: برواية ورش عن نافع.

2- الحديث الشريف: عن صحيح مسلم.

### أولا: الكتب:

- 1 - د. أحمد دغيش : حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2013 .
- 2 - أ. أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الطبعة الثالثة ، 2013 .
- 3 - الشيخ سيد سابق، فقه السنة ، دار الفكر للطباعة و النشر ، بيروت لبنان . 1998 .
- 4 - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة، دار هومة، 2015.
- 5 - د. بن رقية بن يوسف: شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الاولى، الجزائر، . 2001 .
- 6 - د. جمال مهدي محمود الأكشة، أثر الشفعة في العقار والمنقول، دراسة فقهية مقارنة ، دار الكتب القانونية، مصر، 2011 .
- 7 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثامنة 2012 .
- 8 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة . 2013 .
- 9 - د. حسن كيرة: الوجيز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثالثة، سنة 1994 .
- 10- أ. دوة آسيا، د. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2011 .
- 11- أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة و صفية و تحليلية دار هومة، الصنف 5/076، سنة 2002 .

- 12- سائح شنقوقة: قانون الإجراءات المدنية - نسا وتعليقا، وشرحا وتطبيقا، دار هومة، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001.
- 13- عبد الله شحاتة ، تفسير القرآن الكريم مج3 ، القاهرة ، دار غريب.
- 14- علي بن هادية ، بلحسن البليش ، الجيلاني بن الحاج يحي: القاموس الجيد للطلاب المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- 15- د.علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر 2011 .
- 16- د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.
- 17- د- فتحي الدريني: الحق ومدى سلطة الدولة في تقيده، الطبعة الثانية، سنة 1977، بيروت.
- 18- أ.ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دارهومة، الطبعة الثانية، سنة 2011.
- 19- ليلي زروقي: حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دارهومة، الطبعة الأولى 2006 الجزائر.
- 20- مجيد خلفوني: العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة. 2012.
- 21- محمد فاروق عبد الحميد: نظرية المرفق العام في القانون الجزائري المفهومين التقليدي و الاشتراكي ، دراسة مقارنة " فرنسا - الإتحاد السوفياتي - يوغسلافيا - الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية، 1987.
- 22- أ.نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا و تطبيقا، النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا، ومجلس الدولة، طبعة جديدة مزيدة و منقحة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2008.
- ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية:**
- 23- بن عمار عبد الحليم ، الشفعة و تطبيقاتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، سنة 2006-2009.
- 24- كتاف كريمة: مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في الحقوق قسم القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم  
جامعة قسنطينة، سنة 2012-2013.

### ثالثا: المجالات القضائية:

25- المجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد الثالث .

26- المجلة القضائية 97، العدد الثاني.

27- المجلة القضائية 1998، العدد الأول.

### رابعا: المقالات:

28- أ بطيمي حسين: نافذة على الحياة، حق الشفاعة، مجلة الموثق، العدد 04، الغرفة  
الوطنية للموثقين، سنة 2001.

### خامسا: الأوامر والقوانين:

#### الأوامر:

29- الأمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالناطق والأماكن السياحية، جريدة  
رسمية رقم 28 المؤرخة في 08 أبريل 1966.

30- الأمر رقم 75-35 المؤرخ في 29-04-1975، المتضمن المخطط الوطني للمحاسبة  
جريدة رسمية رقم 37 المؤرخة في 09-05-1975.

31- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، والمتضمن القانون المدني، المنشور  
بالجريدة الرسمية الصادرة في: 30-09-1975، الجريدة الرسمية رقم 78، المعدل والمتمم

بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، الجريدة الرسمية رقم 18، المعدل  
والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية رقم 44

المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، جريدة رسمية رقم 31.

32- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل  
والمتمم جريدة رسمية رقم 81.

33- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي

لسنة 2009 في مادته 62 جريدة رسمية رقم 44، ليتم تعديلها بالمادة 46 من الأمر رقم

10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي 2010، جريدة رسمية

رقم 46، لتعدل مرة أخرى بموجب المادة 57 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في

30-12-2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية رقم 62.

34- الأمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47.

#### القوانين:

35- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 يتعلق بالأموال الوطنية، جريدة رسمية رقم 27 مؤرخة في 03 يوليو 1984 .

36- القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فيفري 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، جريدة رسمية رقم 08، المعدل بالقانون 88-15 المؤرخ في 03 ماي 1988، المعدل بالقانون 90-17 المؤرخ في 31 جويلية 1990، المعدل بالقانون 98-09 المؤرخ في 19 أوت 1998، المعدل بالأمر 06-07 مؤرخ في 15 جويلية 2006 المصادق عليه بالقانون 06-16 المؤرخ في 14 نوفمبر 2006، المعدل بالقانون 08-13 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

37- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50.

38- القانون 09 - 90 المؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالولاية، جريدة رسمية رقم 15 في 11 أبريل 1990 متمم بالأمر رقم 05-04 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2005، جريدة رسمية رقم 50 في 19 يوليو 2005.

39- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية رقم 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

40- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، جريدة رسمية رقم 44 مؤرخة في 03 غشت 2008.

41- قانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الوطني، جريدة رسمية رقم 44.

- 42- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، التي تأسس بموجبها قانون الإجراءات الجبائية، جريدة رسمية رقم 97.
- 43- قانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية رقم 34، سنة 2002.
- 44- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، 2003.
- 45- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003.
- 46- القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2006.
- 47- القانون 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحة التابعة لأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46 مؤرخة في 18 غشت 2010.
- 48- قانون رقم 10-13 مؤرخ في 29 ديسمبر، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، جريدة رسمية رقم 80، المؤرخة في 30 ديسمبر 2010.
- 49- القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية جريدة رسمية رقم 37، مؤرخة في 03 يوليو 2011 .
- 50- قانون 09-16 مؤرخ في 03 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار جريدة رسمية رقم 46.
- 51- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية رقم 14.
- المراسيم:**

- 52- المرسوم التنفيذي 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 المعدل للمرسوم 64-15 المتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية رقم 21.
- 53- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990، جريدة رسمية رقم 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5-11-2003 جريدة رسمية رقم 68 مؤرخة في 19-11-2003، يحدد قواعد

- إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- 54- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية رقم 11 مؤرخة في أول مارس 1998.
- 55- المرسوم رقم 93-334 المؤرخ في 27 أكتوبر 1996 المتضمن القانون الأصلي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، جريدة رسمية رقم 46 مؤرخة في 31 أكتوبر 1996.
- 56- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-2-1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحة، جريدة رسمية رقم 15 مؤرخة في 28-02-1996، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009، جريدة رسمية رقم 61 المؤرخة في 25-10-2009.
- 57- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28-10-2006، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
- 58- المرسوم التنفيذي رقم 06-303، المؤرخ في 10-09-2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها و كفاءات سيرها، جريدة رسمية عدد 56.
- 59- المرسوم التنفيذي رقم 06-304، المؤرخ في 10-09-2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها و كفاءات سيرها، جريدة رسمية عدد 56.
- 60- المرسوم التنفيذي رقم 06-305، المؤرخ في 10-09-2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها و كفاءات سيرها، جريدة رسمية عدد 56.
- 61- المرسوم التنفيذي رقم 06-321، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، جريدة رسمية رقم 21.
- 62- المرسوم التنفيذي رقم 06-322، المؤرخ في 18-09-2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود وتنظيمها وكفاءات سيرها، جريدة رسمية عدد 58.
- 63- المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية رقم 75، مؤرخة في 02 ديسمبر 2007.

64- المرسوم التنفيذي رقم 07-367، المؤرخ في 28-11-2007، المحدد لمهام هيئة

المدينة الجديدة للمنيعة وتنظيمها وكيفيات سيرها، جريدة رسمية عدد 76.

65- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23-12-2010 يحدد بتنفيذ تطبيق حق

الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، جريدة رسمية

رقم 79 المؤرخة في 29-12-2010.

#### القرارات:

66- القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع

والموارث والبطاقية، وتحديد اختصاصها الإقليمي، جريدة رسمية رقم 54 مؤرخة

في 11 أوت 1999.

67- قرار مؤرخ في: 07-09-2005، يحدد تنظيم خزانة الولاية وصلاحياتها، جريدة

رسمية رقم 33 مؤرخة في: 21 مايو 2006.

#### التعليمات:

68- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزير المالية والداخلية رقم 10/59 المؤرخة في 13-12-

1982 .

- التعليمات الوزارية رقم 172 المؤرخة في أول ديسمبر 1991.

69- المذكرة الوزارية رقم 140 المؤرخة في 25-05-1994 الصادرة عن المديرية العامة

للضرائب المتعلقة بتحديد كيفيات استعمال حق الشفعة.

70- التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 3 مارس 2005 .

71- التعليمات رقم 01/1984 المؤرخة في 10-03-2011 المتعلقة بتحديد القيم التجارية للأرض

الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي المزمع اكتسابها عن طريق الشفعة.

#### المناشير:

72- منشور وزاري رقم 01، المؤرخ في 12-08-2009، المتضمن ممارسة حق الشفعة

للدولة، طبقا للمادة 118 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المعدل

والمتمم والمتضمن قانون التسجيل

الفهرس



الصفحة	فهرس الموضوعات
أ	مقدمة
05	الفصل الأول : مفهوم حق الدولة في الشفعة
06	المبحث الأول: تعريف الشفعة الإدارية و خصائصها
06	المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية
06	الفرع الأول: تعريف الشفعة في الفقه الإسلامي
06	أولاً: تعريف الشفعة لغة
07	ثانياً: تعريف الشفعة اصطلاحاً
09	الفرع الثاني: التعريف القانوني للشفعة الإدارية
10	المطلب الثاني: خصائص الشفعة الإدارية و شروطها
10	الفرع الأول: خصائص الشفعة الإدارية
10	أولاً: من حيث المستفيد من الشفعة
12	ثانياً: من حيث التسبيب
12	ثالثاً: من حيث الهدف
12	رابعاً: من حيث الثمن
12	الفرع الثاني: شروط الأخذ بالشفعة الإدارية
12	أولاً: الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية
15	ثانياً: الشروط المتعلقة بالعقار
17	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية و مجالات ممارستها
17	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية
17	الفرع الأول: الشفعة حق
20	الفرع الثاني: الشفعة رخصة
21	الفرع الثالث: الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة
22	المطلب الثاني: مجالات ممارسة الشفعة الإدارية

23	الفرع الأول: وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية:
23	أولاً: في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30
23	ثانياً: في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25
24	ثالثاً: في القانون حق الامتياز رقم 10 - 03
25	رابعاً: في القانون المدن الجديدة رقم 02-08
26	الفرع الثاني: الشفعة في التشريعات الأخرى
26	أولاً: في قانون الإجراءات الجبائية
27	ثانياً: في قانون الصحة
27	ثالثاً: في قانون حرية المعاملات
29	رابعاً: في قانون المناطق السياحية
30	خلاصة الفصل الأول
32	الفصل الثاني : الأحكام الخاصة لحق الدولة في الأخذ بالشفعة
33	المبحث الأول: الجهات المؤهلة قانوناً لممارسة حق الشفعة الإدارية
33	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضريين
33	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
33	أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
33	ثانياً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
34	ثالثاً: الطبيعة القانونية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية
34	رابعاً: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
34	الفرع الثاني: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين
34	أولاً: مهام الوكالة للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين
35	ثانياً: الطبيعة القانونية للوكالة للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين
36	ثالثاً: التنظيم الداخلي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين
36	الفرع الثالث: هيئة المدينة الجديدة

36	أولاً: الطبيعة القانونية لهيئة المدينة الجديدة
37	ثانياً: تشكيلة هيئة المدينة الجديدة
37	ثالثاً: مهام هيئة المدينة الجديدة
38	المطلب الثاني : إدارة التسجيل والخزينة العمومية
38	الفرع الأول: إدارة (مفتشية) التسجيل
38	أولاً: تعريف مفتشية التسجيل
38	ثانياً: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل
40	ثالثاً: مهام مفتشية التسجيل
40	رابعاً: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل
41	الفرع الثاني: الخزينة العمومية
41	أولاً: تعريف الخزينة العمومية
41	ثانياً: الهيكل التنظيمي للخزينة
41	ثالثاً: مهام الخزينة العمومية
42	المطلب الثالث: الدولة و الجماعات المحلية و الوكالة الوطنية للتنمية السياحية
42	الفرع الأول:الدولة والجماعات المحلية
42	أولاً: الولاية
43	ثانياً: البلدية
44	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية
44	أولاً : تشكيلة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
44	ثانياً: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
45	ثالثاً: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
45	المبحث الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية
45	المطلب الأول: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقاً للقوانين المتعلقة بتسيير الأموال الوطنية

45	الفرع الأول : وفقا لقانون الأملاك الوطنية
46	الفرع الثاني : وفقا لقانون التوجيه العقاري
46	أولا: التصريح بنية التصرف
47	ثانيا: موقف الهيئة العمومية بنية التصرف
48	الفرع الثالث : وفقا لقانون حق الامتياز رقم 10 - 03
50	المطلب الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للتشريعات الأخرى
50	الفرع الأول : وفقا لقانون الإجراءات الجبائية
50	أولا : إجراءات تطبيق الشفعة
51	ثانيا: طرق اكتساب الدولة للمال موضوع الشفعة
52	الفرع الثاني: وفقا لحرية المعاملات وقانون الصحة
52	أولا : وفقا لقانون حرية المعاملات
53	ثانيا : وفقا لقانون الصحة
54	الفرع الثالث: وفقا لقانون المناطق السياحية
54	أولا : التصريح بنية التصرف
55	ثانيا: موقف الوكالة لتنمية السياحة من التصريح بنية التصرف
56	خلاصة الفصل الثاني
58	خاتمة
61	المراجع والمصادر
69	الفهرس