



جامعة أكلي محند والحاج البويرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

الإطار القانوني للشعبة الإدارية

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الإداري

تحت اشراف الأستاذة

بن صوط صورية

إعداد الطالب

قرباص عبد القادر

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة بوسعيدة دليلة.....رئيسا.

الدكتورة بن صوط صورية.....مشرفا ومقررا.

الدكتور لعوميري ياسين.....مهتحننا.

تاريخ المناقشة 2023-06-20

الشكر والعرفان

أحمد الله عز وجل وأشكره على توفيقه وتسديد خطاي لإتهام هذا العمل المتواضع

كها يطيب لي أن أرفع خالص الشكر والتقدير وأبلغ معاني العرفان إلى التي أشرفت

على مذكرتي دون تردد، وما قدمته لي من نصح وتوجيه

واختيار لهذا الموضوع الشيق

الأستاذة: "بن صوط سورية"

كها أتقدم بالشكر والعرفان إلى الأستاذة بوسعيدة دليلة التي رافقتني طيلة سنوات دراستي في

الجامعة، والتي لم تبخل عليا بالنصح والإرشاد.

والشكر هووصول كذلك لأعضاء لجنة المناقشة التي قبلت تحول عبي مراجعة هذا العمل وتصويب

أفكاره وأخطائه كها تراه مناسبا لهذه الهذكرة

دون أن ننسى كل الأساتذة والموظفين بجامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -

إهداء

أهدي ثمرة جهدي طيبة سنين دراستي إلى من غاب عن عيني ولكنه لم يغب عن قلبي
إلى من رحل عن الدنيا ولكن ذكرياته ساكنة في مخيلتي إلى من شهد بداية دربي ولكنه لم يشهد
عولي هذا، جدتي يهينة و جدتي حدة و جدي عبد الرزاق و جدي عبد القادر تفهدهم الله برحومته
إلى القلب الدافئ والصدر الرحب إلى منبع الإرادة والعزيمة، إلى من علمتني أبجدية الحروف وقوانين
الحياة إلى من الجنة تحت أقدامها "أمي"
إلى من أوقد أصابعه شموعا لينير لي الطريق، إلى مرشدي و معلمي إلى من افتخر بحول اسمه "أبي"
أطال الله في عمره
إلى أخواتي الأعراف وجدتي
إلى كل من عائلة قرياص، سعيداني، فرعون، وخليفتي
إلى من احتواني طيبة سنوات دراستي في الجامعة جدتي وخالي وعائلته حفظهم الله ورعاهم
إلى رفقاء دربي أصدقاء الطفولة مروان، أسامة، وريان
إلى كل من تعلمت منه حرفا أساتذتي في كل أطوار الدراسة وزملائي
إلى كل من أحببت وكل من سكن قلبي
إلى كل من دعا لي بالخير وبالتوفيق
إلى كل من لم يجد اسمه فغضب ...

قائمة المختصرات:

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق م ج: قانون المدني الجزائري

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ط: الطبعة

ج: الجزء

ش إ: الشفحة الإدارية

الغني عن البيان أن الملكية تعتبر من أهم الحقوق المقدسة والمكرسة دستوريا، حيث أنها تعتبر حق عيني مقصور على صاحبه تكون له بمقتضاه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه في حدود ما نص عليه القانون، والجزائر كغيرها من الدول وفي ظل التغيرات السياسية التي جاء بها التعديل الدستوري لسنة 1989، وكذا الإصلاحات الاقتصادية المبادر بها منذ بداية 1988 إلى صدور قانون التوجيه العقاري بتاريخ 18 نوفمبر 1990¹ الذي سمح بإنشاء سوق عقارية حرّة، ووضع حدًا لاحتكار السلطات العمومية للمعاملات العقارية، كما أنها بقت مكرسة مبدأ حماية الملكية في جل الدساتير المتعاقبة بتعديلاتها المختلفة والتي كان آخرها التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020².

الشفعة نظام قديم عرف لدى أغلب المجتمعات التي سبقت المجتمع الإسلامي، إلا أنها في العصور القديمة كانت محدودة النطاق بسبب محاصرتها من طرف المذهب الفردي آنذاك القائم على حرية تداول الأموال.

أما الشفعة في الشريعة الإسلامية فقد وردت بأحكام وقواعد عادلة خلافا لما ورد في المجتمعات القديمة، فشرعت كقيد يرد على حرية التصرف لصالح المصلحة الخاصة.

حيث تعد الشفعة احد الحقوق المتصلة اتصالا وثيقا بحق الملكية وسببا لكسب الملكية، وهي إجراء قانوني في يد من خول له القانون ممارستها، ولعل من أول من منح لهم ممارسة الشفعة هي الدولة والجماعات المحلية، باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة، بالنظر أيضا للمصلحة العامة، إلا أن المشرع الجزائري فرض ضوابط لممارسة هذا

¹ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، لسنة 1990.

² المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30-12-2020، المعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر ج ج عدد 82، الصادرة بتاريخ 30-12-2020.

مقدمة

الحق، بصورة تجعل أطراف العلاقة القانونية في مراكز متوازنة، كما حدد للدولة المجال القانوني الذي يمكنها فيه ممارسة الشفعة.

إذا فإن من أهم الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا والتي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق المضاربة والفوضى، هو حق الشفعة الإدارية الذي يسمح للدولة والجماعات المحلية بحق الأولوية أو التقدم على المعاملات المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وعلى الأراضي الفلاحية.

ويتم تطبيق هذا الحق بواسطة مصالح وهيئات معينة محددة قانونا، وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، إذا كانت الشفعة منصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وكان هذا التصرف لصالح الجماعات المحلية، في حين تبقى الدولة صاحبة حق الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية.

حيث يختلف أصحاب الحق في الشفعة من حيث طبقاتهم باختلاف مراكزهم القانونية، وكذا من حيث أولوياتهم، حيث تأتي الدولة وهيئاتها الإقليمية في أولى المراتب باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة.

وفي هذا الإطار صدر العديد من القوانين التي تحمي الملكية وتمنح لصاحبها حق التمتع بكافة السلطات، وهذا بموجب ضمان الحماية القانونية والقضائية التي تخول لصاحبها حق الطعن إذا تم المساس بملكيتها بطريقة غير شرعية، لكن رغم ما للملكية من حصانة إلا أن هذا مبدأ غير مطلق بل ترد عليه عدة قيود، حيث نظم المشرع الجزائري كغيره أسباب كسب الملكية - الشفعة - وهذا بموجب نصوص قانونية عديدة.

مقدمة

غير أنه وبالرغم من وجود النصوص القانونية التي تجيز هذا "حق الشفعة" إلا أن ما نلاحظه هو غياب النصوص التنظيمية التي تبين إجراءاته وشروطه وكيفية ممارسته بالرغم من مرور ما يزيد 32 سنة من تبنيه واعتماده.

وتتجلى أهمية دراستنا لموضوع الشفعة الإدارية التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية في إعطاء بعد جديد لهذا الحق كأسلوب استثنائي لاكتساب الملكية العقارية، وهو البعد الاقتصادي الذي يمنح الدولة أحقية استرجاع العقار وإمكانية التدخل في السوق العقاري والمحافظة على الثروة العقارية، وعليه فمن الطبيعي أن يكون موضوع الشفعة الإدارية حق للدولة والجماعات المحلية للمصلحة العامة ضرورة اقتصادية واجتماعية وقانونية وحتى سياسية.

من أبرز الأسباب التي دفعتني إلى اختيار الدراسة هذا الموضوع بحكم أنني من ساكنة القرى التي تعتمد كأصل عام على الفلاحة كمهنة لأغلبية سكانها، وفي ظل إنشاء المناطق الصناعية والتوسع العمراني، فثارت عدة نزاعات على العقارات باختلاف أوصافها من ملكية خاصة بالبلدية، أراضي أملاك الدولة، أراضي العروش والملكية الخاصة، وبالتالي فإن العقار يعد من أبرز اهتماماتنا ودائما ما يطرح إشكالات في أروقة العدالة، كل هذا دفعني إلى البحث في موضوع الشفعة الإدارية كأداة قانونية تتخذها الدولة وجماعاتها المحلية من أجل كسب الملكية العقارية.

إلى جانب أسباب أخرى الموضوعية المتمثلة في الفائدة العلمية والعملية لهذا الموضوع، حيث تعد الشفعة الإدارية وسيلة قانونية تلجأ إليها الدولة للمحافظة على ثروتها العقارية، الأمر الذي يدفع الباحث للتعرف على الأحكام الخاصة التي نظم بها المشرع الشفعة الإدارية، وللوقوف على ما اعترأها من غموض ونقائص من شأنها إثارة إشكالات علمية كثيرة.

مقدمة

لذلك يعتبر حق الشفعة من المواضيع العقارية التي يردّ عليها عدة إشكالات قانونية على الصعيد التطبيقي، لذا انطلاقاً من ما سبق طرح الإشكالية التالية: هل وفق المشرع الجزائري في ضبط أحكام الشفعة الإدارية كوسيلة لاكتساب الدولة والجماعات المحلية للأموال العقارية؟

ولدراسة هذا الموضوع حتمت علينا الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي كونه الملائم لاستظهار بعض المفاهيم والتعاريف المرتبطة بالموضوع، والمنهج التحليلي في محاولة استقراء النصوص القانونية والتنظيمية، كما اعتمدنا على المنهج المقارن في دراستنا هذه لوجود عدة مصطلحات نحاول المقارنة بينها و بين الشفعة الإدارية.

أما من ناحية الصعوبات التي واجهتنا ضيق الوقت وقلة الدراسات السابقة ولاسيما الكتب المتخصصة فيما يتعلق بالشفعة الإدارية التي يمارسها أشخاص القانون العام.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة فإننا قسمنا موضوعنا هذا إلى فصلين، الفصل الأول المعنون بالتأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية، والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، في المبحث الأول مفهوم الشفعة الإدارية، وأما المبحث الثاني الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية، أما بالنسبة للفصل الثاني قمنا بدراسة الإطار التطبيقي للشفعة الإدارية قسمناه إلى مبحثين، في المبحث الأول تطرقنا إلى آليات تدخل الدولة والجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة، أما المبحث الثاني تعرضنا إلى المنازعات المتعلقة بممارسة الدولة للشفعة الإدارية و الآثار المترتبة عنها.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

إن الشفعة نظام إسلامي أصيل، امتازت به الشريعة الإسلامية على غيرها من الشرائع السماوية والنظم الوضعية، كما تعتبر سببا من أسباب كسب الملكية العقارية، بحيث أنها تصرف الذي يحد من حرية البيع، فالشفعة تكسب الشفيع عقارا باعه صاحبه لشخص أجنبي مقابل ما تم دفعه من مصروفات، وباعتبارها سببا استثنائيا تغيب فيه حرية التعاقد، كما أن الشفعة الإدارية لم تنظم في قانون مستقل، وهذا ما جعلنا نتفحص النصوص التشريعية من أجل البحث على مفهوم هذا الإجراء وكيفيات تطبيقه وتنظيمه وما ينجر عن تطبيقاته.

وعليه وفي هذا الشأن نعد من خلال هذا الفصل إلى بيان التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، الأول بعنوان مفهوم الشفعة الإدارية، والثاني تحت عنوان الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية

يعد حق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها كل التشريعات من حيث تنظيمها، ضبط نطاقها، استعمالها وحمايتها، وهذا راجع لأهميتها وكثرة الإشكالات والالتزامات العقارية وتعقيداتها.

بالإضافة لاعتبار أن الشفعة طريق استثنائي تمارس في إطار القانون العام لتكوين الأملاك الوطنية، ولذلك اقر المشرع لصالح الدولة لممارسة حق الشفعة في غير الحالات المنصوص عليها في القانون المدني.

وعليه تبعا لما سبق نتناول من خلال هذا المبحث مفهوم الشفعة الإدارية والذي بدوره قسمناه إلى مطلبين حيث يتضمن المطلب الأول ملول الشفعة الإدارية أما المطلب الثاني خصائص الشفعة الإدارية .

المطلب الأول: مدلول الشفعة الإدارية

إذا بيع العقار وقام سبب يجعل القانون بموجبه لشخص آخر متصل حقه بالعقار أولوية على المشتري فيكون لمن تحقق به السبب - إذا أراد - استبعاد المشتري والحلول في بيع العقار محله، فيقال إن له أخذ العقار المبيع بالشفعة.

من أجل الإحاطة بموضوع الشفعة الإدارية ومعالجة أحكامها وجوانبها المختلفة، وجب علينا الوقوف أولا على تعريف مصطلحين مهمين هما: الشفعة (الفرع الأول) والإدارة (الفرع الثاني)، وفي الأخير الخروج بتعريف شامل للشفعة الإدارية (الفرع الثالث)

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

الفرع الأول: تعريف الشفعة

اختلف الفقهاء في تقديم تعريف واضح للشفعة، وفي هذا الإطار سنحاول تجميع بعض التعاريف، وعليه تناولنا في هذا الفرع إلى التعريف اللغوي (أولاً)، و ما جاء في إطار ما تعلق الأمر بالفقه الشرعي في الشريعة الإسلامية (ثانياً) باعتبارها احد المصادر التاريخية الهامة، وما أتت به بعض التشريعات الحديثة في المجال الشفعة (ثالثاً).

أولاً: التعريف اللغوي للشفعة

حيث أن الشفعة من الشفع وهو خلاف الوتر، وهو الزوج وشفعة الضحى: ركعتا الضحى، والشفعة، والشفعة في الدار والأرض: القضاء بها لصاحبها، والشفعة الزيادة وهو أن يشفعك فيما تطلب حتى تضمه لدى ما عندك فتزيده وتشفعه بها أي أن تزيده بها والشفعة في الملك معروف وهي مشتقة من الزيادة لأن الشفيع يضم المبيع إلى ملكه فيشفعه به كأن كان واحداً وترا وصار زوجاً شفعا.¹

وكما ما جاء في القرآن الكريم قوله تعالى:

﴿ مَن يَشْفَعْ شَفَعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهُ نَصِيبٌ مِّنْهَا وَمَن يَشْفَعْ شَفَعَةً سَيِّئَةً يَكُنْ لَهُ كِفْلٌ مِّنْهَا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ مُّقِيبًا ۝ (85) ﴾².

﴿ إِنَّ رَبَّكُمْ اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ يُدَبِّرُ الْأُمْرَ ۗ مَا مِنْ شَفِيعٍ إِلَّا مِنْ بَعْدِ إِذْنِهِ ۗ ذَلِكُمْ اللَّهُ رَبُّكُمْ فَاعْبُدُوهُ ۗ أَفَلَا تَذَكَّرُونَ ۝ (03) ﴾³.

﴿ وَلَمْ يَكُنْ لَهُمْ مِّنْ شُرَكَائِهِمْ شُفَعَاءُ وَكَانُوا بِشُرَكَائِهِمْ كَافِرِينَ ۝ (13) ﴾⁴.

¹ ابن منظور، جمال الدين أبو الفضل محمد بن مكرم، لسان العرب، ط1، ج8، دار الكتب العلمية، لبنان 2003، ص217-220.

² الآية 85 من سورة النساء.

³ الآية 03 من سورة يونس.

⁴ الآية 13 من سورة الروم.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

- ﴿قُلْ لِلَّهِ الشَّفَعَةُ جَمِيعاً لَّهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ثُمَّ إِلَيْهِ تُرْجَعُونَ﴾ (44) ¹.
- ﴿لَا يَمْلِكُونَ الشَّفَعَةَ إِلَّا مَنْ اتَّخَذَ عِنْدَ الرَّحْمَنِ عَهْداً﴾ (87) ².
- ﴿وَلَا تَنْفَعُ الشَّفَعَةُ عِنْدَهُ إِلَّا لِمَنْ أَذِنَ لَهُ حَتَّىٰ إِذَا فُزِعَ عَن قُلُوبِهِمْ قَالُوا مَاذَا قَالَ رَبُّكُمْ قَالُوا الْحَقُّ وَهُوَ الْعَلِيُّ الْكَبِيرُ﴾ (23) ³. صدق الله العظيم

ويقصد بها زيادة عملا إلى عمل قصد الزيادة و التنمية.

كما سبق أن ذكرناه فان مصطلح الشفعة يتضمن عدة مصادر لغوية بحيث يسوغ لنا منها معنى واحد هو الضم والزيادة والإضافة، وهو ما يتوافق مع المعنى الفقهي والشرعي لها، وهو ضم ملكية العقار المشفوع فيه إلى أملاك الشفيع جبرا على مشتريه أو مالكة معا أي إضافته إليه ليصبح وحدة واحدة في يد الشفيع.⁴

ثانيا: التعريف الفقهي للشفعة

اختلف الفقهاء في تعريف الشفعة، بحيث تعددت آراؤهم حول ذلك، قبل التطرق إلى ما جاء به في الفقه الإسلامي علينا التمعن في بعض الأحاديث النبوية :

- عن ابن عباس عن الرسول ﷺ: "الشريك شفيع والشفعة في كل شيء".
- عن ابن أبي مليكة قال: قضي رسول الله بالشفعة في كل شيء الأرض والدار والجارية والخادم".

¹ الآية 44 من سورة الزمر.

² الآية 87 من سورة مريم.

³ الآية 23 من سورة سبأ.

⁴ Saida Hamel, The legal Framework for the Exercise of the Right of Pre-emption in Algerian legislation, revue El-Tawassol, vol 27, n°01, Algeria 2021, p 237.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

- عن جابر بن عبدالله عن النبي ﷺ: "الشفعة في كل شرك في الأرض أو الربع أو حائط لا يصلح له أن يبيع حتى يعرض على شريكه فيأخذه أو يدع، فإن أبى فشريكه أحق به حتى يؤذنه".

- عن أبي سلمة: "قضي رسول الله صل الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم بين الشركاء فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق بينهم فلا شفعة". رضي الله عنهم وأرضاهم¹

وعليه فقد عرفها مذهب الحنفية بأنها: "حق التملك بالعقار لدفع ضرر الجوار".

وهناك تعريف آخر للشفعة عند الحنفية فهي: "تمليك بقعة جبرا على المشتري بما قام عليه"²، والمقصود بالبقعة في هذا التعريف هو العقار المشفوع فيه.³

كما عرفها جمهور المالكية، والشافعية، والحنابلة، والإباضية، بتعاريف متقاربة مضمونة أن حق الشفعة هو حق تملك قهري يُثبت للشريك القديم، على الحادث فيما ملك بعوض.

الاستحقاق الوارد في هذه التعاريف والمخول لهذا الشريك معناه أن لهذا الأخير حق أخذ عقار شريكه الذي باعه لغيره بمقابل ثمن بيعه إذا كان العقد بيعا، أو بقيمة العقار

¹ من السنة النبوية الشريفة.

² محمد أمين بن عمر عابدين، رد المحتار على الدر المختار، الجزء التاسع، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية 2003، ص 316.

³ حنان سامي محمد موافي، حق التملك بالشفعة، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الشريعة، تخصص الفقه وأصوله، جامعة مؤتة، الأردن 2006، ص 30.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

بداله به هذا الغير إن كان عقد مقايضة، باعتبار المقايضة والبيع لهم نفس الحكم في الفقه الإسلامي¹.

وعليه يمكن تعريف الشفعة بأنها: "حق تملك الحصة المنتقلة من يد مالكاها القديم بقوة القانون بما يقابلها عوضها ونفقاتها"، فذكرنا كلمة الحصة بدل كلمة العقار وذلك لأن اقتصار الشفعة على العقار، فكلمة حصة تشمل العقار والمنقول، وذكر المالك القديم بدل كلمة الشريك أو الجار، إذ كون الشفعة في الشركة فقط أو في الشركة والجوار محل الخلاف.

ثالثاً: التعريف القانوني للشفعة

جاء المشرع المصري في نص المادة 935 من القانون المدني على أن: "الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية..."، وهذا ما يقابل نصوص أخرى في التشريعات العربية، أي لها نفس التعريف بالنسبة للشفعة ونذكر منها المادة 939 من القانون الليبي، والمادة 1128 العراقي، و238 من القانون الملكية العقارية اللبناني².

أما الشفعة في التقنين المغربي فقد عرفتها المادة 292 على أنها: "الشفعة أخذ الشريك في الملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصروفات الضرورة النافعة عند الاقتضاء"³.

¹ احمد دغيش، نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 11، جامعة أدرار، الجزائر 2008، ص 49.

² نقلا عن احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر 2011، ص 28.

³ نقلا عن حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2020، ص 101.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

بحيث أن وجه الاتفاق بين التشريعات العربية وهو أنهم يعتبرون الشفعة سببا أو طريقا مشروعاً لكسب ملكية العقارات دون المنقولات، بالإضافة إلى اعتبارها مجرد رخصة للشفيع بحيث له الخيار في أن يتمسك به أو يتنازل عنه دون أن يجبره أحد على ذلك.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري واكب باقي التشريعات العربية من خلال ما أورده في القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 794 على أن: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية"¹، من خلال هذا التعريف وجب علينا تمييز مصطلح الحلول و الذي يقصد به انتقال الحق من جهة إلى جهة أخرى قصد الوفاء بالدين باعتباره ذو طبيعة مركبة من ناحية أنه يتم دون اتفاق مع المدين أو الدائن و إنما يتم بقوة القانون.

فالشفعة على هذا قدر سلطة تمكن من يقوم به بسبب من أسبابها أن يحل محل المشتري في بيع العقار وهذا قصد ضمه إلى العقار الأصلي قسرا عن المشتري في كافة حقوقه والتزاماته بقوة القانون².

الفرع الثاني: تعريف الإدارة

باعتبار أن الإدارة تقوم بنشاطات تعتمد على وجود تنسيق والتعاون بين الموارد البشرية، وجب علينا التطرق إلى تعريف الإدارة وجب علينا (أولا) تطرق إلى المقصود بالإدارة، التطرق إلى الطبيعة القانونية للإدارة (ثانيا).

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر ج ج عدد 78، الصادرة في 30-09-1975.

² سعيدة همال، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلد 07، العدد 01، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2020 ، ص 78.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

أولاً: المقصود بالإدارة

لقد عرف فقهاء الإدارة استناداً إلى معياران: المعيار العضوي والمعيار المادي.

- **المعيار العضوي**؛ فحسب الأستاذ ناصر لباد فإن الإدارة هي مجموعة أجهزة التي بتأثير السلطة السياسية تضمن تدخل الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية في الحياة اليومية بمختلف أوجهها¹.

- **المعيار المادي**؛ تعني الإدارة من هذه الناحية النشاط أو الوظيفة التي تتولاها الأجهزة والهيئات الإدارية لأجل إشباع الحاجات العامة وتنفيذ القوانين أي الضبط الإداري².

ثانياً: الطبيعة القانونية للإدارة

يعتبر القانون الإداري هو مجموعة القواعد القانونية التي تطبق على هذه الأجهزة وعلى هذا النشاط³، وعلى هذا الأساس فنجد أن هذه الأجهزة تتمثل في الإدارة العامة بأنواعها مركزية أو لا مركزية، وليست سوى أجهزة للأشخاص المعنوية العامة⁴.

بحيث أن الأشخاص المعنوي العامة في الإدارة تتمثل في الدولة و الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، وتنقسم إلى سلطات مركزية تقوم على تركيز الوظائف على مستوى العاصمة، وهي بدورها تأخذ صورتين، التركيز الإداري الذي يحصر الوظائف على مستوى المركز، أما الصورة الثانية تتمثل في عدم التركيز الإداري والذي بدوره

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط 03، متيجة للطباعة، الجزائر 2009، ص 14.

² محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2005، ص 12.

³ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 15.

⁴ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 85.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

جاء من أجل تخفيف الأعباء على الإدارة المركزية، وذلك من خلال نقل بعض الاختصاصات والصلاحيات لها.

أما اللامركزية الإدارية فهي تقوم بتوزيع الوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية والهيئات المحلية، فهي تأخذ صورتين: اللامركزية المرفقية واللامركزية الإقليمية، فهذه الأخيرة تباشر الوظيفة الإدارية مستقلة عن الإدارة المركزية لأنها مبنية على مبدأ عام وهو الاستقلالية.

ثالثا: المقصود بالشفعة الإدارية

لم يعرف المشرع الجزائري الشفعة الإدارية في القوانين الخاصة، لكن كما سبق ذكره فإنه وجب علينا العودة إلى الشريعة العامة وهي القانون المدني، فتعرف على انها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع"¹.

وعليه تعتبر الشفعة الإدارية رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة، كما تعرف في فرنسا بأنها عبارة عن الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة اكتساب الملك العقاري بالحلول محل المشتري في عملية البيع، ولقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة للهيئات العمومية².

¹ ما يعاب في هذا التعريف على انه لم يحدد محل البيع

نقلا عن بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص187.

² اوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، المركز الجامعي تيندوف، الجزائر 2021، ص 53.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

المطلب الثاني: خصائص الشفعة الإدارية

باعتبار أن الشفعة تعد وسيلة لاكتساب الملكية ورخصة تمنح بموجبها الشفيع مركزا قانونيا فإنها تتميز بخصائص فقهية من حيث كونها استثناء على مبدأ الرضائية (الفرع الأول)، وأنها لا ترد إلا على العقار (الفرع الثاني)، وعدم إمكانية تجزئتها (الفرع الثالث) واتصالها بالشخص الشفيع (الفرع الرابع).

الفرع الأول: واردة على سبيل استثناء

من الأصول الثابتة شرعا وقانونا أن الأصل في العقود هو الرضائية، غير أن الشفعة تعد خروجاً عن القاعدة العامة، و بذلك فهي استثناء لما فيها من تقييد لحرية التعاقد¹، أي بمثابة اعتداء لكن أقره القانون، بهدف الحفاظ على مردودية العقار².

بحيث جاء حق الشفعة استثناء على خلاف الأصل، والهدف في القانون المدني هو توحيد عناصر الملكية العقارية، أما في القانون الإداري فقد جاء من أجل الحفاظ على الوجهة المحددة للعقار من حيث السياسة المتبعة لإرادة المشرع، دون الحياد عن المشيئة التي أقرها، من أجل الحفاظ على العقارات والاستغلال الأمثل لما أراده المشرع في منحه

¹ سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومه، الجزائر 2001، ص 210.

² عمرو نسيمة، مرابطين مليكة، الشفعة المدنية والإدارية في الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2018، ص 9.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

للعقارات، وعدم الحفاظ على الوجهة الفلاحية،¹ اقر له المشرع عقوبات في القانون رقم 08-16².

الفرع الثاني: مرتبطة بعقار

إن حق الأخذ بالشفعة مقرر فقط عند بيع العقارات دون بيع المنقولات لأن هذه الأخيرة يرد عليها حق الاسترداد، وهذا في المنقول الشائع إذا باع أحد الشركاء حصته الشائعة لأجنبي، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد قراراتها بنصها " من المقرر قانونا لكل شريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال المنقول أو العقار أن يسد قبل القسمة الحصة الشائعة".

ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس قضاوا برفع دعوى حق الاسترداد على العقار الشائع إذا بيع إلى أجنبي، بدعوى أنه كان من المفروض على المدعين في الطعن أن يتبعوا إجراءات الشفعة، فإنهم يكونون قد خرخوا نص المادة 721 من ق م التي تعطي الورثة الحق في الاسترداد".³

ولحق الاسترداد قواعد تختلف عن الأحكام الشفعة باعتباره مستمد من القانون الفرنسي، في حين أن قواعد الشفعة مستمدة من الفقه الإسلامي، إلا أن طبيعة حق

¹ داودي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر 2021، ص 10.

² انظر: القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة في 10-08-2008.

³ المحكمة العليا قرار رقم 179321، المؤرخ في 25-03-1998، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر 1998، ص

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

الاسترداد هي نفس طبيعة حق الأخذ بالشفعة لهذا يرى الفقه الحديث بأن الشفعة ماهي إلا حق استرداد يثبت في العقار وفي أحوال خاصة وبشروط معينة¹.

طبقا لنص المادة 794 من القانون المدني التي عرّفت الشفعة على أنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"، يلاحظ أن المشرع أكد على أن الشفعة تكون في مجال العقار فقط، وبالذات العقار بطبيعته، أما العقار بالتخصيص فلا تجوز فيه الشفعة، إلا إذا بيع متصلا بالعقار، فإذا بيعه بخلاف ذلك فإنه يأخذ حكم المنقول وليس العقار².

الفرع الثالث: لا تقبل التجزئة

تعني هذه القاعدة أنه إذا كان المبيع لمشتري عقار فيجب على الشفيع أن يشفع في العقار كله فلا يأخذ جزءا أو البعض منه ويترك البعض الآخر حتى لا يضر المشتري خسارة الصفقة عليه³.

ويفهم منه أنه لا ترد الشفعة على المنقولات، بل تكون في العقار المتقل من صاحبه بعقد بيع، فهي بهذا ترد على البيوع دون غيرها من التصرفات أي لا تطال المنقولات⁴

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ج 09، المجلد 01، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998، ص 481.

² عمروز نسيمية، مرابطين مليكة، المرجع السابق، ص 09.

³ عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة كسب لكسب الملكية في العقار في ضوء أحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2005.

⁴ بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم سياسية، جامعة الجزائر 03، الجزائر 2011، ص 11.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

وعليه فإن الأخذ بالشفعة لا يترك على إطلاقه بل لابد من شروط تضبط الأخذ بتلك الرخصة التي أقرّها القانون، ومنها أن الشفعة لا ترد إلا على العقار سواء كانت بالطبيعة أو بالتخصيص، ويشترط أن توقع على الثانية وهي التابعة للأولى، كما يكون للشفيع أن يطلب المبيع كله أو يتركه كله حتى لا يفرق الصفقة على المشتري فيلحق به أضراراً بليغة¹.

الفرع الرابع: الشفعة متصلة بالشفيع

أقرت الشريعة الإسلامية والقانون المدني بأن الشفعة متصلة بشخص، وهي متروكة لتقديره وخياره، إن شاء أخذ بها وإن شاء تركها، ويترتب على هذا الاتصال ما يلي:

✓ لا يجوز لدائي الشفيع أن يستعملوا الشفعة نيابة عنه بالدعوى غير المباشرة، فالشفعة رخصة وليست حقا، كما لا يجوز للدائن أن يستعمل الدعوى غير مباشرة للمطالبة بالحقوق المتصلة بشخص المدين تطبيقاً للقواعد العامة.

✓ لا يجوز للشفيع، إحالة حقه في الشفعة إلى الغير عن طريق الحوالة، بعد أن يثبت له الحق في الأخذ بالشفعة، كما أن الشفعة تتبع العقار المشفوع فيه فلا تنفصل عنه، فإذا أراد الشفيع النزول عن الشفعة لغيره، وجب عليه أولاً أن يتنازل عن العقار المشفوع فيه إلى هذا الغير لتتبع الشفعة لغيره، وتنتقل بالتبعية إلى من انتقل إليه العقار متى كان مالكا له وقت بيع العقار المشفوع فيه.²

¹ احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

² داودي سعيدة، المرجع السابق، ص 13.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية

وجب علينا لتحديد الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية وضع أسس للتمييز بين الشفعة المدنية و الشفعة الإدارية باعتبارهما يشتركان في الحلول محل المشتري في تملك العقار وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الأول من هذا المبحث.

أما بالنسبة للمطلب الثاني ولكون أن الشفعة الإدارية طريق استثنائي لاكتساب الأملاك العقارية، فلها نفس الخصائص مع بعض أنظمة مشابهة لها كنزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، والاستيلاء لذلك سنقوم بالتمييز بينهم.

المطلب الأول: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية

تتميز الشفعة الإدارية في كونها مقررة للأشخاص القانون العام، إما الشفعة المدنية فهي مقررة للأشخاص الطبيعيين، وعلى هذا الأساس وجب علينا تقديم تعريف شامل للشفعة المدنية في الفرع الأول ، وإبراز أوجه الاختلاف بين الشفعة الإدارية و الشفعة المدنية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الشفعة المدنية

وردت عدة تعاريف للشفعة المدنية سنحاول ذكر البعض منها المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري واستظهارها أولاً، كما أننا انطلاقاً من التعريف نستخلص طبيعتها القانونية .

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

أولاً: المقصود بالشفعة المدنية

لقد نظم المشرع المدني الجزائري الشفعة في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان طرق اكتساب الملكية، وهذا في الباب الأول بعنوان حق الملكية من الكتاب الثالث المعنون بالحقوق العينية الأصلية.

باستقراءنا المادة 794 من القانون المدني فالشفعة المدنية هي القدرة والسلطة التي تخول من يقوم بها سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري، إذا اظهر إرادته في ذلك، بحيث أن هذا الحلول يطبق في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة في عقد البيع أو المترتبة عليه، مما يؤدي إلى اكتساب ملكية العقار ولو جبراً على إرادة المشتري¹.

ثانياً: الطبيعة القانونية للشفعة المدنية

لقد اختلف الفقه حول تكييف الشفعة، هل هي حق أم رخصة، أم مزيج بين الحق و الرخصة، أم هي واقعة مركبة، وعليه فيما يلي سنستعرض تكييف الفقهاء للشفعة.

1- الشفعة حق

اختلف الفقهاء الذين قالوا بأن الشفعة حق، حول طبيعة هذا الحق، فاعتبره الفقهاء على أنه:

- الرأي الأول: الشفعة حق عيني؛ أي ان الشفعة تدخل ضمن الحقوق العينية، بهدف ترتيب آثارها، ومن أهمها تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الشفعة

¹ قواوة فريدة، علالي شيماء، حق الشفعة المدنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2021، ص03.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

وهي الواقعة في دائرتها العقار المشفوع فيه¹، المنصوص عليها في القانون رقم 22-13 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهو ما اخذ به كذلك في المادة 802² من قانون المدني، والسبب في ذلك هو أن الشفيع عندما يطالب بحق الشفعة فهو بذلك يطلب حقا عينيا على العقار، مادام حقا عينيا فهو متولد عن ملكية العقار ذاتها وينتقل بذلك عبر سلسلة المالكين لهذا العقار بانتقال هذا الملك من شخص لآخر³.

- **الرأي الثاني:** الشفعة حق شخصي؛ يرى بعض الفقهاء ان الشفعة حقا شخصيا، لأنه لصيق بالشخص الشفيع وأن الشفيع لا يستعمل دعوى عينية، انما حقا شخصيا لصيقا به، وهو الحق أن يصير مشتريا بالأفضلية على المشفوع فيه، ولو ضد إرادة البائع وبذلك تكون له الحقوق التعاقدية التي كانت لمشتري سابقا فدعوى الشفعة ليست عينية، بل هي دعوى شخصية للحلول في حقوق المشتري، ولا يكتسب الملكية إلا بالتسليم الاختياري أو بحكم قضائي⁴.

- **الرأي الثالث:** الشفعة حق ذو طبيعة مختلطة؛ يرى بعض الفقهاء و القضاء، بأن الشفعة حق شخصي عيني، فهو من ناحية حق شخصي بالنسبة إلى الشفيع ينظر فيه إلى اعتبارات تتعلق بشخص الشفيع وظروفه الخاصة، ومن ناحية ثانية، أن الشفعة حق عيني ينظر فيه إلى العقار المشفوع فيه ، لأنه يتولد من حق ملكية العقار، ويكون تابعا لهذا

¹ " ... في المواد العقارية، او الاشغال المتعلقة بالعقار، او دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية، امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص العقار، او المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال..."

² "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في اجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق."

³ احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39.

⁴ عمروز نسيمية، مرابطين ملكية، المرجع السابق، ص 13.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

العقار في يد أي كان، ولا يزول عنه إلا بمسوغ قانوني، ومن هنا جاء تكييف هذا الرأي، بان الشفعة حق ذو طبيعة مختلطة أي حق شخصي عيني.¹

2- الشفعة رخصة

يرى أنصار هذا الاتجاه أن الشفعة، رخصة استثنائية أجاز القانون فيها للشخص سماه الشفيع أن يحل محل المشتري، وهو المشفوع منه مراعاة لمصلحة الشفيع، فالشفعة رخصة مقررة للشفيع، وذلك ليتمكن من كسب ملكية العقار باستصدار حكم سند للملكية.

وهناك اتجاه آخر ذهب إلى القول، أن الشفعة ليست حقا عينيا ولاحقا شخصيا، بل هي واقعة مادية تعتبر سببا لكسب الملكية، فهي وقعة يقترن فيها الشفيع ببيع العقار المشفوع فيه، بالنسبة إلى الشفيع واقعة مادية أخرى بإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة، وهو تصرف قانوني من جانب واحد.²

3- الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة

لقد أكدنا سابقا أن الشفعة ليست حقا عينيا ولا حقا شخصيا وإنما هي سبب من أسباب كسب الملكية، وهو ما يراه كثير من الفقهاء.

إلا أن هناك جانب آخر من الفقه، يرى بأن الشفعة بالإضافة إلى أنها لا تعتبر حقا، فهي أيضا ليست رخصة بالمعنى القانوني لها، وذلك لأن الحق هو مكنة تثبت لشخص معين على سبيل التخصيص والإفراد كحقه في ملكية عين محددة عقارا أم منقولا، أما الرخصة فتعتبر مكنة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة وهي كذلك وسيلة يهيئها

¹ أسماء تخنوني، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر 2013، ص 169.

² قواورة فريدة، علالي شيماء، المرجع السابق، ص 05.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

لاكتساب حق معين، وعليه فيعتبران مركزين قانونيين مختلفين، فمركز الشفعة يعتبر مركز قانوني مختلف عن كلاهما، فهي مرتبة وسطى بين مفهوم الحق ومفهوم الرخصة، بما أنها أعلى من الرخصة وأدنى من الحق، ومنه فهي حق الشخص في أن يمتلك¹.

4- الشفعة واقعة مركبة

وهناك من يجمع بين الواقعة المادية والرخصة، فيرى ان الشفعة هي واقعة مادية مركبة، ورخصة استثنائية، وليست حق او هي خيار ومشينة للشفيع له حق استعمالها أو عدم استعمالها وهي رخصة قانونية، للحلول شخصيا محل المشتري في بيع عقار، إذا توافرت شروطها وهي واقعة مادية. لكن المشرع الجزائري اخذ بالتكليف القائل بأن الشفعة رخصة والدليل على ذلك المادة 794 التي عرفت على أنها "رخصة تجيز الحلول محلا لمشتري في بيع العقار..."².

الفرع الثاني: أوجه اختلاف بين الشفعة الإدارية و المدنية

بعد دراستنا لخصائص كل من الشفعة المدنية والإدارية فاستخلصنا بعض أوجه الاختلاف المتمثلة في صفة الشفيع (أولاً)، والإجراءات المقررة لها (ثانياً)، والهدف من الشفعة (ثالثاً)، ومن حيث السبب (رابعاً)، وأخيراً من حيث الثمن (خامساً).

¹ احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 53-54.

² داودي سعيدة، المرجع السابق، ص 09.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

أولاً: من حيث المستفيد من الشفعة

الشفعة الإدارية مقررة لفائدة أشخاص القانون العام كالدولة والولاية والبلدية¹، في حين أن الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص الوارد ذكرهم في المادة 795 من القانون المدني²، و أضافت المادة 57 من قانون التوجيه العقاري بنصها: "يمتد حق الشفعة كما نصت المادة 795 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكورة أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة"³، يقصد بها المجاورين للأراضي المبيعة.

كما أن الشفعة الإدارية مقررة لفائدة الأشخاص العمومية، تمارسها بواسطة الهيئات الخاصة، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين وغيرهم من المؤسسات، في حين أن الشفعة المدنية مقررة لحماية الأشخاص الخاصة، المتمثلة في مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، وصاحب حق في الانتفاع.⁴

¹ رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر 2010، ص67.

² يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- لصاحب الحق في الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

الغي الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية بقانون رقم 90-25 المتضمن القانون التوجيه العقاري، انظر : قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، ط 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2004، ص 202.

³ أنظر: قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 سابق الذكر.

⁴ بورابة مريم، المرجع السابق، ص13.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

بالإضافة لما جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 196675، المؤرخ في 29-03-2000: "من المقرر قانونا أنه لا شفعة إن وقع بيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة. وأن القرار المطعون فيه لما قضى بعدم الاعتداد باستعمال حق الشفعة لكون المشتري هو ابن خال جميع الأطراف يكون قد أصاب فيما قضى وهو تطبيق سليم للقانون".¹

ثانيا: من حيث الإجراءات المتبعة

الإجراءات المتبعة في الشفعة الإدارية إجراءات معقدة وتمر بمراحل طويلة، ولا بد من التسبب للأخذ بها، بخلاف الشفعة المدنية التي لا يحتاج فيها المستفيد إلى تسبب رغبتة في الحل محل المشتري الأصلي، كما أن الشفعة المدنية تكون بمباشرة الدعوى، أما الشفعة الإدارية فتكون بتكوين ملف ودراسة يتمخض عنها قرار إداري يتمتع بكل شروط، فهو يتحمل الصيغة التنفيذية في ذاته ولا يحتاج إلى وسيلة لتنفيذه.²

من مقرر قانونا في إجراءات الأخذ بالشفعة أن التصريح بالرغبة في الشفعة يجب أن يتم بعقد رسمي يعلن عنه، عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا، كما لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا، يجب أن يتم إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي موثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، بشرط أن

¹ المحكمة العليا قرار رقم 196675، المؤرخ في 29-03-2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 01،

الجزائر 2004، ص 251

² دواوي سعيدة، المرجع السابق، ص 16-17.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، وإلا سقط الحق فيها،¹ هذا كأصل عام إلا أن هناك استثناءات سيتم دراستها لاحقاً.

ثالثاً: من حيث الهدف

تهدف الشفعة المدنية إلى تحقيق المصلحة الخاصة تفادياً ومنعاً من تفرقة الملكية، ودخول الأجنبي إلى العائلة الواحدة، بينما تهدف الشفعة الإدارية إلى التحكم في المعاملات العقارية، وتفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار والمضاربة في سوق العقار،² بالنسبة لحق الشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية أو بالنسبة لحق الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

رابعاً: من حيث التسبب

المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج للتسبب رغبته في الحلول محلاً لمشتري 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 العامة³.

حيث جاء في قرار للمجلس الأعلى رقم 33798 المؤرخ في 09-01-1985: "من المقرر قانوناً أن القرار الذي لا تكفي أسبابه لمواجهة ما قدم من أدلة في الدعوى وما أبادي من طلبات والدفع أطرافها، فإن هذا القرار يكون مشوباً بالقصور في التسبب،

¹ راجع: المحكمة العليا، قرار رقم 130337، المؤرخ في 10-01-1995، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 1995، ص 194.

² سعيدة همال، مراد كامل، المرجع السابق، ص 80.

³ مريم حسن، حق الدولة في الشفعة وفقاً للتشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر 2017، ص 12.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

واقترنت على ذكر عموميات لا تفي بالمطلوب، فإنها بهذا القضاء شوهدت قرارها بالغموض والقصور في التسبيب"¹.

خامسا: من حيث الثمن

حيث يمكن للهيئة المعنية أن تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري، وهذا خلافا لقواعد العامة للشفعة المدنية وفي حالة تقديم الهيئة لثمن اقل من المصر به نتصور فرضيتين:

✓ الأولى: إما أن يقبل البائع بذلك ينعقد العقد.

✓ الثانية: وإما أن يرفض البائع العرض ويبقى على الهيئة العمومية أن تلجأ إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.²

المطلب الثاني: تمييز الشفعة الإدارية على الأنظمة المشابهة لها

تعتبر الشفعة الإدارية إحدى الآليات الاستثنائية المعتمدة من طرف الإدارة لاكتساب المال إلى جانب عدة طرق أخرى المعمول بها قانونا، وفي دراستنا هذه سنخرج على آليتين قانونيتين هما الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وإن كانت هذه الأساليب تتفق في كونها جبرا وبالإرادة المنفردة للإدارة إلا أنها تختلف في عدة جوانب.

حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول تناولنا فيه تمييز الشفعة الإدارية عن الاستيلاء، أما الفرع الثاني تطرقنا إلى تمييز الشفعة الإدارية عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹ المجلس الأعلى قرار رقم 33798، المؤرخ في 09-01-1985، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر 1989، ص 19.

² مريم حسن، المرجع السابق، ص 15.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

الفرع الأول: تمييز الشفعة الإدارية على الاستيلاء

باعتبار أن الاستيلاء كسب من أسباب كسب الملكية، وجب علينا التمييز بينه وبين الشفعة الإدارية من خلال تعريفه (أولاً)، و إبراز بعض الفروقات بينهما (ثانياً).

أولاً: تعريف الاستيلاء

عرف المشرع الجزائري الاستيلاء من خلال نص المادة 679 من القانون المدني¹، كما حدد الشروط الأساسية الواجب توافرها حتى يعتبر هذا التصرف استيلاءً، بالإضافة إلى الإجراءات الواجب إتباعها والمنصوص عليها في المواد من 680 إلى 681 مكرر من القانون المدني.

وعليه هو حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة للأفراد، بصفة مؤقتة تحقيقاً للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، كما أنها طريق استثنائي تلجأ إليه الإدارة لضمان استمرارية المرافق العامة لمواجهة الظروف الإستعجالية².

ثانياً: الفرق بين الشفعة الإدارية و الاستيلاء

استناداً على تعريف الاستيلاء الشرعي استنبطنا بعض أوجه الشبه و الاختلاف من حيث الطبيعة، الهدف، والسبب.

¹ "... إلا انه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضماناً لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء .

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلاً للسكن."

² مزود فلة، خشمون مليكة، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد 01، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر 2021، ص 900.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

1- من حيث الطبيعة القانونية

الاستيلاء هو تعبير الإدارة المعنية عن إرادتها في الاستيلاء على عقار ما لاستعماله في مواجهة ظروف استثنائية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العمومية أو من أجل سير المرفق العام، بهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قراراً إدارياً مرتباً لآثاره القانونية الخاضعة لرقابة القضاء¹، أما الشفعة الإدارية فتكون بتكوين ملف ودراسة يتمخض عنها قرار إداري يتمتع بكل شروط القرار الإداري، فهو يتحمل الصيغة التنفيذية في ذاته ولا يحتاج إلى وسيلة لتنفيذه.

وعليه فإن كل من الشفعة الإدارية والاستيلاء يتفقا في أن كلاهما قرار إداري، يترتب عليهما آثار قانونية، يخضعان لرقابة قضائية، إلا أنهما يختلفان في طريقة العمل بهما بحيث يخضعان للسلطة التقديرية للإدارة.

2- من حيث الهدف

الشفعة الإدارية مقررة للدولة والجماعات المحلية في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل تحقيق المنفعة العامة².

أما الاستيلاء ويقصد بذلك عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الاستثنائي بالوسائل العادية تخول لها الحصول على الأموال أو العقارات الخاصة بالأفراد إلا عن طريق ما يعرف بالاستيلاء، أو بمعنى آخر أن الإدارة تلجأ إلى هذا الطريق على اعتباره

¹ مباركي اميرة، شبيبة لمياء، طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الاستلاء النموذجي)، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2022، ص 35.

² حماني ساجية، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2020، ص 154.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

انه الطريق أو الوسيلة الوحيد لمواجهة الموقف بغرض تحقيق المصلحة العامة، دون أن تتعسف في ذلك¹.

وعليه فإن الهدف من الشفعة الإدارية والاستيلاء المشروع هو تحقيق المنفعة العمومية، أي المصلحة العامة.

3- من حيث السبب

باستقراءنا نص المادة 679 من ق م، نجد أن الاستيلاء إجراء إداري لا يمكن اللجوء إليه إلا في الحالات الاستثنائية الاستعجالية، إلا أن مفهوم هذا الأخير يبقى مرناً ويخضع لسلطة التقديرية للإدارة باعتبارها أدرى بالظروف المحيطة بها² كما هو الحال في حالة الانتخابات أو الحصار أو الكوارث الطبيعية.

أما في الشفعة الإدارية على الشفيع ملزم بتسبب رغبتها في ممارسة الشفعة حتى لا تكون هذه الأخيرة سبيلاً إلى تقييد سلطات المحلية هذا من جهة، ومن جهة أخرى من شأنه تمكين القاضي المختص من مراقبة مدى مشروعية قرار الدولة وجماعاتها المحلية في اللجوء للشفعة³.

¹ بن طيبة صونية، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 9، العدد 01، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر 2016 ، ص154.

² صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر 2016، ص 280.

³ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2016 ، ص ص 204-205.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

الفرع الثاني: تمييز الشفعة الإدارية على نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه سلطة الإدارة في حرمان مالك العقار من ملكه جبرا لتحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض المالك¹، كرس هذا الحق في القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المؤرخ في 27-04-1991² و نظم في المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 26-06-1993³، والتي أكدت في نص مادتها الثانية على أن نزع الملكية للمنفعة العمومية طريق استثنائي للاكتساب أملاك أو الحقوق العقارية، وأنه لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وأنه لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، والتهيئة العمرانية، والتخطيط بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وإعمال كبرى ذات منفعة عمومية.⁴

حيث تظهر الشفعة كأداة تكميلية لنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عندما تكون جزءا من الإستراتيجية التنموية المحددة سابقا،⁵ كما يتفقان في أن كلاهما قرار تتخذه الدولة والجماعات المحلية لإنهاء الملكية الخاصة بطريقة جبرية، بحيث يتشابهان في الخصائص والعناصر⁶، ويختلفان في جوانب عديدة نذكر منها:

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 603.

² القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج 21، الصادرة بتاريخ 27-04-1991، المعدل و المتمم.

³ المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 26-06-1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج عدد 51، الصادرة بتاريخ 27-06-1993، المعدل و المتمم.

⁴ محمدي روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مداخلة في اطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة، يومي 08 و 09 نوفمبر 2015 بمجلس الدولة، ص 03.

⁵ _____, Le Droit de préemption, Imprimé par les journaux officiels, France 2008, P 58 .

⁶ حماني سحبية، المرجع السابق، ص 157.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

أولاً: من حيث المستفيد

وفقاً ما جاء به القانون التوجيه العقاري في مواد 52 و 71 والمادة 795 من القانون المدني، فإن الدولة والجماعات المحلية - الأشخاص المعنوية العامة - والأشخاص الطبيعيين لهم الحق في ممارسة الشفعة.

في حين أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مخول للولاية فقط، ذلك وفق للقانون رقم 91-11 سابق الذكر.

ثانياً: من حيث الطبيعة القانونية

بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة يقتضي إنهاء حق الملكية ببيان المنفعة العمومية التي يتخذ هذه الإجراءات من أجلها، وذلك طبقاً لما ورد في النصوص التنظيمية لهذا الحق، بحيث أن المنازعات الناشئة عنها أمر نسبي بحيث تعود إلى نية السلطة العامة، في حين أن الواقعة التي تؤدي إلى ممارسة حق الشفعة تكون بسبب الدولة أو الجماعات المحلية فهذه الأخيرة تمارس حق الشفعة في العقارات والحقوق العينية العقارية التي تم بشأنها نقل الملكية بصفة اختيارية بين الأحياء بعوض أو بالمجان باستثناء الهبات للأقارب المباشرين¹.

ثالثاً: من حيث التعويض

بقدر ما يكون نزع الملكية قيدا على حق الملكية فإنه في ذات الوقت قيدا على الإدارة، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف، وحتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة فإن

¹ حماني سجية، المرجع السابق، ص 158-159.

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية

المشرع قرر مجموعة من الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة¹، في حين أن في الشفعة الإدارية يتم اللجوء إليها إذا ما كان المبلغ أو ثمن المصرح به غير كاف، وبالتالي يمكن للمعني بالأمر في حال ما قبل بتقدير الإدارة للمبلغ دون الحيلولة لتطبيق هذا الحق.

وفي هذا حفاظا على مصلحة المالك وصاحب الحق العيني العقاري، بتمكينه من الحصول على تعويض عادل بسبب حرمانه من ملكه ونزعه منه دون رضاه.²

باعتبار أن نزع الملكية والشفعة الإدارية إجراءين دائمين غير مؤقتين بحيث لا تعود الأملاك المنزوعة لأصحابها بل تنتقل إلى ملكية الدولة فتصبح ملكا عاما يحميه القانون.³

¹ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2008، ص 77.

² لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دار الخلدونية، الجزائر 2019، ص 103.

³ المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الإدارية

تخضع الشفعة الإدارية إلى أحكام خاصة من خلال ما أقره المشرع في القوانين ونصوصه التنظيمية، كما اسند المشرع إلى هيئات عامة مختلفة ممارسة حق الشفعة باختلاف نوعية العقار المشفوع فيه، بحيث في حالة غياب النصوص الخاصة التي تحدد إجراءات ممارسة الشفعة فإننا نستند إلى القانون المدني كما أشرنا سابقا لتطابق طبيعتهما القانونية.

وعليه وفي هذا الشأن نعد من خلال هذا الفصل إلى بيان الإطار التطبيقي للشفعة الإدارية وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان آليات تدخل الدولة والجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة ، أما المبحث الثاني تحت عنوان الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية والمنازعات المتعلقة بها.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

المبحث الأول: آليات تدخل الدولة والجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة الإدارية

مما سبق اتضح لنا أن الشفعة تمثل طريقة استثنائية لاكتساب الدولة وللجماعات المحلية للأموال العقارية رغم أنها ترد على خلاف الأصل في التصرف في الأملاك، إلا أن عملت السلطات العمومية على إثراء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية، في سبيل ذلك تستعمل الشفعة الإدارية من أجل اقتناء العقارات.

ولتوضيح آليات تدخل الدولة وجماعاتها المحلية في ممارستها للشفعة الإدارية، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، حيث أننا في المطلب الأول تطرقنا إلى الجهات المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة الإدارية، أما المطلب الثاني إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية.

المطلب الأول: الجهات المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة الإدارية

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالشفعة الإدارية، نجد أن المشرع الجزائري أوكل حق ممارستها للسلطات المحلية عن طريق جهات مؤهلة قانونا على سبيل الأولوية للحصول على العقار، بهدف تنفيذ عمليات التنمية الحضرية¹.

وعلى هذا الأساس إرتئيت إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول ينص على الجهات المؤهلة لممارسة حق الشفعة من منظور القوانين العامة، أما الفرع الثاني جهات المؤهلة قانونا من منظور القوانين الخاصة.

¹ Florence Idoine , La procédure de droit de préemption, Journal des maires, France, Mars 2013, p 57.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

الفرع الأول: الجهات المؤهلة قانونا من منظور التشريعات العامة

استحدثت المشرع هيئات عمومية أوكلت إليها مهمة ممارسة حق الشفعة نيابة عن الدولة والجماعات المحلية فنذكر منها الجهات المعنية المذكورة في القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹ (أولا)، الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين (ثانيا).

أولا: الجهات المعنية بممارسة حق الشفعة في إطار القانون رقم 03-10

إن مهمة المحافظة على العقار الفلاحي وتحقيق الوظيفة الاجتماعية المنوطة به موكلة للدولة بواسطة ديوان الوطني للأراضي الفلاحية² لممارسة حق الشفعة، كما أن لأعضاء المستثمرة حق الأولوية في اقتناء العقار الفلاحي.

1- أعضاء المستثمرة الفلاحية

إن أول شخص مكنه القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15-08-2010،³ من استعمال حق الشفعة هو المستثمر صاحب الامتياز لنفس المستثمرة الفلاحية، بحيث أن المادة 04 من القانون سابق الذكر قد بينت أن المستثمر هو شخص طبيعي من جنسية جزائرية يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك

¹ القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج العدد 46، الصادر بتاريخ 18-08-2010.

² عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 "تعليق على مادة قانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2018، ص 330.

³ القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15-08-2010، سابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

السطحية المتصلة بها¹، وهو ما يخالف ما جاء به قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008²، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، كون أن المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي³ يمارس نشاط فلاحي قابل للربح أو للخسارة.

وعليه فإن المستثمر صاحب امتياز يمارس كل نشاط فلاحي يتعلق بالتحكم و باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيها وتحويلها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة الفلاحية⁴، كما تعتبر وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية⁵.

وذلك كأولوية قبل تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة الشفعة، وهذا خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، حيث أن ملك الرقبة يأتي في المرتبة الأولى للشفعة للاقتناء حق الانتفاع محل البيع، أما بالنسبة لحق الامتياز من

¹ يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2019، ص 96.

² القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة في 10-08-2008.

³ تنص المادة 47 على أن: "يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه ويشترك في تسيير مستثمرة، ويستفيد من أرباحها، ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك .

تحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي عن طريق التنظيم."

⁴ المادة 45 قانون رقم 08-16، سابق الذكر .

⁵ المادة 46 قانون رقم 08-16، سابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

رغم انه حق عيني عقاري ممنوع على الأراضي الخاصة بالدولة إلا أن المشرع أعطى الأولوية لأعضاء المستثمرة الفلاحية، وذلك بغية إبقاء حق الامتياز محل التنازل في يد أعضاء المجموعة الواحدة للمستثمرة الفلاحية، وليس للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما سبق ذكره باعتباره يمثل الدولة مالكة الرقبة،¹ وذلك بهدف حماية المصلحة العامة لأفراد المستثمرة الفلاحية.

2-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن الشخص الثاني الذي اعترف له المشرع باستعمال حق الشفعة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، المنصوص عليها في المادة 62 من القانون التوجيهي العقاري على انه "تمارس الهيئة العمومية المكافئة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكورة أعلاه..."، فالمادة نصت على وجود هيئة عمومية توكل لها مهمة التنظيم العقاري³ دون تحديد من هي بالضبط، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، المتضمن إنشاء ديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22-10-2009⁵، وهو عبارة عن

¹ دريدر ملكي، لعشاش محمد، حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 10-03، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2022، ص 924.

² يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 105.

³ عباد عواطف، المرجع السابق، ص 327.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، ينظم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ج ج عدد 15، الصادرة في 28-02-1996.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22-10-2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 والمتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ج ج عدد 61، الصادرة بتاريخ 25-10-2009.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

مؤسسة عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹، يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقاته مع الدولة و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير كما وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة.

ثانيا: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضاريين

نصت المادة 71 من قانون التوجيه العقاري على إنشاء حق الشفعة لكل من الدولة والجماعات المحلية، غير إن النص التنظيمي وهو المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003² الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990³، والذي نص على انه يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تتكفل بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية دون الدولة، التي تبقى صاحبة حق الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية أملاك بوزارة المالية، ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية⁴،

وعليه فإننا نكون في هذه الحالة أمام حقين للشفعة حق للدولة و حق للجماعات المحلية، دون أن يكون هناك نص صريح يحدد ترتيبها، وعليه وجب علينا تفضيل حق الشفعة المقررة لمصلحة الجماعات المحلية عملا بمبدأ المركزية الذي يطبع السياسة

¹ انظر : المادة 18 من قانون 90-30، المؤرخ في 01-02-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 49، الصادرة بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 03-08-2008 .

² المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05-11-2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ج ج عدد 68، صادرة بتاريخ 09-11-2003.

³ المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ج ج عدد 56، صادرة بتاريخ 26-12-1990.

⁴ اوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 55-56.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

العقارية الحضرية، ودورها في توجيه التهيئة والتعمير¹، لتنفيذ التطوير تعبئة أفضل للأراضي العمرانية المتاحة².

الفرع الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا من منظور التشريعات الخاصة

نظرا للدور الاقتصادي الأساسي للعقار، الذي يجسد العمود الفقري في كل تنمية البشرية، اقتصادية، وعمرانية، و بسبب ما تعرفه المعاملات العقارية من منافسة والمضاربة وتهرب الضريبي، فقد اصدر المشرع عدة قوانين و مراسيم في ذات الشأن التي تخول الدولة عن طريق مؤسساتها ممارسة حق الشفعة منها:

أولا: هيئة المدينة الجديدة

إن الحكومة الجزائرية وللقضاء على التوسع العمراني العشوائي الخطير على الإقليم من جهة، وكذلك التحكم في العقار الحضري والفلاحي من جهة أخرى، فإنها انتهجت سياسة المدن الجديدة بالقرب من المدن الكبرى³، وفي هذا الإطار صدر القانون 02-08 المؤرخ في 08-05-2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها⁴.

بحيث تعتبر المدن الجديدة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتسم بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، تسير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في

¹ احمد خالدي، الشفعة بين احكام الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر 2008، ص 109.

² _____, Le droit de préemption urbain, les outils fonciers, Fiche n°7, France avril 2015, p1.

³ بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر 2018، ص 142-143.

⁴ أنظر: المادة 01 من قانون رقم 02-08 المؤرخ في 08-05-2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ج ج العدد 34، الصادرة بتاريخ 14-05-2002.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

علاقتها مع الدولة وتخضع للقواعد التجارية في علاقاتها مع الغير، بحيث أن المدن الجديدة تخضع لوصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية و الوزير المكلف بالطاقة حسب الحالة¹.

ومن مهام هيئة المدينة الجديدة انه تكفلت المؤسسة في إطار المهام المخولة بمقتضى القانون رقم 08-02 المؤرخ في 08-05-2002 سابق الذكر أنه ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميرها².

ثانيا: إدارة التسجيل والخزينة العمومية

طبقا لنص المادة 38 مكرر 03 من قانون إجراءات الجبائية³ الذي يعدل المادة 118 من قانون التسجيل⁴ قبل إلغائها، نجد انه يحق للدولة أن تستعمل حق الشفعة من اجل اكتساب أملاك العقارية لصالح خزينة الدولة وفق ما جاء به في المادة بحق المزايمة بال عشر، أي أن الدولة لها الحق عن طريق إدارة الضرائب أن تدفع ثمن البيع المصرح به في العقد أمام الموثق مزادا عليه نسبة العشر 10/01 لذوي الحقوق، بعدها تأخذ هذا العقار أو المحل التجاري موضوع المعاملة لصالح الخزينة العمومية⁵.

1 مريم حسين، المرجع السابق ، ص 36-37.

2 انظر: المادة 15 من قانون رقم 08-02 المؤرخ في 08-05-2002 سابق الذكر .

3 أسس المشرع الجزائري قانون الإجراءات الجبائية بموجب القانون رقم 01-21، المؤرخ في 23-12-2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ، ج ر ج ج عدد 79، لسنة 2001.

4 الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج العدد 44، الصادرة بتاريخ 01-06-1976.

5 أحمد دغيش، شفعة الدولة والجماعات المحلية في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المركز الجامعي مرسلتي عبد الله تيبازة، الجزائر 2017، ص 40.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

وبالتالي الهدف من حق الشفعة في المجال الجبائي هو المحافظة على الحقوق المستحقة للخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية، المرتبطة بتسجيل عقود البيع العقاري¹.

وبهذا فإن ممارسة الشفعة في هذه الحالة لا يكون إلا بالنسبة للأمالك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل².

وعليه يتحقق حق الشفعة في هذه الحالة عندما يكون ثمن المصرح به في العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين غير حقيقي، فهو لا يعبر حقيقة ثمن العقار الواجب دفعه لمالك هذا العقار وهذا بغية التهرب من دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

كما سبق أن ذكرنا فإن الشفعة طريقة استثنائية وجبرية، تلجأ إليها الدولة بغية توفير أوعية عقارية مناسبة لإقامة مشاريع استثمارية سياحية، من اجل ذلك منح حق أصيل للوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارستها³.

حيث أنشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة سنة 1998، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21-02-1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

¹ توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 09، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2016، ص 304.

² بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، جامعة أدرار، الجزائر 2017، ص 102.

³ لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03، جامعة تيسمسيلت، الجزائر 201، ص 228.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

وتحديد قانونها¹، بحيث نصت المادة الأولى منه على أن الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

تخضع الوكالة لوصاية الوزارة المكلفة بالسياحة، مما يعني أنها خاضعة لرقابة وزير السياحة، وعليه حسب المادة 01 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر فإن الوكالة للقواعد القانونية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعد الوكالة تاجرا في معاملاتها وعلاقاتها مع الغير، أي تعد شخص من أشخاص القانون الخاص².

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21-02-1998، فإن للوكالة عدة مهام تقوم بها، في إطار دراستنا هذه "تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض..."³، يقصد به تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.

وصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 385-06 المؤرخ في 28-11-2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع

¹ مرسوم تنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21-02-1998، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها، ج ر ج عدد 11، الصادرة بتاريخ 01-03-1998.

² وانكلي لالة، كيسي زهيرة، ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة تمنغست الجزائر 2019، ص 324.

³ المادة 6 من مرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21-02-1998، سابق ذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

والمواقع السياحية، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لحقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي، التي تدعى في صلب النص "الوكالة"¹.

المطلب الثاني: إجراءات ممارسة بالشفعة الإدارية

إن المشرع الجزائري بين لنا إجراءات ممارسة حق الشفعة في عدة قوانين ونصوصها التنظيمية مع الرجوع إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة في حالة غياب النصوص الخاصة.

وكما سبق ذكره فإنه نص على إجراءات ممارسة الشفعة في عدة قوانين وتنظيمات، وعليه قسمت هذا المطلب إلى فرعين بحيث تطرقت إلى حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية أي القوانين الخاصة في الفرع الأول، وإلى حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للقوانين العامة في الفرع الثاني.

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

كما سبق الذكر فإن للدولة الحق في الشفعة وذلك وفق ما جاء به القوانين الخاصة المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية وفي هذا الخضم سنبين الإجراءات الواردة في قانون الأملاك الوطنية (أولا)، وفي قانون التوجيه العقاري (ثانيا)، وفي قانون حق الامتياز رقم 03-10 (ثالثا).

¹ أسماء تخنوني، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص279.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

أولاً: وفقاً لقانون الأملاك الوطنية

بالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-02-1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 نصت على أن: الشفعة طريق استثنائي لاكتساب الأملاك الوطنية بحيث تخضع للقانون العام.

كما أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية¹ في المادة 99 منه على أن: "يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62 و 71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكورين أعلاه، وفق لشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام و/ أو النصوص المتخذة لتطبيقهما".

أول ما تم ملاحظته من هذه المادة هو أن المشرع أحالنا لي القوانين الخاصة والمراسيم التطبيقية لها.

كما أن المشرع اغفل في كون المادة 118 من قانون التسجيل تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2011 فأصبحت المادة 48 مكرر 4، أي سنة قبل صدور مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012.

ثانياً: وفقاً لقانون التوجيه العقاري

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج عدد 69، الصادرة بتاريخ 19-12-2012.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

لقد كلف قانون التوجيه العقاري الدولة والجماعات المحلية بمهمة تنظيم السوق العقاري ووضع تحت تصرفها بعض الأدوات القانونية من بينها حق الشفعة¹، وفق إجراءات معينة وهي:

1- التصريح بنية التصرف

يتعين على كل من البائع والمشتري للعقار قبل إتمام التصرف في شكل عقد نهائي، أن يقيما بالتصريح عن نيتهما في التعاقد إلى الوكالة التسيير والتنظيم الحضريين في حالة ما تعلق الأمر بالعقار الحضري.

بحيث اشترط أن تتم الشفعة في شكل ورقة رسمية وإلا كانت باطلة وعديمة الأثر، ومنه يقع على الموثق الذي يقوم بتحرير المعاملة إعلام الهيئات العمومية حتى يسمح لهم بممارسة هذا الحق، بالمقابل فإن الهيئة المعنية بالشفعة تلتزم به الأفراد في دفع الثمن المنصف والعادل².

2- موقف الهيئة العمومية من تصريح بنية التصرف

وهنا نكون أمام موفقين.

- إما الرفض: إما أن يُرفض صراحة إذا تم تبليغه للطرفين الأصليين في العقد أو إلى الموثق، أو يرفض ضمناً بسكوت الهيئة المعنية في أجل القانونية³.
- إما القبول: حيث تقبل الهيئة العمومية وتستعمل حقها في الشفعة، وعليه يكون القبول صريحاً ويبلغ لأطراف العقد والموثق في أجل محددة، كما أن يمكن للهيئة المعنية

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر 2002، ص 259.

² عبد الرزاق زويينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 36، العدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1999، ص 150.

³ مريم حسين، المرجع السابق، ص 47.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري، وعليه يمكن تصور قبول ممارسة حق الشفعة وفق إحدى الصور: الأول هو قبول الهيئة بالثمن المحدد في التصريح، الثاني هو قبول مبدئيا الهيئة للعرض غير أنها تعرض ثمنا مغايرا، والتي ينتج عليها فرضيتين، الفرضية الأولى: يقبل البائع ويفرغ العقد في شكله النهائي، الفرضية الثانية: يرفض البائع وفي حالة فشل كل الطرق الودية ويتم اللجوء إلى القضاء.¹

ثالثا: وفقا لقانون حق الامتياز رقم 10-03

بين المشرع من قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 ومرسومه تنفيذي رقم 10-326، الإجراءات المتخذة بشأن ممارسة حق الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهي كالاتي:

1- التصريح بنية التصرف

وفق للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سابق الذكر، يلزم المتصرفون في العقار سواء كان البائع والمشتري أو المتنازل أو المتنازل له، بتصريح نيتهما بالتعاقد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مبدئي، وفي غياب نص قانوني واضح يحدد إجراءات ذلك، من الأفضل أن يتم التصريح في شكل محرر رسمي يتكفل الموثق بتحريره ويتم تبليغه إلى مدير الوطني للأراضي الفلاحية.²

¹ برابة مريم، المرجع السابق، ص 103.

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 189-190.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

2-تحديد الثمن

على الموثق التكفل بتحرير التصريح وتبليغه، كما انه يجب أن يتوفر على كل المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بأطراف البيع وتحديد الحقوق العينية المراد بيعها، ولاسيما الثمن المتفق عليه والمصرح به،¹ وفي حالة عدم التزام بالإجراءات السابقة نكون أمام حالتين لممارسة الهيئة العمومية للشفعة:

الحالة الأولى: رفض الهيئة ممارسة حق الشفعة، يستكمل العقد بين البائع والمشتري، ويبقى أن نشير بأن قرار الرد بالرفض يجب أن يحترم فيه الآجال القانونية.

الحالة الثانية: قبول الهيئة الأخذ بالشفعة، فينقذ العقد بشكله الرسمي لاستكمال باقي الإجراءات للتنازل.

الفرع الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للتشريعات الأخرى

تطرقت عدة قوانين للشفعة الإدارية على غرار قانون الإجراءات الجبائية وقانون المناطق السياحية وغيرها من القوانين كقانون حرية المعاملات وقانون الصحة وقانون المدينة الجديدة، إلا أن في دراستنا هذه سنركز على إجراءات الأخذ بالشفعة في قانون الإجراءات الجبائية (أولاً)، وقانون المناطق السياحية (ثانياً).

أولاً: وفقاً لقانون الإجراءات الجبائية

لقد أكدت القوانين المالية² في مواده على حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية عن طريق إدارة التسجيل في كون أنها تقوم بإحصاء وتعيين الأموال، كما تقوم بتبليغ المشتري¹.

¹ همال سعيدة، مراد كاملي، المرجع السابق، ص 87.

² قوانين المالية :

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

1- إحصاء وتعيين الأموال

بموجب المادة 101 من قانون التسجيل، يسمح للإدارة الجبائية ويمكنها من القيام بالإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل اقل من قيمتها الحقيقية بغية التهرب من الحقوق الواجبة².

2- تبليغ المشتري

بحيث يبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة عن طريق محضر القضائي وإما بواسطة رسالة موصى عليها إشعار بالاستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال محل الشفعة³، وعليه وجب أن يتضمن قرار الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه العشر (01/10) من الثمن المصرح به⁴.

- القانون رقم 21-01، المؤرخ في 22-12-2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج ج العدد 79، الصادرة بتاريخ 23-12-2001.

- القانون رقم 13-10، المؤرخ في 29-12-2010، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج ر ج ج العدد 80، الصادرة بتاريخ 31-12-2010.

- القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30-12-2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج ج العدد 78، الصادرة بتاريخ 31-12-2014.

¹ يهوني زهية ، حق الشفعة في المنقول كاستثناء عن القواعد العامة في الجزائر، المجلة النقدية ، المجلد 11، العدد 01، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2016، ص 266-267.

² أسماء تخنوني، إشكالية تحديد الشفعا بين الشريعة الإسلامية والنظام القانوني الجزائري، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، الجزء 01، العدد 23، جامعة قلمة، الجزائر 2018، ص 151.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر 2002، ص 36.

⁴ انظر: المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 12-08-2009، المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة، طبقا للمادة 118 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1975، المتضمن قانون التسجيل، معدل و متمم.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

ثانيا: وفقا لقانون المناطق السياحية

وضع المشرع الجزائري ضوابط لممارسة حق الشفعة في المناطق السياحية من خلال إصدار المشرع للمرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28-10-2006، الذي يحدد كفاءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية¹، وعليه نوجز هذه الإجراءات فيما يلي:

1- التصريح المسبق في الرغبة ببيع العقار

تطبيقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 27-02-2003²، فإنه يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحة عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في اجل 15 يوم، قصد السماح لها بممارستها حق الشفعة³.

2- موقف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من التصريح بالبيع

بعد إجراء الدراسة التقنية على الوكالة اتخاذ قرارها إما بمباشرة حق الشفعة على العقار الذي يوجب عليها إعلام الوزير قبل المهلة القانونية مع تقديم تبرير لهذا القرار وفق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28-10-2006، ليقوم بإعلام المالك بقرار الوكالة في مباشرة حق الشفعة في اجل 15 يوم الموالية لانقضاء الأجل الممنوح للوكالة لاتخاذ قرارها، أو أن لا ترد وينقضي الأجل حينها يفهم ضمنا

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28-10-2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ج ر ج ج العدد 70، الصادرة بتاريخ 05-11-2006.

² القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية، ج ر ج ج العدد 11، الصادرة بتاريخ 19-02-2003.

³ انظر: المواد 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 سابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

أنها تنازلت عن حقها في الشفعة، كما يحق للمالك إن انقضت 04 أشهر ولم يرد عليه الوزير حسب المادة 08 من المرسوم يفهم أن الوكالة رفضت ممارسة حقها في الشفعة¹، من رغم إن المرسوم لم يذكر حالة تصريح الوكالة برفضها لممارسة حق الشفعة².

المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية

والمنازعات المتعلقة بها

يعتبر الحق في اللجوء إلى القضاء حقا دستوريا مكفول لكافة الناس، ويتم اللجوء للقضاء عن طريق دعوى، حيث تعتبر الدعوى حماية قانونية يلجأ من خلالها الشخص للقضاء بخصوص المحافظة على حق مشروع، فالدعوى هي الوسيلة التي من خلالها يتم الفصل في النزاع³، كما تؤدي الشفعة الإدارية باكتمال جميع أركانها إلى ظهور عدة علاقات قانونية بين أطراف العقد.

انطلاقا من ما سبق سنحاول التطرق في المطلب الأول للآثار الناتجة عن ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية، كما سنتناول إلى منازعات المتعلقة بممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في المطلب الثاني.

¹ ونكلي لالة، كيسي زهرة، المرجع السابق، ص329.

² شايب باشا كريمة، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة قانون العقاري، المجلد 01 العدد01، جامعة البليدة، الجزائر 2014، ص 280.

³ عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2022، ص53.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

المطلب الأول: الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية

إن ثبوت حق الشفيع في الشفعة يكون إما بالرضاء أو القضاء، وحلول الشفيع محل المشتري في شراء العقار المشفوع فيه يجعل العلاقة تأخذ منحى مغايرا من البائع والمشتري إلى البائع والشفيع، ويخرج المشتري منها فترتب هذه العلاقة آثارا.

وعليه قسمنا هذا المطلب المعنون تحت الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية إلى ثلاثة فروع، بحيث أن الفرع الأول تطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة على البائع والمشتري، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه الآثار المترتبة على الدولة، وفي الفرع الثالث عرجنا إلى حالات سقوط حق الدولة في الشفعة الإدارية.

الفرع الأول: الآثار بالنسبة للبائع و المشتري

تؤدي الشفعة الإدارية باكتمالها إلى ظهور عدة علاقات قانونية بين أطراف العقد المتمثلة في البائع، المشتري، والشفيع، وهو ما سيتم توضيحه كالاتي:

أولا: الآثار بالنسبة للبائع

طبقا لنص المادة 804 ق م ج والتي جاء فيها: "يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إلا انه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة"، إلا أن الشفيع وبحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة، فإنه يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع سبب الشفعة وهو ما أكده القضاء في قرار للمحكمة العليا رقم 617998 مؤرخ في 16-09-2010.¹

¹ المحكمة العليا، القرار رقم 617998 المؤرخ في 16-09-2010، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2010، ص 236.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

وبالتالي يترتب انتقال الملكية العقارية إلى الدولة والجماعات المحلية عند ثبوت الحق في الشفعة دون المشتري، وهنا يخرج المشتري من المعاملة أصلاً ويصبح العقد المبرم بينه وبين البائع كأن لم يكن ويبقى العقد قائماً بين الطرفين الأول وهو البائع والطرف الثاني وهو الشفيع، حيث تنتقل إلى الشفيع حقوق المشتري، وتترتب عليه التزامات مع إمكانية مراجعة ثمن العقار بالتراضي أو أمام القضاء وهذا منذ انعقاد عقد البيع.¹

ثانياً: الآثار بالنسبة للمشتري

إن المادة 805 من ق م ج تلزم الشفيع بالتعويض عن النفقات اللازمة والنافعة للمشتري، كما أنه يلتزم بالتعويض عن البناء أو الغراس في العقار المشفوع فيه إلى المشتري، بالإضافة إلى التزامه بدفع الثمن والمصاريف للمشتري، إذا كان البائع قد قبض ذلك من المشتري، وبالمقابل لذلك فإن المشتري يلتزم بدوره اتجاه الشفيع بتسليم العقار المشفوع فيه إليه، كما يلتزم أيضاً بردّ ثمار العقار المشفوع فيه للشفيع.²

الفرع الثاني: الآثار بالنسبة للدولة

من أهم آثار المترتبة الشفعة الإدارية على الدولة أن ينتقل العقار المشفوع للدولة ويصبح بالتالي ضمن أملاك الدولة الخاصة،³ حددها المشرع في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-02-1990 ضمن المادة 26 منه وكذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المتعلق بتسيير أملاك الدولة في نص المادة 99

¹ عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، المرجع السابق، ص 49.

² أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 625.

³ أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 63.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

منه،¹ ولكن لم ينص القانون صراحة على الإطار القانوني الذي يمكن من خلاله للدولة أن تحرر عقد التملك، فيما إذا كان محررا إداريا أو في شكل عقد توثيقي، غير أنه في غالب الأمر يتم تحرير عقد البيع بين الدولة والبائع أمام محرر العقد ويمثل الدولة في هذه الحالة وزير المالية وفق للمادة 52 من القانون المدني الجزائري.²

وعليه فإن الأثر المباشر للدولة هو الانتقال الملك إلى ملكيتها الخاصة ليتم تسجيله ضمن سجل الجرد وفق الأشكال والشروط والكيفيات المتعلقة بصياغة جرد الأملاك العقارية التابعة للدولة³ والمنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.⁴

الفرع الثالث: حالات سقوط حق الدولة في الشفعة الإدارية

تعتبر الشفعة قيد على حق الملكية وبما أنها تحد من حرية التصرف لذا فالمشرع شدد في إجراءاتها بقصد التضييق من نطاقها، فقد أورد حالات سقوط هذا الحق في المادة 807 من ق م ج، وعليه سيتم التطرق من خلال هذا العنصر إلى الأسباب الموضوعية والأسباب الإجرائية لسقوط حق الدولة في الشفعة.

أولا: الأسباب الموضوعية لسقوط حق الدولة في الشفعة

إن النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة يعتبر تصرفا قانونيا بإرادة المنفردة، يؤدي عند حصوله إلى سقوط الحق في الشفعة، وهذا ما سيتم مناقشته في هذا التقسيم.

¹ راجع: أولا من الفرع الأول من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني، ص 44.

² عبد العالي لجلط، فواز لجلط، المرجع السابق، ص 50.

³ أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 63.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23-11-1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر ج ج 60، الصادرة بتاريخ 24-11-1991.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

1-التنازل عن الشفعة قبل ثبوت الحق فيها

طبقا لنص المادة 807 من ق م ج فإن حق الشفيع في الشفعة يسقط في حالة تنازله عنه سواء تم ذلك للبائع أو المشتري، ويشير النص بصورة خاصة أن هذا التنازل يعتبر صحيحا ولو تم قبل البيع، على أساس أن البيع هنا يخول للشفيع الحق في مباشرة إجراءات الشفعة من أجل الحصول على حكم قضائي يثبت حقه فيه، كما قد يسلم بها المشتري للشفيع من تلقاء نفسه ليثبت له حقه في الشفعة بالتراضي.¹

2-التنازل عن الشفعة بعد ثبوت الحق فيها

اقر المشرع في المادة 807 من ق م ج سقوط الشفعة في حالة تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع، كما يمكن للشفيع أن يتنازل عن حقه في الشفعة بعد عملية البيع، وهو الأصل في هذا النص، وباعتبار أن عقد البيع الحاصل بين البائع و المشتري هو مثبت أو لا لحق الشفيع في الأخذ بالشفعة وعن طريقه يستطيع الشفيع المباشرة إجراءات الشفعة، إلا أن حق الشفيع هذا جاء مطلقا دون تقييد، فقد يفهم من نص مادة المشار إليه أعلاه أن حق النزول المخول للشفيع يستمر حتى بعد صدور الحكم النهائي المثبت للشفعة.²

ثانيا: الأسباب الإجرائية لسقوط حق الدولة في الشفعة الإدارية

تتمثل كيفية الأخذ بالشفعة في إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة، وإيداع الثمن لدى الموثق، مع رفع دعوى الشفعة و صدور حكم ثبوت الحق فيها، و كنتيجة لعدم احترام أحد إجراءات دعوى الشفعة يسقط الحق في الأخذ به.

¹ احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2008، ص 383.

² المرجع السابق، ص 385-386.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

1- عدم إظهار الرغبة في الأخذ بالشفعة في الميعاد

على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في اجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك، يتم إبلاغ الشفيع من المشتري أو البائع عن طريق إنذار رسمي يتولى تبليغه محضر قضائي، لإبداء رغبته في الشفعة¹، وعليه فالدولة يسقط حقها في الشفعة إذا ما تم توجيه الإنذار الرسمي لها من طرف البائع والمشتري ولم تبدي رغبته في الأخذ بالشفعة في الأجل المحدد بثلاثين يوما².

2- عدم رفع دعوى الشفعة في الميعاد

نصت المادة 802 ق م ج على أنه في حالة عدم رفع دعوى الشفعة في الميعاد المحدد قانونا بثلاثين يوم يسقط حق الشفيع في الشفعة من تلقاء نفسه، فهذا الأجل مرتبط بالنظام العام فإذا انقضى كان للمحكمة أن تقضي بسقوط الحق من تلقاء نفسها وفي أية حالة كانت عليها الدعوى ولو تنازل صاحب الحق عن التمسك به، ومنه فحق الدولة في الشفعة يسقط إذا فوتت آجال رفع الدعوى³.

3- عدم إيداع الثمن في الميعاد

يكون ذلك خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على

¹ حمزة لحو، بن عمار مقني، الجزاءات الإجرائية المترتبة عن عدم احترام شروط دعوى الشفعة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر 2022، ص 2196.

² راجع: المادة 799 من القانون رقم 75-58 سابق الذكر.

³ عبد العالي لجلط، فواز لجلط، المرجع السابق، ص 52.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة، والمصاريف تتمثل في أنعاب الموثق ومصاريف التسجيل والشهر المودعة لدى الموثق، بالإضافة إلى التغييرات التي أقامها المشتري.¹

4-مضي مدة سنة من تاريخ تسجيل البيع

من المقرر قانوناً أن الحق في الشفعة يسقط إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع وليس الوعد بالبيع،² لأن الشفيع أنذر وبلغ تبليغاً رسمياً لممارسة حقه في الشفعة، وبمرور أجل سنة كاملة على تسجيل عقد البيع، كأنه يعتبر تنازل من الشفيع عن حقه في الشفعة وهنا علم الشفيع مفترض غير قابل لإثبات العكس، لاعتبار أن وظيفة تسجيل عقد بيع العقار المشفوع فيه إعلام الشفيع والغير بالتصرفات القانونية الواقعة على هذا العقار.³

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بممارسة الدولة للشفعة الإدارية

تثار بشأن الشفعة الإدارية الممارسة من طرف الدولة وجماعاتها المحلية منازعات، ويتم اللجوء إلى القضاء لفضها، وعليه وجب تبيان أنواع الدعاوى المرفوعة في مجال الشفعة الإدارية في الفرع الأول، واستظهار الاختصاص القضائي في الفرع الثاني، أما شروط وإجراءات رفع الدعوى الشفعة سنخرج عليها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: أنواع الدعاوى المرفوعة في مجال الشفعة الإدارية

باعتبار أطراف الدعوى في المنازعات المتعلقة بالشفعة الإدارية طرف مدني أي البائع والمشتري وطرف إداري وهي الدولة ممثلة في مؤسساتها العمومية، فإن لطرف

¹ حمزة لحو، بن عمار مقني، المرجع السابق، ص 2198.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 08، دار هومه، الجزائر 2009، ص 239.

³ حمزة لحو، بن عمار مقني، المرجع السابق، ص 2199.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

المدني المتمثل في البائع والمشتري رفع دعوى إلغاء أو تعويض أو رفعهما معا بخصوص قرار الشفعة في حق الدولة، وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفرع.

أولاً: الدعاوى التي ترفع من طرف الدولة

نصت المادة 802 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني سابق الذكر، على أنه يجب رفع دعوى الشفعة من طرف الشفيع كطرف مدعى في دعوى الشفعة¹، بحيث يكون موضوعها المطالبة بممارسة الشفعة ترفعها الدولة في مواجهة البائع والمشتري معا في حالة عدم قبول طلبها بالأخذ بالشفعة، أما في حالة رضا أطراف العقد بالأخذ بالشفعة يسقط هذا الإجراء.

باعتبار أن دولة طرف في دعوى الشفعة كمدعى فتمثله هيئات عمومية منوط إليها هذا الإجراء وفق القوانين الخاصة بها، مثال ذلك:

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية .
- الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين في حالة ممارسة الشفعة على العقار الحضري.
- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في حالة ممارسة الشفعة على العقار السياحي.
- هيئة المدينة الجديدة في حالة ممارسة الشفعة على الأراضي القابلة للتعمير.
- المديرية الولائية للضرائب في حال ممارسة الشفعة متعلق بالجباية العقارية.
- مديرية أملاك الدولة للولاية في حالة ممارسة الشفعة على الأراضي العمرانية.

¹ أوكد نبيل، المرجع السابق، ص 61.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

أما الطرف المدعى عليه فهما البائع والمشتري في عقد البيع الذي يكون محلا للأخذ بالشفعة إذا رفعت الدعوى على أحدهما دون الآخر كانت الدعوى غير مقبولة.¹

ثانيا: الدعوى التي ترفع من قبل طرفي العقد

كما هو متعارف عليه فإن قرار استعمال حق الشفعة من طرف الدولة هو قرار إداري، يجوز لأحد الأطراف العقد المطالبة بإلغائه أو المطالبة بالتعويض عنه، وهو ما سنتطرق إليه فيه هذا التقسيم.

1-دعوى إلغاء قرار الشفعة

بالعودة إلى أحكام القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12-07-2022² المعدل والمتمم لقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المادة 801 تنص على أن تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن
 - الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
 - البلدية.
 - المنظمات المهنية الجهوية.
 - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية...³.

هذا بالنسبة في حالة ما رفعت دعوى شفعة ضد هيئات إدارية محلية فإن المحكمة الإدارية هي من تختص بالفصل في المنازعة.

¹ عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، المرجع السابق، ص53.

² القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12-07-2022، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 48، الصادرة بتاريخ 17-07-2022.

³ انظر: المادة 801 من قانون رقم 22-13 سابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

كما أنها ترفع دعوى الشفعة ضد الهيئات الإدارية المركزية في المحكمة الإدارية للاستئناف وفق لما جاء في نص المادة 900 مكرر في الفقرة 03 على: "... وتختص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".¹

قبل التعرض إلى إلغاء قرار الشفعة وجب علينا تعريف القرار الإداري باعتباره محل الطعن الذي هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن الإدارة العامة والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة.²

وعليه فإن دعوى الإلغاء يرفعها ذوو الصفة والمصلحة إلى الجهة القضائية إدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني ومحو آثاره ماضيا ومستقبلا.³

فيما يخص دعوى إلغاء قرار الشفعة الإدارية تكون في حالة صدور قرار من الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات الإدارية الموكلة بممارسة الشفعة، حيث يجوز لكل من طرفي العقد البيع محل الأخذ بالشفعة اللذان صدر في حقهما هذا القرار اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء القرار لعدم مشروعيته.

حيث تأسس دعوى إلغاء قرار الشفعة لعدة أوجه، نذكرها كما يلي:

أ- عيب عدم الاختصاص؛ أول العيوب التي اخذ بها مجلس الدولة الفرنسي للطعن بالإلغاء لما يتمتع به من أهمية كبيرة لكونه يتعلق بتحديد اختصاصات كل موظف عام أو هيئة إدارية من جهة، ولأنه أكثر عيوب القرار وضوحا من جهة.¹

¹ انظر: المادة 900 مكرر من قانون رقم 22-13 سابق الذكر.

² محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري "دعوى الإلغاء"، دار العلوم، الجزائر 2012، ص 67.

³ بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هوم، الجزائر 2011، ص 146.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

ب- عيب مخالفة ركن الشكل و الإجراءات؛ لا يكفي أن يتخذ القرار الإداري من موظف مختص حتى يكون سليماً، بل يجب أن يظهر في الشكل المطلوب ووفقاً للإجراءات المحددة قانوناً.²

ت- عيب إساءة استعمال السلطة؛ تنحرف الإدارة العامة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف و أغراض و غايات غير مشروع.³

ث- عيب مخالفة القانون؛ هي العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه للإلغاء متعلق بالمشروعية الداخلية.⁴

ج- عيب انعدام السبب في القرارات الإدارية؛ لما كان القرار الإداري يستند إلى إرادة الإدارة، فهو ينم ويعبر عن اختيار ناتج فكرة معينة تولدت في ذهن رجل الإدارة بفعل عامل خارجي وهو سبب القرار الإداري.⁵

2-دعوى التعويض

إن دعوى تعويض تعتبر من أهم دعاوى القضاء الكامل فهي جزء منها، بالتالي فدعوى القضاء الكامل أشمل من دعوى التعويض.

فتعرف بمجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة و المصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس و حجج قانونية ذاتية و شخصية للمطالبة

¹ محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 234.

² بوحميذة عطاء الله، المرجع السابق، ص 238.

³ محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 299.

⁴ المرجع السابق، ص 294.

⁵ محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 283.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

بوجود حقوق شخصية ذاتية ومكتسبة¹، بالرجوع إلى المادة 801 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر فإن المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة في دعاوى القضاء الكامل²، هدفها مطالبة المدعى بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة.

وعليه فإن قرار استعمال حق الشفعة من طرف الدولة يعطي الحق لطرفي العقد بالمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بهما وهذا من جراء حرمانهما من التعاقد، وما تجدر الإشارة إليه أن دعوى التعويض يمكن أن ترفع مع دعوى الإلغاء ويمكن أن ترفع مستقلة عنها.³

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بنظر في الدعوى الشفعة

باعتبار أن دعوى الشفعة هي دعوى عينية عقارية بمعنى أنها تحمي حق عيني عقاري، فإنه تثار المنازعة بشأنها وجب تحديد الجهة المختصة للفصل فيها بالنظر لاختصاصها النوعي و الإقليمي.

أولاً: الاختصاص النوعي

كأصل عام تمارس المحاكم الإدارية اختصاص القضاء منصوص عليه في المواد 31 من القانون العضوي رقم 22-11 المتعلق بالتنظيم القضائي⁴ و المواد 800 و 801 من القانون رقم 22-13 المتعلق بتعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر 2018، ص 164.

² أنظر، المادة 801 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر.

³ عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، المرجع السابق، ص56.

⁴ القانون العضوي رقم 22-11 المؤرخ في 09-06-2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج رقم 41 ، الصادرة بتاريخ 16-06-2022.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

عملا بأحكام القانون رقم 22-13 سابق الذكر، فإن المحاكم الإدارية هي جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها.¹

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن الهيئات الواردة في المادة 800 أعلاه، ودعاوى القضاء الكامل و القضايا المخول لها بموجب نصوص خاصة.² وعليه فالاختصاص في دعوى الإلغاء ودعاوى التعويض يكون أمام المحكمة الإدارية.

كما سبق الإشارة إليه سابقاً فإن الهيئات الإدارية أعلاه تمارس حقها في التقاضي المكفول دستورياً عن طريق ممثلها القانوني.³

كما تخضع المنازعات التي تكون فيها الدولة طرفاً فيها إلى القضاء الإداري في حالة ما إن كان أحد ممثليها في ممارسة حق الشفعة، عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما

¹ المادة 800 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر.

² انظر: المادة 801 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر.

³ يمثل الدولة الوزير المكلف في المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها والوالي للمنازعات التي تخص الولاية و رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمنازعات التي تكون البلدية طرفاً فيها و الممثل القانوني لمؤسسة العمومية فيما يخص المنازعة التي تكون فيها المؤسسة الإدارية طرفاً فيها، كما هو الحال بالنسبة للمنظمات المهنية والهيئات العمومية الوطنية فلها ممثل قانوني في المنازعات التي تكون فيها طرفاً، وذلك حسب ما جاء به القانون رقم 08-14 المؤرخ في 03-08-2008 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-02-1990 الذي ينظم قانون الأملاك الوطنية في المواد 09، 126، 125، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 في المواد 191 و192.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

تجلى في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996 على أنه: "عملا بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر لسنة 1990 المذكور أعلاه، يحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب نص الديوان، يخضع الديوان إلى القواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير"¹.

وهو ما ينطبق مع الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين²، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة³، و هيئة المدينة الجديدة⁴، والذي يظهر لنا أن التجمعات المهنية و المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية تمارس الأعمال لحسابها الخاص وذلك بصفة تاجر في معاملاتها مع الغير، وعليه فإن في كل الحالات تعد منازعات الهيئات الخاصة تخضع لولاية المحاكم العادية.

حيث تستأنف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية في شأن الشفعة الإدارية وفق آخر تعديل للقانون الإجراءات المدنية والإدارية من اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف⁵.

¹ المادة 01 من القانون 96-87 ، السابق الذكر.

² أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، السابق الذكر .

³ انظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، السابق الذكر.

⁴ انظر: المادة 01 من القانون رقم 02-08 ، السابق الذكر .

⁵ قبائلي طيب، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 105.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

ثانيا: الاختصاص الإقليمي

وفقا أحكام المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها لم تشير إلى الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية عند رفع دعوى الشفعة أي أنها لم تحدد المحكمة المختصة إقليمياً¹، وعليه العمل أحكام المادة 803 من ق إ م إ الذي بدوره يحيلنا إلى المادة 37 من ق إ م إ والتي يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه²، هذا كأصل عام، كما ترفع الدعاوى العقارية بصفة عامة ودعوى الشفعة بصفة خاصة أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار³، حيث أن الخاص يقيد العام وعليه فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار.

الفرع الثالث: شروط وإجراءات رفع دعوى الشفعة

بعد استفاء الإجراءات السابقة من قبل الشفيع يجب عليه إن يقوم برفع دعوى الشفعة على النحو المقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وفق الشروط والإجراءات التالية:

أولاً: شروط رفع الدعوى

عملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية و طبقاً لنص المادة 13 منه فالشروط الواجب توافرها في المدعي هي: الصفة والمصلحة والأهلية المنصوص عليها في المادة 65 من نفس القانون.

¹ عبد العالي حفظ الله، لجلط فواز، المرجع السابق.

² أنظر: المادة 37 من القانون رقم 22-13، السابق الذكر.

³ انظر: المادة 40 من القانون رقم 22-13، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

1-الصفة في دعوى الشفعة

طبقا للمبدأ العام الذي يقضي بعدم جواز اقتضاء الشخص لحقه بنفسه ونتيجة لذلك أصبح القانون يكفل صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه الحق في الحماية القضائية، ويجب أن يتمسك صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه بهذه الحماية بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه قانونا سواء كانت هذه النيابة اتفاقية أو قانونية، ومن ثمة يجب على طرفي الدعوى أن يكونا حائزين على الصفة.¹

في دعاوى الشفعة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو الهيئات العمومية الوطنية أو المنظمات المهنية الوطنية أو الجهوية، طرفا في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه تمثل على التوالي بواسطة الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية والجهوية.²

2-المصلحة في دعوى الشفعة

تعتبر شرط أساسي لقبول الدعاوى كافة ومنها دعوى الإلغاء ودعوى التعويض أمام القضاء بما فيها القضاء الإداري، وتعرف المصلحة عموما بأنها الفائدة أو المنفعة التي يمكن أن يحصل عليها رافعها في حالة إجابته إلى طلبه، ومن المستقر قضاءً أنها لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون،³ وعليه تتمثل المصلحة في الشفعة الإدارية المرفوعة من طرف الدولة تحقيق المنفعة العامة.

¹ عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 74.

² أنظر: المادة 828 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر.

³ ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 145.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الادارية

ثانيا: إجراءات رفع الدعوى

ترفع دعوى الشفعة أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني، تتضمن العريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن ترفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية قرار الشفعة، تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة مقابل دفع الرسم القضائي، حيث تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه من التمثيل وجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل،¹ يراعى في رفع دعوى الشفعة أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة،² كما يعتبر الحكم القضائي النهائي المثبت للشفعة لا يكون له أثر إلا إذا تم شهره في السجل العقاري، أي أن نقل ملكية العقار من البائع أو المشتري إلى الشفيع يرجع أساسا إلى شهر الحكم القضائي النهائي في السجل العقاري وحده.³

¹ أنظر: المواد 815، 816، 819، 821، 827 من القانون رقم 22-13 سابق الذكر.

² راجع: المادة 802 من الأمر رقم 75-58 سابق الذكر.

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 227.

الخاتمة

يتضح من خلال دراستنا أن الشفعة الإدارية طريقة استثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للعقارات اللازمة ، بحيث تقوم بها سلطات عمومية المتمثلة في الدولة وجماعاتها المحلية لتحقيق المنفعة العمومية.

كما أن الشفعة الإدارية هي رخصة مخولة قانونا لفائدة الأشخاص العمومية، تمارسها في حدود ما أقره القانون بهدف اقتناء الأملاك العقارية سواء كانت فلاحية، أو عمرانية، أو قابلة لتعمير، أما باقي الأملاك العقارية المتمثل في الخزينة العمومية، أو العقارات ذات الطابع السياحي وغيرهما، حيث تكون محل التصرف بالبيع أو التنازل من أشخاص القانون الخاص تمارسها هيئات عمومية مخولة لهذا الغرض باسم ولحساب الدولة، وذلك في شروط و إجراءات قانونية خاصة.

وتتميز الشفعة الإدارية بمجموعة من الخصائص باعتبارها قيда على الملكية، بحيث تحرم المالك من التصرف في ماله إلى الشخص الذي يريده، كما أنها حق غير قابل للتجزئة وغير قابلة للإسقاط.

تستمد الدولة الأخذ بحق الشفعة الإدارية من خلال ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التسجيل، إضافة إلى المحافظة على السوق العقارية وفرض سيطرتها عليها، والحد من المضاربة العقارية ومكافحة التهرب الضريبي، مع الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي والمستثمرات الفلاحية.

الذاتية

ومن هنا فإن المشرع وفق لحد ما لضبط أحكام الشفعة في مختلف المجالات ويقال ذلك بتحفظ لوجود بعض الخلل في هذا الإطار، وما يثبت ذلك بعض النتائج التالية:

- الشفعة الإدارية تهدف إلى العمل على ضمان شفافية في حركة العقار والحقوق العينية الأخرى لضمان تأطير عمليات نقل الملكية ومتابعتها في فترة قياسية .
- منح المشرع للدولة والجماعات المحلية الحق في الأخذ بالشفعة في مرتبة تسبق كل أصناف الشفعاء المحددين في المادة 795 من القانون المدني.
- عدم تفعيل الفعلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأداء المهام الموكلة إليه بحكم القانون.

- الشفعة التي تمارسها الدولة لصالح الخزينة العمومية، ما هي إلا جزء قانوني ضد المخالفين للقانون، ممن تهربوا من دفع الكامل لرسوم التسجيل والشهر العقاري.
- إن ممارسة الدولة للشفعة ينجر عنه عدة منازعات، أهمها دعوى المطالبة بممارسة الشفعة التي ترفعها الدولة في مواجهة طرفي العقد، ودعوى الإلغاء والتعويض المرفوعة من طرف طرفي العقد.
- سقوط حق الدولة في الأخذ بالشفعة يرجع لأسباب إجرائية وأخرى موضوعية.

وعليه نقترح في نهاية هذا البحث مايلي:

- لا بد من وضع تعريف وأحكام خاصة بالشفعة الإدارية في إطار أحكام القانون المدني.
- لا يوجد قانون مستقل ينظم حق الشفعة الإدارية ، وإنما هناك مواد متناثرة في بعض النصوص التشريعية، والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لذلك فالأولى بالمشرع إيجاد نص يضبط قواعد تطبيق الشفعة الإدارية.

الذاتة

- ينبغي إدراج المادتين 57 و71 من قانون التوجيه العقاري ضمن المادة 795 من قانون المدني، وهذا حتى تصبح المادة الأخيرة شاملة لكل أصناف الشفعاء، وذلك تقاديا لأي جدل أو تفسير آخر.
- كما ينبغي أن يأخذ الإطار القانوني والتنظيمي المحدد لإجراء الشفعة الإدارية وكذا التدخل التقني والإداري في الحساب الواقع المعيشي في عين المكان وتسويتها حسب المجال.
- كما يستلزم على السلطات الوصية المتمثلة في الوزارات المعنية، أن تبادر بتقديم دعم للمؤسسات والهيئات العمومية التي تتولى ممارسة حق الشفعة الإدارية على مستوى كل الأصعدة، وهذا سواء كان الدعم مالي أو بشري، لمساعدة هذه الهيئات في ممارسة مهامها المنوطة بها ولاسيما مراقبة السوق العقارية.
- يتعين منح الهيئات العمومية المؤهلة بإبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة آجالا أبعد من الآجال المحددة في التقنين المدني.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

- القرآن الكريم برواية ورش عن نافع
- السنة النبوية
- ابن منظور، جمال الدين أبو الفضل محمد بن مكرم، لسان العرب، ط1، ج8، دار الكتب العلمية، لبنان 2003.

المؤلفات:

- 1- احمد خالدي، الشفعة بين احكام الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر 2008.
- 2- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 3- بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومه، الجزائر 2011.
- 4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر 2002.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 08، دار هومه، الجزائر 2009.
- 6- جمال بوشنافة، شهر التصرفات في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006.
- 7- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2002.
- 8- سايس جمال، حق الشفعة، طبعة 01، منشورات كليك ، الجزائر 2019.
- 9- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري(دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومه، الجزائر 2001.

المصادر والمراجع

- 10- عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ج 09، المجلد 01، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998.
- 11- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة كسب لكسب الملكية في العقار في ضوء احكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية ، مصر 2005.
- 12- عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر 2023.
- 13- قبايلي طيب، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس، الجزائر 2023.
- 14- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، ط 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2004.
- 15- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري "دعوى الالغاء"، دار العلوم ، الجزائر 2012.
- 16- محمد أمين بن عمر عابدين، رد المحتار على الدرّ المختار، الجزء التاسع، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية 2003، ص 316.
- 17- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2005.
- 18- ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر 2018.
- 19- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دار الخلدونية ، الجزائر 2019.
- 20- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط 03، متيجة للطباعة، الجزائر 2009.

المصادر والمراجع

أطروحات دكتوراه:

1- احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2008.

2- أسماء تخونوي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر 2013.

3- بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر 2018 .

4- حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2020.

5- حماني ساجية، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2020.

6- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2016.

المصادر والمراجع

7- صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر 2016.

8- يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2019.

رسائل ماجستير:

1- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم سياسية، جامعة الجزائر 03، الجزائر 2011.

2- حنان سامي محمد موافي، حق التمليك بالشفعة، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الشريعة، تخصص الفقه وأصوله، جامعة مؤتة، الأردن 2006.

3- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر 2008 .

4- رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر 2010.

5- مريم حسن، حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر 2017.

المصادر والمراجع

مذكرات ماستر:

1- داودي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر 2021.

2- قواوة فريدة، علالي شيماء، حق الشفعة المدنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2021.

3- عمروز نسيمه، مرابطين مليكة، الشفعة المدنية والإدارية في الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2018.

4- مباركي اميرة، شيبه لمياء، طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الاستيلاء النموذجي)، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2022.

المقالات العلمية:

1- احمد دغيش، نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 11، جامعة أدرار، الجزائر 2008، ص ص 44-62.

2- أحمد دغيش، شفعة الدولة والجماعات المحلية في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، الجزائر 2017، ص ص 27-55.

المصادر والمراجع

- 3- اوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، المركز الجامعي تيندوف، الجزائر 2021، ص ص 48-67.
- 4- أسماء تخنوني، إشكالية تحديد الشفعاء بين الشريعة الإسلامية والنظام القانوني الجزائري، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، الجزء 01، العدد 23، جامعة قلمة، الجزائر 2018، ص ص 137-163.
- 5- بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، جامعة أدرار الجزائر 2017، ص ص 91-107.
- 6- بن طيبة صونية، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 9، العدد 01، جامعة العربي تبسي تبسة، الجزائر 2016، ص ص 147-168.
- 7- توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2016، ص ص 304.
- 8- حمزة لحو، بن عمار مقني، الجزاءات الإجرائية المترتبة عن عدم احترام شروط دعوى الشفعة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر 2022، ص ص 2184-2203.
- 9- سعيدة همال، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلد 07، العدد 01، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2020، ص ص 75-91.

المصادر والمراجع

- 10- شايب باشا كريمة، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة قانون العقاري، المجلد 01 العدد01، جامعة البليدة، الجزائر 2014، ص ص 280.
- 11- دريدر ملكي، لعشاش محمد، حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 10-03، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد07، العدد01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2022، ص ص 922-935.
- 12- عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 "تعليق على مادة قانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2018، ص ص 323-334.
- 13- عبد الرزاق زوينة، حق الشفعة في اطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 36، العدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1999، ص ص 147-153.
- 14- عبدالعالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الادارية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2022، ص ص 45-60.
- 15- لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03، جامعة تيسمسيلت، الجزائر 201، ص ص 224-241.

المصادر والمراجع

16- يهوني زهية ، حق الشفعة في المنقول كاستثناء عن القواعد العامة في الجزائر،
المجلة النقدية ، المجلد 11، العدد 01، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر
2016، ص ص 262-280.

17- وانكلي لالة، كيسي زهيرة، ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة،
مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة تمنغست، الجزائر 2019، ص ص
321-335.

18- مزود فلة، خشمون مليكة، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة،
مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد 01، جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة،
الجزائر 2021، ص ص 895-914.

مداخلات:

1-محمدي روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مداخلات في اطار
ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، يومي 08 و
09 نوفمبر 2015 بمجلس الدولة ، ص 03.

الداستير:

1-المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30-12-2020، المتعلق بإصدار
التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر ج ج
عدد 82، الصادرة بتاريخ 30-12-2020.

المصادر والمراجع

الأوامر:

- 1- الامر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج العدد 44، الصادرة بتاريخ 01-06-1976.
- 2- الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر ج ج عدد 78، الصادرة في 30-09-1975.

القوانين:

- 1- القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09-06-2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج ج رقم 41، الصادرة بتاريخ 16-06-2022.
- 2- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، لسنة 1990.
- 3- القانون 30-90، المؤرخ في 01-02-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 49، الصادرة بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 14-08.
- 4- القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27-04-1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج 21، الصادرة بتاريخ 27-04-1991، المعدل و المتمم.
- 5- القانون رقم 21-01، المؤرخ في 22-12-2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج ج العدد 79، الصادرة بتاريخ 23-12-2001.
- 6- قانون رقم 08-02 المؤرخ في 08-05-2002 يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ج ج العدد 34، الصادرة بتاريخ 14-05-2002.

المصادر والمراجع

- 7- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية، ج ر ج ج العدد 11، الصادرة بتاريخ 19-02-2003.
- 8- القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة في 10-08-2008.
- 9- القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج العدد 46، الصادر بتاريخ 18-08-2010.
- 10- القانون رقم 13-10، المؤرخ في 29-12-2010، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج ر ج ج العدد 80، الصادرة بتاريخ 31-12-2010.
- 11- القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30-12-2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج ج العدد 78، الصادرة بتاريخ 31-12-2014.
- 12- القانون رقم 13-22 المؤرخ في 12-07-2022، الذي يعدل و يتم القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 48، الصادرة بتاريخ 17-07-2022.

المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ج ج عدد 56، صادرة بتاريخ 26-12-1990.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23-11-1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 60، الصادرة بتاريخ 24-11-1991.

المصادر والمراجع

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 26-06-1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج عدد 51، الصادرة بتاريخ 27-06-1993، المعدل و المتمم.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، ينظم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ج ج عدد 15، الصادرة في 28-02-1996.
- 5- المرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21-02-1998، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها، ج ر ج ج عدد 11، الصادرة بتاريخ 01-03-1998.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05-11-2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ج ج عدد 68، صادرة بتاريخ 09-11-2003.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28-10-2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ج ر ج ج العدد 70، الصادرة بتاريخ 05-11-2006.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22-10-2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 والمتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ج ج عدد 61، الصادرة بتاريخ 25-10-2009.

المصادر والمراجع

9-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012، يحدد شروط و كفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69، الصادرة بتاريخ 19-12-2012.

القرارات القضائية:

- 1-المجلس الأعلى قرار رقم 33798، المؤرخ في 09-01-1985، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر 1989، ص 19.
- 2- المحكمة العليا، قرار رقم 130337، المؤرخ في 10-01-1995، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 1995، ص 194.
- 3-المحكمة العليا قرار رقم 179321، المؤرخ في 25-03-1998، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر 1998، ص 83.
- 4-المحكمة العليا قرار رقم 196675، المؤرخ في 29-03-2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2004، ص 251
- 5-المحكمة العليا، القرار رقم 617998 المؤرخ في 16-09-2010، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2010، ص 236.

المناشير الوزارية:

- 1-المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 12-08-2009 ، المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة، طبقا للمادة 118 من الامر 76-105 المؤرخ في 09-12-1975، المتضمن قانون التسجيل، معدل و متمم.

المصادر والمراجع

ثانيا : باللغة الفرنسية

- 1–Florence Idoine , La procédure de droit de préemption, Journal des maires, France, Mars 2013, p p 57–58.
- 2–_____, Le Droit de préemption, Imprimé par les journaux officiels, France 2008.
- 3–_____, Le droit de préemption urbain, les outils fonciers, Fiche n°7, France avril 2015, p p 1–3.

ثالثا: باللغة الإنجليزية

- 1–Saida Hamel, The legal Framework for the Exercise of the Right of Pre-emption in Algerian legislation, revue El-Tawassol, vol 27, n°01, Algeria 2021, p p 236–249.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الشكر والعرفان

إهداء

قائمة المختصرات:

- 1..... مقدمة
- 5..... الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للشفعة الإدارية
- 6..... المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية
- 6..... المطلب الأول: مدلول الشفعة الإدارية
- 7..... الفرع الأول: تعريف الشفعة
- 7..... أولاً: التعريف اللغوي للشفعة
- 8..... ثانياً: التعريف الفقهي للشفعة
- 10..... ثالثاً: التعريف القانوني للشفعة
- 11..... الفرع الثاني: تعريف الإدارة
- 12..... أولاً: المقصود بالإدارة
- 12..... ثانياً: الطبيعة القانونية للإدارة
- 13..... ثالثاً: المقصود بالشفعة الإدارية
- 14..... المطلب الثاني: خصائص الشفعة الإدارية
- 14..... الفرع الأول: واردة على سبيل استثناء
- 15..... الفرع الثاني: مرتبطة بعقار
- 16..... الفرع الثالث: لا تقبل التجزئة

فهرس المحتويات

- الفرع الرابع: الشفعة متصلة بالشفيع 17
- المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الإدارية..... 18
- المطلب الأول: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية 18
- الفرع الأول: تعريف الشفعة المدنية 18
- أولاً: المقصود بالشفعة المدنية..... 19
- ثانياً: الطبيعة القانونية للشفعة المدنية 19
- 1- الشفعة حق 19
- 2- الشفعة رخصة 21
- 3- الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة..... 21
- 4- الشفعة واقعة مركبة 22
- الفرع الثاني: أوجه اختلاف بين الشفعة الإدارية و المدنية..... 22
- أولاً: من حيث المستفيد من الشفعة..... 23
- ثانياً: من حيث الإجراءات المتبعة..... 24
- ثالثاً: من حيث الهدف 25
- رابعاً: من حيث التسبيب 25
- خامساً: من حيث الثمن 26
- المطلب الثاني: تمييز الشفعة الإدارية على الأنظمة المشابهة لها..... 26
- الفرع الأول: تمييز الشفعة الإدارية على الاستيلاء 27
- أولاً: تعريف الاستيلاء 27

فهرس المحتويات

- 27..... ثانيا: الفرق بين الشفعة الإدارية و الاستيلاء
- 28..... 1- من حيث الطبيعة القانونية
- 28..... 2- من حيث الهدف
- 29..... 3- من حيث السبب
- 30..... الفرع الثاني: تمييز الشفعة الإدارية على نزع الملكية للمنفعة العامة
- 31..... أولا: من حيث المستفيد
- 31..... ثانيا: من حيث الطبيعة القانونية
- 31..... ثالثا: من حيث التعويض
- 33..... الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للشفعة الإدارية
- 34..... المبحث الأول: آليات تدخل الدولة والجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة الإدارية
- 34..... المطلب الأول: الجهات المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة الإدارية
- 35..... الفرع الأول: الجهات المؤهلة قانونا من منظور التشريعات العامة
- 35..... أولا: الجهات المعنية بممارسة حق الشفعة في إطار القانون رقم 10-03
- 35..... 1- أعضاء المستثمرة الفلاحية
- 37..... 2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 38..... ثانيا: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضاريين
- 39..... الفرع الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا من منظور التشريعات الخاصة
- 39..... أولا: هيئة المدينة الجديدة
- 40..... ثانيا: إدارة التسجيل والخزينة العمومية

فهرس المحتويات

41	ثالثا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....
43	المطلب الثاني: إجراءات ممارسة بالشفعة الإدارية.....
43	الفرع الأول: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للقوانين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية.....
44	أولا: وفقا لقانون الأملاك الوطنية.....
45	ثانيا: وفقا لقانون التوجيه العقاري.....
45	1- التصريح بنية التصرف.....
46	2- موقف الهيئة العمومية من تصريح بنية التصرف.....
46	ثالثا: وفقا لقانون حق الامتياز رقم 10-03.....
46	1- التصريح بنية التصرف.....
47	2- تحديد الثمن.....
47	الفرع الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة وفقا للتشريعات الأخرى.....
48	أولا: وفقا لقانون الإجراءات الجبائية.....
48	1- إحصاء وتعيين الأموال.....
49	2- تبليغ المشتري.....
49	ثانيا: وفقا لقانون المناطق السياحية.....
49	1- التصريح المسبق في الرغبة ببيع العقار.....
50	2- موقف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من التصريح بالبيع.....
50	المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية والمنازعات المتعلقة بها.....

فهرس المحتويات

المطلب الأول: الآثار الناتجة عن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية.....	51
الفرع الأول: الآثار بالنسبة للبائع و المشتري.....	51
أولاً: الآثار بالنسبة للبائع	52
ثانياً: الآثار بالنسبة للمشتري	52
الفرع الثاني: الآثار بالنسبة للدولة.....	53
الفرع الثالث: حالات سقوط حق الدولة في الشفعة الإدارية.....	54
أولاً: الأسباب الموضوعية لسقوط حق الدولة في الشفعة	54
1- التنازل عن الشفعة قبل ثبوت الحق فيها	54
2- التنازل عن الشفعة بعد ثبوت الحق فيها	54
ثانياً: الأسباب الإجرائية لسقوط حق الدولة في الشفعة الإدارية	55
1- عدم إظهار الرغبة في الأخذ بالشفعة في الميعاد	55
2- عدم رفع دعوى الشفعة في الميعاد	55
3- عدم إيداع الثمن في الميعاد	56
4- مضي مدة سنة من تاريخ تسجيل البيع	56
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بممارسة الدولة للشفعة الإدارية.....	57
الفرع الأول: أنواع الدعاوى المرفوعة في مجال الشفعة الإدارية.....	57
أولاً: الدعاوى التي ترفع من طرف الدولة	57
ثانياً: الدعاوى التي ترفع من قبل طرفي العقد	58
1- دعوى إلغاء قرار الشفعة.....	58

فهرس المحتويات

61.....	2- دعوى التعويض
61.....	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بنظر في الدعوى الشفعة
62.....	أولاً: الاختصاص النوعي
64.....	ثانياً: الاختصاص الإقليمي
65.....	الفرع الثالث: شروط وإجراءات رفع دعوى الشفعة
65.....	أولاً: شروط رفع الدعوى
65.....	1- الصفة في دعوى الشفعة
66.....	2- المصلحة في دعوى الشفعة
66.....	ثانياً: إجراءات رفع الدعوى
67.....	الخاتمة
70.....	قائمة المصادر والمراجع:
83.....	فهرس المحتويات