الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة

من تقديم الطالبة

فراح أمال

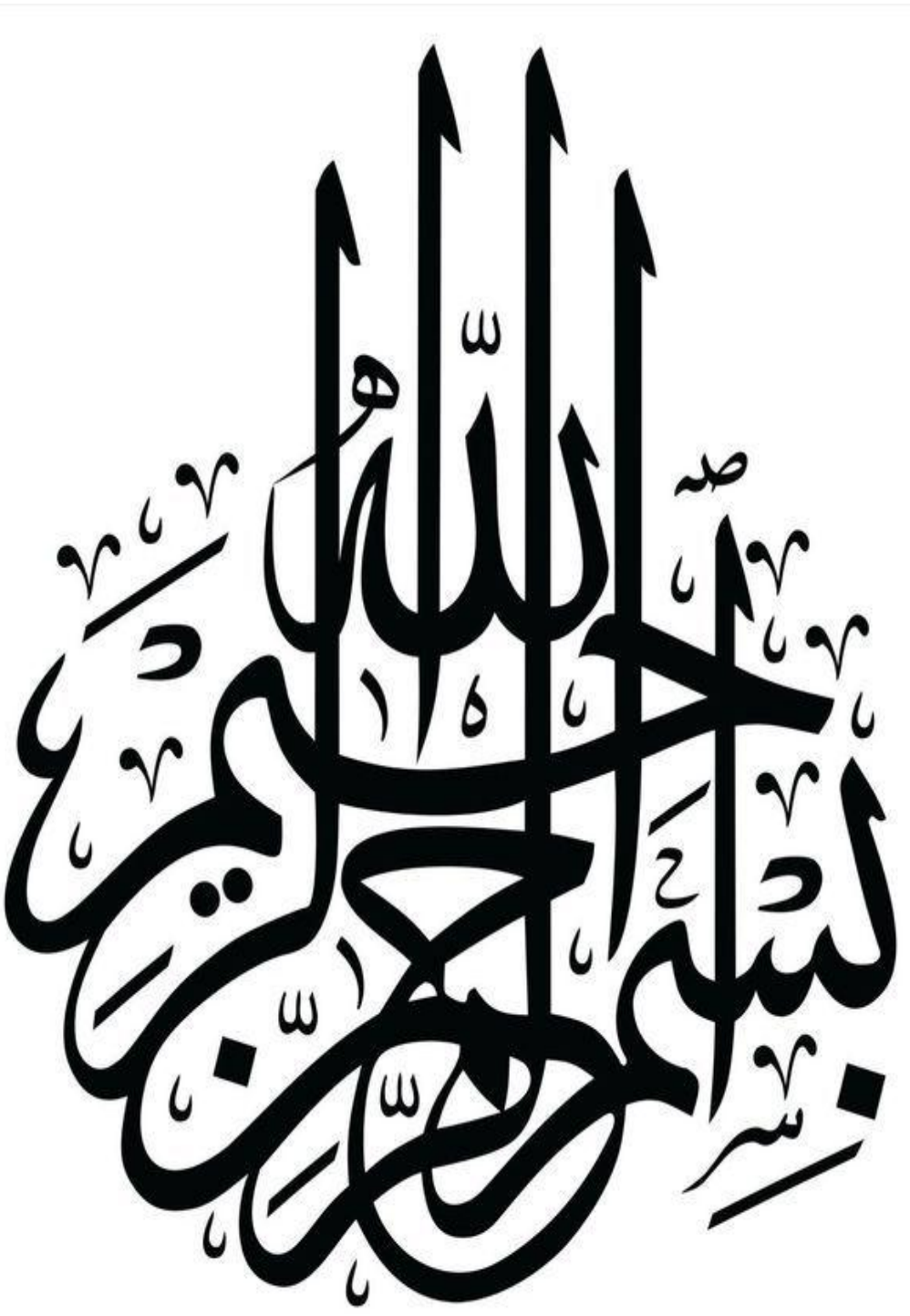
تحت إشراف الأستاذة

هتشان آسية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	*المؤسسة الأصلية*	*الرتبة*	*الصفة*
سعاد شيكر	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ محاضر ب	رئيسا
آسية هتشان	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ محاضر أ	مشرفا
سميرة فروخ	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

بكل الامتنان والتقدير، أرفع أسمى آيات الشكر والحمد للمولى عز وجل الذي أغدق علينا بنعمه الظاهرة والباطنة، فله الحمد في كل حين.

كما أتوجه بخالص الشكر وعظيم الامتنان للأستاذة الفاضلة هتشان آسية، المشرفة على هذا البحث، والتي كان لها الدور البارز في إتمام هذا العمل بتوجيهاتها السديدة وإرشاداتها القيمة.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام، الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه المذكرة، فإن حضورهم شرفا لي ومصدرا للاعتزاز والفخر.

كما أتوجه بوافر التقدير لكل الأساتذة الأفاضل الذين قدموا لي العلم والمعرفة طوال هذا المشوار الدراسي، فكانوا لي بمثابة منارات مضيئة تنير لي دروب الفهم والإدراك.

وأخيرا، لا أنسى كل من ساندني وشجعني نحو تحقيق هذا الإنجاز، فلكم مني كل الامتنان والتقدير.

وأسأل الله أن يجزي الجميع خير الجزاء، ويوفقنا وإياكم لما فيه الخير والصلاح.

إهداء

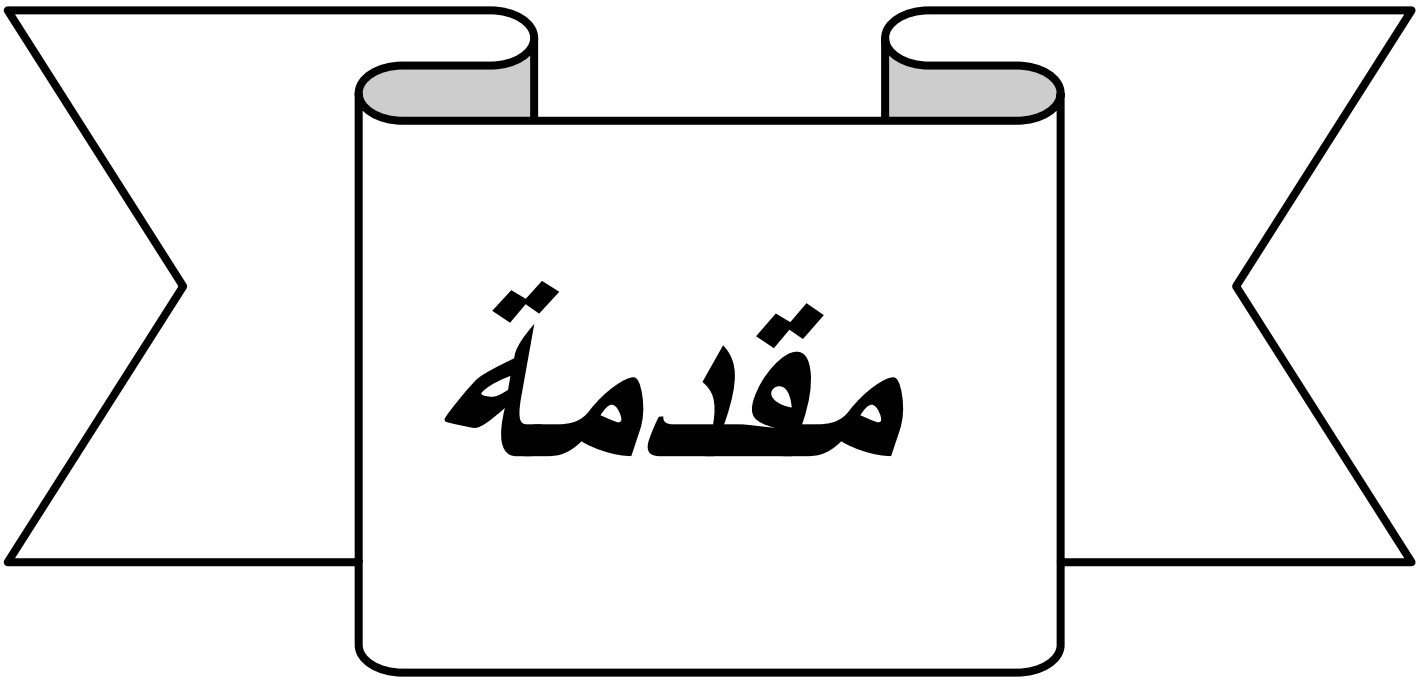
إلى أرواح من سكنوا قلبي قبل أن يسكنهم الغياب؛

أمي وأبي رحمهما الله، إلى روح أختي التي كانت بمثابة أما ثانية لي، ورفيقة حناني.

إلى زوجي العزيز، وأولادي الغاليين أميمة وإسحاق، الذين يملؤون أيامي حبا ونورا، إلى كل العائلة سندي الذي لا ينكسر.

إلى زميلاتي في العمل خاصة إلى رفيقة دربي، كريمة زاهي التي كانت عونا لي في كل خطوة.

فراح أمال


مقدمة

مقدمـــــــة

يعتبر الاقليم الركيزة الأساسية التي تبنى عليه الدولة وتبسط سيطرتها، كما تجسد تنميتها باستغلاله واستثماره بمختلف تصنيفاته، والجزائر منذ استقلالها وضعت منظومة قانونية تنظم العقار وتوجهه للاستثمار والتنمية، رغم أن هذه السياسة التشريعية العقارية عرفت تذبذب كبير، من خلال عملها على الإصلاحات في مختلف الميادين السياسية، الاقتصادية، ثقافية أو اجتماعية، كل ذلك في إطار سعيها لتحقيق الطرق اللازمة لتغطية حاجيات المجتمع.

تختص الدولة وجماعاتها الاقليمية بعدة مهام ولعل أهمها تحديد الأهداف العامة والسهر على تجسيدها، والحرص على تحقيق المصلحة العامة لجميع مواطنيها الأمر لا يتحقق إلا عن طريق خلق مرافق تلبي الاحتياجات العامة وإنشاء مشاريع كبرى ذات المنفعة العمومية، والتي تتطلب لتجسيدها وعاء عقاري كافي ومناسب لها، وعليه وضع المشرع الجزائري في يد الدولة والجماعات المحلية مجموعة من الوسائل القانونية لاكتساب الأملاك العقارية من أجل تطبيق سياساتها، الأمر المنصوص عليه بموجب نص المادة (26) من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية[1]، والتي بينت طرق اكتساب الدولة للأملاك العقارية والتي تمثل طرق رضائية والمتمثلة في العقد، التبرع، التبادل، التقادم والحيازة؛ وأخرى استثنائية والتي تشمل أساسا الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، هذه الطرق الاستثنائية والتي هي محل دراستنا تعتبر قيودا على الملكية العقارية الخاصة والتي بدورها تهدف إلى تحقيق النفع العام، والتي لا تلجأ لها الدولة إلا بعد استنفاذها وجوبا لكافة الطرق الرضائية لاكتساب الملكية العقارية المذكورة أعلاه.

تكمن أهمية الموضوع محل دراستنا هذه في معرفة طرق تجسيد الدولة لمبدأ الموازنة بين حقوق الأفراد المحمية قانونا ومقتضيات المصلحة العامة، في ظل وجوب تحقيقها وضمان توفير الموارد اللازمة لتنفيذ المشاريع التنموية والخدمات العامة، مما يجعله موضوعا حيويا يستحق الدراسة والتحليل.

بالإضافة إلى ذلك، فإن طرق الدولة لاكتساب الأملاك الخاصة تلعب دورا محوريا في تحقيق التنمية المستدامة، حيث تمكن الدولة من تنفيذ مشاريع استراتيجية دون عوائق قانونية أو مادية، ومع ذلك فإن هذه العمليات يجب أن تتم وفقا لمبادئ العدالة والشفافية، لضمان عدم الإضرار بحقوق الأفراد أو خلق منازعات قضائية، من هنا تظهر الحاجة إلى وضع آليات رقابية فعالة لضمان تطبيق هذه الإجراءات بشكل قانوني ومنصف، مع توفير تعويضات عادلة للملاك المتأثرين بهذه العمليات.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمنها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي، بخصوص السبب الموضوعي فهو يكمن في أن للملكية العقارية قيمة اقتصادية كبيرة والتي بدورها تمثل ثروة حقيقية لما توفره من مداخيل بمجرد استثمارها واستغلالها، مما يجعلنا نسعى إلى فهم الإطار القانوني الذي ينظم كيفية انتقال الملكية الخاصة إلى الدولة

[1]- القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2008.

في إطار سعيها لتحقيق المصلحة العامة، الأمر الذي يساعدنا على تفسير القوانين والتشريعات ذات الصلة، كما تساعد هذه الدراسة في الكشف عن التحديات القانونية والتطبيقية التي تواجه هذه الطرق، الأمر الذي يمكننا من تقديم مقترحات وتوصيات لتطوير التشريعات وتحسين آليات تنفيذها.

أما عن الأسباب الذاتية فهي تتمثل أساسا في رغبتنا في دراسة أحد المواضيع التي تمزج بين مواضيع القانون الإداري والعقاري معا، مما يجعلنا نسعى لفهم كيفية تنظيم انتقال الملكية الخاصة إلى الدولة وتأثير ذلك على حقوق الأفراد، كما أن التجربة الشخصية لنا من خلال الوظيفة (موظفة بأملاك الدولة) لعبت دورا هاما في اختيارنا لهذا الموضوع، فقد شهدنا العديد من حالات نزع الملكية والشفعة الإدارية، مما دفعنا إلى البحث عن حلول لمثل هذه القضايا، كما أن هذا الموضوع محل الدراسة تم تناوله من طرف العديد من الباحثين، والذين نذكر منهم كل من:

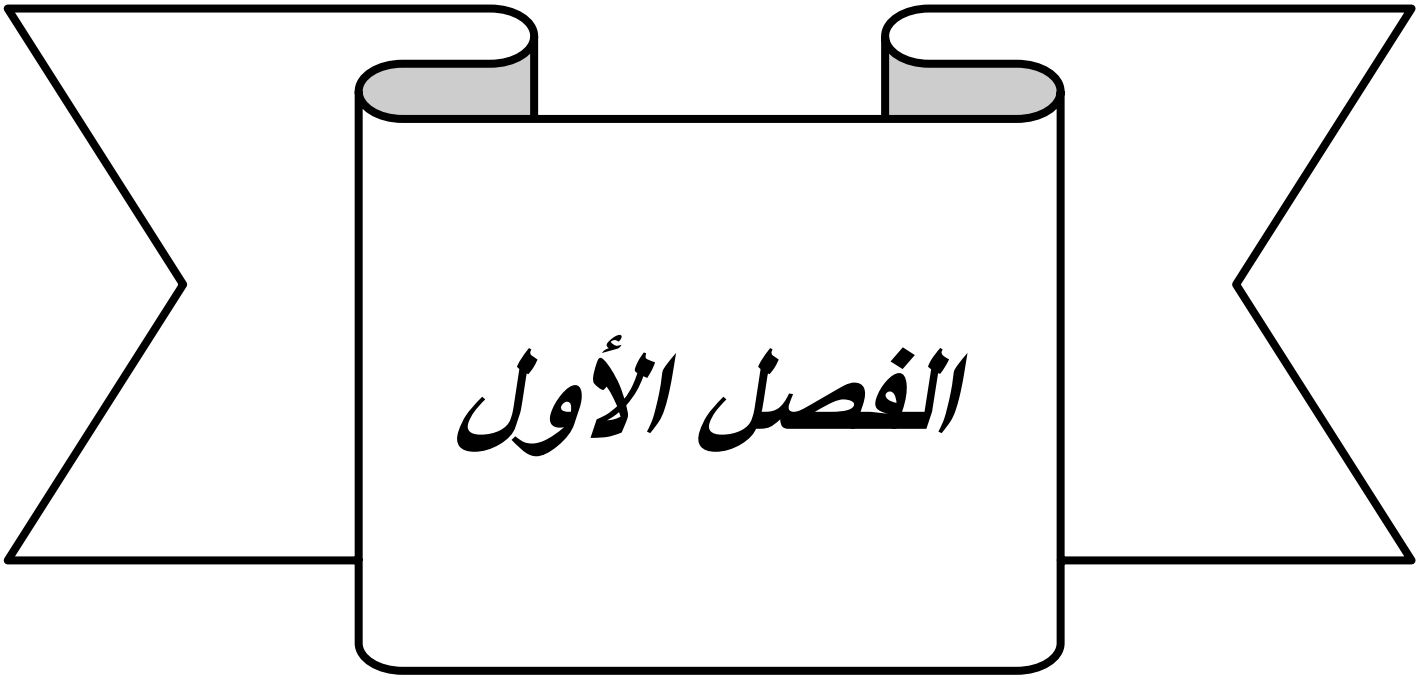
- محمد لعشاش، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2019.
- عيسو صونية، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2016/2015.

ومن أجل دراستنا لهذا الموضوع ، وتركيزا على الدولة لما تملكه من رأس مال كبير يغطي حاجبيات المنفعة العامة، يمكننا طرح الإشكالية التالية:

- **هل وفق المشرع في إرساء ضمانات قانونية عند لجوء الدولة للطرق الاستثنائية لاكتساب الأملاك الخاصة؟**

لمعالجة هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وهو الأمر الذي حاولنا تجسيده من خلال الخطة التالية:

- **مقدمة**
- **الفصل الأول:** الشفعة الإدارية كآلية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة.
- **المبحث الأول:** الأحكام العامة للشفعة الإدارية.
- **المبحث الثاني:** مجالات الشفعة الإدارية وإجراءاتها.
- **الفصل الثاني:** نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كآلية لتكوين الاملاك الوطنية الخاصة.
- **المبحث الأول:** مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- **المبحث الثاني:** إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والرقابة عليها.
- **الخاتمة.**


الفصل الأول

الفصل الأول

الشفعة الإدارية كآلية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تعد الشفعة الإدارية إحدى الوسائل القانونية التي تتيح للإدارة العامة ممارسة سلطتها في تحقيق المصلحة العامة في مجال تنظيم العلاقات العقارية بهدف تحقيق المصلحة العامة وضمان الاستخدام الأمثل للعقارات، تتميز هذه الآلية باعتبارها طريقة استثنائية لاكتساب الدولة للعقارات الخاصة بطابع خاص؛ يدمج بين حماية حقوق الأفراد والمحافظة على التوازن بين الصالح العام والخاص.

تتسم الشفعة الإدارية بتشابكها بين القانون المدني والقانون الإداري، مما يبرز أهميتها كآلية قانونية تعنى بتوفيق المصالح المختلفة، فهي تسلط الضوء على مسألة التوازن بين احترام حقوق الملكية الفردية وبين الحاجة إلى توفير الظروف التي تعزز التنمية المستدامة في إطار المصالح العامة، فمن خلال دراستنا في هذا الفصل سنبحث في مختلف الجوانب القانونية المنظمة لهذه الآلية مع تبيان تطبيقاتها في بعض النصوص الخاصة.

وتتجلى هذه الأهمية بوضوح من خلال التطبيقات العملية لهذه الآلية القانونية، حيث تعتمد الدولة على الشفعة الإدارية في حالات معينة لضمان تنفيذ مشاريع استراتيجية ذات بعد اقتصادي واجتماعي هام، لذا فإن دراسة مختلف الجوانب القانونية متعلقة بهذه الآلية، إلى جانب تحليل تطبيقاتها في بعض النصوص الخاصة بالنظر إلى طبيعة العقار، حيث يمثل هذا الجانب محورا رئيسيا لفهم مدى تأثيرها على تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد ومتطلبات التنمية العامة، بحيث سندرس تحديدا ممارسة الدولة للشفعة الإدارية دون جماعاتها المحلية وذلك بالنظر إلى امتلاك الدولة لرأس مال كبير يجعل من تجسيد هذه الآلية أمر سهل.

لذلك تناولنا في هذا الفصل الأحكام العامة للشفعة الإدارية (المبحث الأول)، ومجالات الشفعة الإدارية وإجراءاتها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأحكام العامة للشفعة الإدارية.

تعد الشفعة آلية قانونية تمكن الأفراد أو الجهات الإدارية من اكتساب عقار قبل بيعه لطرف ثالث، تتنوع الشفعة بين المجالين المدني والإداري، حيث تهدف الشفعة المدنية إلى حماية الشركاء في الملكية الشائعة من دخول أطراف جديدة قد تسبب العديد من المنازعات، بينما تتيح الشفعة الإدارية وهي محل دراستنا هذه للدولة أو الجهات الإدارية التابعة لها فرصة اكتساب العقارات ذات الأهمية وتحقيقا للمنفعة العامة، حيث تعد الشفعة وسيلة من وسائل الحفاظ على الاستقرار وتحقيق التخطيط العمراني والتنمية المستدامة، إلى جانب حماية الأملاك العقارية من المضاربة.

ولدراسة هذا الموضوع بشكل شامل ارتأينا تقسيم المبحث الأول إلى مطلبين، حيث تم تناول مفهوم الشفعة (المطلب الأول)، ثم الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الشفعة.

تتمتع الشفعة بأهمية كبيرة في القانون، خاصة الشفعة الإدارية محل الدراسة، حيث أدخلت هذه الأخيرة كوسيلة استثنائية من قبل المشرع لتمكين الدولة في إطار تكوينها للأملاك الوطنية من اكتساب بعض العقارات التي تعود ملكيتها للخواص، الأهم من ذلك هو توضيح مفهوم الشفعة عامة والشفعة الإدارية بصفة خاصة، و من أجل تمكننا من التعرف على مفهوم الشفعة قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، نتناول تعريف الشفعة وبيان خصائصها (الفرع الأول)، ثم تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الشفعة وبيان خصائصها.

من أجل التمكن من التعرف أكثر على الشفعة، ارتأينا تقسيم الفرع الأول إلى تعريف الشفعة (أولا)، وبيان خصائصها (ثانيا).

أولا- تعريف الشفعة: تناولنا في هذه الجزئية التعريف اللغوي، الاصطلاحي والقانوني للشفعة، وهو الأمر الآتي بيانه.

أ- ***التعريف اللغوي***: الشفعة لغة هي "الضم" أو الزيادة، لأن الشفيع يضم ما يمتلكه بهذا الحق فيزيده ، ويقصد بالشفعة بضم الشين وسكون الفاء لفظ مأخوذ من شفع أي الشفع وهو الضم أي ضد الوتر.

وجاء في المصباح المنير للفيومي في مادة شفع قوله "شفعت الشيء شفعا" من باب ضم أي ضممته إلى الفرد وشفعت الركعة أي جعلتها اثنين ومن هنا اشتقت الشفعة.

والشفعة مأخوذة عن الشفيع الذي هو ضد الوتر، ويراد بها الضم والزيادة فقد سميت شفعة لأنه الشفيع يضم ما يملكه بهذا الحق فيزده، يقال " شفع أي ضم مثله إليه وجعله زوجا"[1].

ب- *التعريف الاصطلاحي:* تعرف الشفعة اصطلاحا بأنها: "رخصة تجيز للشفيع بالحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية.

[1]- راضية مشري، شيماء فوضيل، الوسائل القانونية الاستثنائية لاكتساب الدولة للأملاك العقارية، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة -، الجزائر، 2019، ص 96.

كما تعرف أيضا على أنها: "قدرة أو سلطة تخول من يقوم بها الحلول في بيع العقار محل المشتري في كافة حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه إذا أظهر إرادته في ذلك[1].

أما في الاصطلاح الفقهي لم ترد الشفعة كنظام من أنظمة الشريعة الغراء في القرآن الكريم، ولكن تكفلت بها السنة المطهرة، فقد ورد عن خاتم الأنبياء عدة أحاديث تثبت فيها الشفعة كنظام ولها أحكام؛ وقد اختلف فقهاء المسلمين في تعريف الشفعة فتعددت آراؤهم حول ذلك، فعرفها ابن عرفة عن المالكية بأنها: "استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه.

الاستحقاق الوارد في هذا التعريف والمخول لهذا الشريك معناه أن لهذا الأخير حق أخذ عقار شريكه الذي باعه لغيره في مقابل ثمن بيعه إذا كان العقد بيعا، أو بقيمة العقار الذي بادله به هذا الغير إن كان العقد مقايضة، لاعتبار أن المقايضة والبيع لهما نفس الحكم في الفقه الإسلامي، بخلاف التشريعات الحديثة فالبيع عندها يختلف عن المقايضة.

وعرفها البعض من الحنفية بأنها: "حق تمليك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبرا على المشتري، بما قام عليه من الثمن والمؤن"؛ ويقصد بهذا التعريف أن للشفيع سلطة، صلاحية أو امتياز ان شاء استعمله وإن شاء تنازل عنه، فهذه السلطة التي منحت له شرعا وقانونا تعتبر اختيارية بالنسبة إليه، وفي حالة تعدد الشفعاء من طبقة واحدة فيقسم العقار بينهم بالتساوي تحقيقا للعدالة والمساواة في الحقوق والأنصبة، بالإضافة إلى ذلك وجب دفع ثمن الشراء والمصاريف التي أنفقها المشتري على ذلك العقار من قبل الشفيع الراغب في أخذ العقار عن طريق الشفعة[2].

أما الشفعة الإدارية فهي تعرف على أنها: "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 ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك بغرض استعماله في وضع سياستها".

كما يمكن أن تعرف الشفعة الإدارية على أنها: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها، الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، وقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للهيئات العمومية"[3].

---

[1]- نبيل أوكيد، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيندوف، مجلد 05، العدد 01، 2019/2018، ص 54.

[2]- سوسن بوطرفيف وفايزة لومي، ممارسة الشفعة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسة -تبسة-، الجزائر، 2021/2020، ص 11.

[3]- نبيل أوكيد، المرجع السابق، ص53.

ج- التعريف القانوني: عرف القانون الجزائري الشفعة من خلال نص (المادة 794) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني والتي نصت على ما يلي: **"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"**[1].

لم يتم تعريف الشفعة بموجب نصوص مواد القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري[2]، ولكن ورد تعريف الشفعة الإدارية بموجب نص (المادة 03) من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بعبارة **"الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع"**، ولما كان هذا المشروع (مشروع المرسوم) ينصب أساسا على الأراضي الفلاحية والعمرانية؛ فإنه يمكن تعريف الشفعة الإدارية بدمج التعريفين السابقين بأنها **"رخصة تخول للدولة بما لها من سلطة أن تحل محل المشتري الذي اختاره البائع في بيع العقار"**[3].

من خلال ما سبق بيانه فإن الشفعة سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن شروط وإجراءات معينة وبالتالي فهي عبارة عن وسيلة قانونية لاكتساب الملكية العقارية ذلك لكونها تلغي مبدأ الرضائية في التصرفات[4]، وهو الأمر الذي أكدته نص (المادة 04/26) من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، والتي نصت على ما يلي: **"... طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة"**[5].

ثانيا- خصائص الشفعة: سنتناول خصائص الشفعة من خلال هذه الجزئية، والمتمثلة أساسا في ما يأتي بيانه.

أ- الشفعة أسلوب استثنائي: من الأصول الثابتة شرعا وقانونا أن الأصل في العقود هو الرضائية، غير أن الشفعة تعد خروجا عن القاعدة العامة، وبذلك فهي استثناء لما فيها من تقييد لحرية التعاقد، فبسبب الشفعة يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويحل محله شخص آخر لم يشأ البائع أن يبيعه العقار، وهذا ما أكدته المادة (04/26) من القانون رقم 90-30 [6]، حيث تعد الشفعة قيدا يرد على حق الملكية لأنها تحرم المالك من التصرف في ماله إلى الشخص الذي يريد، كما أنه يؤدي إلى زوال ملكية المشتري جبرا عليه ولهذا فهي حق استثنائي يثبت للشفيع

---

[1]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975، المعدل والمتمم.

[2]- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990.

[3]- سعيدة هامل ومراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، الصادرة من جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، مجلد 07، العدد 01، 2020، ص78.

[4]- راضية مشري وشيماء فوضيل، المرجع السابق، ص99.

[5]- انظر المادة 26، من القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.

[6]- هاجر طبوزي، الوسائل القانونية الإستثنائية لإكتساب الدولة للأملاك العقارية (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الشفعة)، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، الجزائر، 2013/2012، ص 40.

منعا للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين عقاره والعقار المبيع ويترتب على هذه السمة أنه لا يمكن التوسع في هذا الحق لأنه مقرر على خلاف الأصل[1].

ب- عدم قابلية الشفعة للتجزئة: استقر الفقه الإسلامي على مبدأ عدم التجزئة في استعمال الشفعة والمقصود به إذا توافر سبب الأخذ بالشفعة، فينبغي استعمالها بما لا يلحق الضرر بالمشتري بتفويت الصفقة عليه، بحيث تجب الشفعة في البيع بأكمله طالما كان يمثل صفقة واحدة وكان سبب الشفعة متوافرا في شأنه كله.

وفي تطبيق مبدأ عدم التجزئة في الشفعة يستوجب الاعتداد بجملة من الاعتبارات أهمها[2]:

1. يرتهن مبدأ عدم التجزئة في الشفعة بوجود صفقة واحدة متكاملة وغير متفرقة يخشى من أن يؤدي الأخذ بالشفعة فيها إلى تفريقها على المشتري وبذلك يستبعد من نطاق هذا المبدأ وجود صفقات متفرقة ولو جمعها عقد واحد إذ مع تفرقها الأصلي لا حرج من الشفعة في بعضها دون البعض.

2. ينبغي ألا يؤدي إعمال مبدأ عدم التجزئة بوجود صفقة واحدة متكاملة إلى إجبار الشفيع على أخذ مالا شفعة له فيه، فهذا المبدأ يفترض الالتزام في الشفعة بالحدود التي قررها المشرع لها ولكن مع مراعاة عدم تفريق الصفقة على المشتري.

3. ليس من شأن إعمال مبدأ عدم التجزئة حرمان الشفيع في الأصل من الشفعة طالما التزم في شفعته بحدودها المقررة ومع ذلك ينبغي ألا ينجم عن استعمال الشفعة إلحاق ضرر فاحش أو جسيم بالمشتري.

4. إن مبدأ عدم تجزئة الشفعة مقرر لمصلحة المشتري والأمر متروك له في تقرير مصلحته، بحيث يكون له التمسك به إذا شاء وإذا لم يتمسك به فيؤدي الأخذ بالشفعة بالتالي إلى التجزئة وتفريق الصفقة على المشتري.

ج- ورود الشفعة على عقد البيع: يعتد بعقد البيع دون غيره من العقود للأخذ بالشفعة لكثرة تداوله وممارسة هذا الحق في إطاره، وهذه الخاصية نعني بها وجوب توفر عقد بيع العقار يصدر من مالك العقار المشفوع فيه، إلى المشفوع منه حتى يمكن الأخذ بالشفعة، عقد البيع هو تصرف قانوني مبرم بين الطرفين بعوض وناقل للملكية بعد القيام بالإجراءات القانونية وعلى هذا فأي عقد آخر ولو كان ناقلا للملكية لا يعتد به للأخذ بالشفعة كالهبة، كذلك إذا انتقلت ملكية العقار بغير تصرف قانوني كحالة الميراث ومن جانب واحد كالوصية فلا شفعة في ذلك؛ كذلك في حالة عقد المعاوضة الناقل للملكية هو عقد بيع ومع ذلك لا يمكن الأخذ بالشفعة لعله التصرف مثلا أن يكون عقد البيع باطلا وتجدر الإشارة في هذه الخاصية أن جميع النصوص والمواد المنظمة للشفعة تحدثت عن البائع والمشتري وهما طرفي عقد البيع[3].

---

[1]- حسينة يوس وآسية ثلجون، الشفعة في القانون الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، الجزائر، 2013/2012، ص 05.

[2]- علاء الدين رزقي، طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي -تبسة-، الجزائر، 2023/2022، ص 80.

[3]- رضا هطال، الشفعة بين الأشخاص، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند الحاج -البويرة-، الجزائر، 2013/2012، ص 04.

د- الشفعة حق قابل للإسقاط والإرث: يسقط حق الشفعة بإسقاطه من قبل الشفيع قبل الحكم أو بالتراضي، سواء كان ذلك صراحة أو دلالة وتنتقل الشفعة إلى من يليه في المرتبة ولكن لا يجوز للشفيع أن يتنازل عن الشفعة للغير؛ أما بالنسبة لميراث حق الشفعة فقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية حول ما إن كان حق يورث أم لا، فكان لكل مذهب رأي والذي سيأتي بيانه كالتالي: [1]

- المذهب الحنفي: يرى بأن الشفعة لا تورث لاتصالها بحق الشفيع فتكون رهن بمشيئته وإرادته والتي تنتهي بموته، ولا تنتقل إلى الورثة.
- مذهبي الشافعي والمالكية: ويرى أن الشفعة كباقي الحقوق تورث وتنتقل بوفاة المورث لخلفه كل بحسب نصيبه.
- مذهب الإمام أحمد ابن حنبل: يرى أنها تورث في حالة إعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الشفعة.

لقد اشتد الجدال في أوساط دوائر الفقه حول الطبيعة القانونية للشفعة، وكان الباعث على هذا الجدال هو البحث في بعض الآثار الخاصة بالشفعة، والتي تتوقف على تحديد طبيعتها كتحديد المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الشفعة، وتحديد مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع، فذهب البعض إلى القول بأن الشفعة حق، في حين رأى البعض الآخر بأنها رخصة، لذلك سنتناول في هذا الفرع الشفعة حق (أولا)، الشفعة رخصة (ثانيا)، الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة (ثالثا).

أولا- الشفعة حق: يرى بعض الفقه والقضاء أن الشفعة حق عيني حقيقي يتعلق بشيء وهو العقار المشفوع، وأن للشفيع باعتباره صاحب هذا الحق أن يتتبع هذا الشيء في يد أي شخص انتقلت إليه ملكية هذا العقار، بالإضافة إلى ذلك أن يكون للشفيع أن يتقدم على جميع الدائنين الشخصيين في تقاضي حقه من الشيء، فإذا توفي الشفيع كان لورثته ما كان لمورثهم من حق الأفضلية والتتبع على العقار المشفوع فيه، مما يجعل لحق الشفعة صفة الاحتجاج المطلق تجاه الغير.

بينما ذهب رأي آخر إلى اعتبار الشفعة حقا شخصيا يمنح لاعتبارات تتعلق بشخص الشفيع وظروفه الخاصة، ولا يمكن استعماله لمصلحة شخص آخر أو النزول عنه للغير، ذلك لأن الشفعة حق لصيق بشخص الشفيع، فإذا توفي هذا الأخير لا ينتقل حق الشفعة إلى ورثته، كما لا تجوز حوالته، ولا يجوز أيضا لدائني الشفيع أن يستعملوا حق الشفعة باسمه، يتضمن حق الشفعة تلك العلاقة الشخصية التي يتميز بها الحق الشخصي، والتي تظهر من خلال علاقة الشفيع بكل من البائع والمشتري، والشفعة تتضمن بعض الالتزامات التي يتحملها البائع، والتي منها احترامه لرغبة الشفيع في تملك المبيع، إضافة إلى أن حق الشفعة كالحق الشخصي يكون مؤقتا بطبيعته، وهو لا يخول صاحبه أي سلطة على المال الذي يتعلق به.[2]

---

[1]- حسينة يوس وآسية ثلجون، المرجع السابق، ص 07.

[2]- منى مقلاتي، النظام القانوني الشفعة: دراسة مقارنة في التشريعين المصري واللبناني، مجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، 2015، ص 545.

ثانيا- الشفعة رخصة: يرى فريق آخر من الفقهاء بأن الشفعة ليست لا حق عيني ولا حق شخصي، إنما هي رخصة استثنائية، أجاز القانون فيها لشخص سماه الشفيع أن يحل محل المشتري، وهو المشفوع منه، مراعاة لمصلحة الشفيع، فالشفعة رخصة مقررة للشفيع إذ رغب في استعمالها وجب عليه أن يلتزم بالإجراءات التي يتطلبها القانون، ذلك ليتمكن من كسب ملكية العقار باستصدار حكم يكون سند الملكية، تتصل الشفعة بالشخص الشفيع، فلا يجوز أن تنتقل بالحوالة من شفيع إلى شفيع كما يجوز النزول عنها، سواء قبل قيامها أو بعدها، وإذا كانت حكمة الشفعة تجنب تجزئة الملكية العقارية إلى أجزاء صغيرة، ودفع الضرر الذي ينشأ من شركة مع شخص غير مرغوب به، فإن القانون فرض فيها مجموعة من الإجراءات والشروط باعتبارها أحد القيود التي تفرض على المالك، وتقيد حرية التصرف في ملكه، ذلك أن الشفعة تحول دون رغبته في اختيار من يتعامل معه[1].

وبالرجوع إلى نص المادة (794) من الأمر 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: **"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"** [2]، الأمر الذي يؤكد موقف المشرع الجزائري حول الطبيعة القانونية للشفعة.

ثالثا- الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة: نجد جانبا من الفقه يعتبر الشفعة أنها لا تعتبر حقا فهي أيضا ليست حقا عينيا ولا حقا شخصيا، بالإضافة إلى أنها لا تعتبر رخصة بالمعنى القانوني لها، وذلك لأن الحق في تعريفه هو مكنة تثبت لشخص معين على سبيل التخصيص والإفراد كحقه في ملكية عين محددة، وحقه في اقتضاء ديونه مثلا، أما ما عدا ذلك من المكنات التي يعترف بها القانون للناس، فهي مجرد رخص وإباحات.

أما الرخصة فهي مكنة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة وهي أيضا وسيلة يهيئها القانون لاكتساب حق معين، ويوجد ما بين هذين المصطلحين القانونيين المختلفين، مركز قانوني مختلف عن كلاهما وهو مركز الشفعة، فهي مرتبة وسطى بين مفهوم الحق ومفهوم الرخصة، وهذا لأن الشفعة أعلى من الرخصة وأدنى من الحق ويقال حق التملك وحق الملك فالأول يعبر عن الرخصة والثاني يعبر عن الحق وما بينهم وسطى وهي حق الشخص في أن يتملك.

وهناك من الفقه الغربي من يرى بأن هذه المرتبة الوسطى هي نفسها الحق الترخيصي أو المنشئ الذي تحدثنا عنه لكن هذه الفكرة لا تأخذ المكان المناسب لها، وكانت في شكل تطبيقات متناثرة هنا وهناك في القانون الوضعي عموما.[3]

المطلب الثاني: الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية.

تعد الشفعة بوجه عام، حقا يتيح للغير أن يحل محل المشتري في العقود المتعلقة بالبيع العقاري، بغض النظر عن طبيعة هذا الأخير، هذا الحق متاح لكل من أفراد القانون الخاص وأشخاص القانون العام على حد سواء، إلا أن

---

[1]- صارة مروان وديهية قوداش، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة (لنيل شهادة الماستر)، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، الجزائر، 2013، ص 17.

[2]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[3]- حسينة يوس وآسية ثلجون، المرجع السابق، ص 11.

ممارسة أفراد القانون الخاص لهذا الحق يختلف عن الأشخاص العام في الأخذ به، بالإضافة إلى ذلك وفي إطار ممارسة الدولة لحق الشفعة، فإنها تتطرق إلى العديد من المجالات، الأمر الذي يدعونا دراسة الفروق القائمة بين الشفعة في إطار القانون المدني والشفعة المنصوص عليها ضمن القانون الإداري، وذلك إلى من خلال دراسة تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية.

لتمييز بين الشفعة الإدارية محل الدراسة والشفعة المدنية، ارتأينا تناول العديد من الجوانب للوصول إلى الغاية المنشودة حيث تم التطرق في هذا الفرع إلى تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية من حيث التعريف والأشخاص (الفرع الأول)، من حيث الهدف من الشفعة (الفرع الثاني)، من حيث التسبيب (الفرع الثالث)، من حيث الآثار (الفرع الرابع).

الفرع الأول: من حيث التعريف والأشخاص.

يقصد بالشفعة المدنية تلك الشفعة التي تمارس طبقا لأحكام القانون المدني، ووفقا لشروطه وإجراءاته، وهي مقررة لحماية مصالح خاصة تتعلق بأشخاص القانون الخاص، وتمارس حسب الترتيب المحدد بمقتضى نص المادة (795) والتي تنص على ما يلي: **"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 على الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي**
- **صاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة".**

لذلك فإن حق الشفعة يثبت في حال البيع العقاري أو الحق العيني العقاري لأشخاص محددين على سبيل الحصر، وهذا بهدف إعطاء فرصة لهؤلاء لإبقاء العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع بحوزتهم باعتبارهم أولى به من المشتري الأجنبي.

أما الشفعة الإدارية فيقصد بها تلك الرخصة المخولة قانونا لفائدة الأشخاص العمومية العامة تحديدا كالدولة، والجماعات المحلية من أجل ممارستها في حدود القانون بهدف اقتناء الأملاك العقارية فلاحية كانت أو عمرانية أو القابلة للتعمير، والتي تكون محل تصرف بالبيع أو التنازل من أشخاص القانون الخاص، تمارسها هيئات عمومية مخولة لهذا الغرض باسم ولحساب الدولة، وذلك وفقا لشروط وإجراءات قانونية، والمتمثلة في شروط شكلية وأخرى موضوعية تحت طائلة سقوط الحق في ممارسة الشفعة[1].

[1]- محمد العشاش، المرجع السابق، ص 25 و26.

الفرع الثاني: من حيث الهدف من الشفعة.

يختلف الهدف في الشفعة الادارية عن الشفعة المدنية ، فهذه الاخيرة شرعت بهدف دفع الضرر الذي يلحق الشريك او الجار بمناسبة دخول اجنبي و كذا بقاء الملكية داخل الاسرة ، و بالتالي يكون الهدف هو حماية مصلحة خاصة للأفراد.

أما الشفعة الإدارية فهي المصلحة العامة تكون دافع للإدارة للاستعمال الأخذ بالشفعة فتتمكن من ذلك من التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير منطقي في الأسعار فتلعب دورا تهديديا ووقائيا[1]، كما أن للشفعة الإدارية أهداف اقتصادية يتجلى ذلك في قانون الأراضي الفلاحية وقانون العقار الاقتصادي، وهذا ما يظهر عند دراسة مجالات الشفعة الادارية.

الفرع الثالث: من حيث التسبيب.

الشفعة في القانون المدني خيار ممنوح للأشخاص الذين لهم الحق فيه فلهم ان يأخذوا به او يتركوه ، و بالتالي فانهم غير ملزمون باي حال من الاحوال تبرير موقفهم في حالة ما اذا ارادوا ذلك، على خلاف الشفعة الادارية فاذا ما قرر الشخص العام الاخذ بالشفعة فهو ملزم بتبرير و تعليل قراره الذي يجب ان يكون من اجل المنفعة العمومية .[2]

الفرع الرابع: من حيث الآثار.

يحل الشفيع في الشفعة المدنية بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المفروض للمشتري عن دفع الثمن إلا برضا البائع، ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

لا تكون حجة على الشفيع، الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة، على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حقوق الأفضلية فيما آل للمشتري من ثمن العقار.

---

[1]- بلقاسم الريغي واسماعيل يونس، مصادر اكتساب الأملاك العقارية للدولة في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018/ 2019، ص 63.

[2]- سعدية بورقدة، طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور -الجلفة-، الجزائر، 2019/2018، ص 35.

أما في الشفعة الإدارية فإن الهيئات العمومية المخولة لممارسة الشفعة باسم ولحساب الدولة فإنها تحل محل المشتري في بيع العقار المعني وذلك بدفع ثمن معادل، أو في بيع الحق العيني العقاري (حق الامتياز الفلاحي/ حق الانتفاع الدائم سابقا) الممنوح للمستثمرين الفلاحيين [1]، في إطار قانون المستثمرات الفلاحية الحالي رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 [2]، ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23[3].

[1]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 30.

[2]- القانون 10-03، المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010.

[3]- المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.

المبحث الثاني: مجالات الشفعة الإدارية وإجراءاتها.

تعد الشفعة الإدارية إحدى الوسائل القانونية التي تتيح للإدارة العامة إمكانية التدخل في المعاملات العقارية لضمان تحقيق المصلحة العامة، نركز من خلال هذا المبحث على دراسة مجال تطبيق الشفعة الإدارية، التي تشمل العقارات ذات الأهمية الاستراتيجية، والأراضي المخصصة للمشاريع العامة، كما تمر الشفعة الإدارية بالعديد من الإجراءات الخاصة في إطار تطبيقها فضلا عن الإجراءات العامة التي تم ذكرها سالفا، وتختلف باختلاف نوع العقار الممارسة عليه، لذلك تناولنا في هذا المبحث مجالات ممارسة الشفعة الإدارية (المطلب الأول)، ثم الإجراءات في ممارسة الشفعة الإدارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مجالات ممارسة الشفعة الإدارية.

تتنوع مجالات ممارسة الدولة لحقها في الشفعة، حسب النشاطات وطبيعة العقارات الممارس عليها هذا الحق لذلك سنتناول في هذا المطلب ممارسة الدولة لحقها في الشفعة بالنسبة للعقار الفلاحي (الفرع الأول)، بالنسبة للعقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: بالنسبة للعقار الفلاحي.

تناولنا في هذا الفرع التعريف بالأراضي الفلاحية (أولا)، ثم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة ممارسة لحق الشفعة (ثانيا).

أولا -التعريف بالأراضي الفلاحية: عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية من خلال نص المادة (04) من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، والتي نصت على ما يلي: **"كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشر بعد تحويله"**[1]، حيث أنه وبموجب القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد ضبط المشرع الجزائري كيفية استغلالها[2].

ونظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية، فإن المشرع الجزائري عد الاستغلال الفعلي لها واجبا على كل مالك لحق عيني عقاري أو حائزا له، سواء تم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة،

---

[1]- القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، سابق الذكر.
[2]- القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سابق الذكر.

وألزم بذلك كل شخص طبيعيا كان أو معنويا، واعتبر أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق[1].

إن مجال تطبيق الشفعة الإدارية حسب ما سبق بيانه نجده بموجب نص المادة (03/52) والتي تنص على ما يلي: **"وفي هذا الإطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في هذه المادة 795 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 /1975/09 والمذكورة"[2]**، من خلال هذه المادة فإن حق الشفعة الادارية ينصب على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة التي لم يقم أصحابها باستثمارها طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة (04) من قانون التوجيه العقاري. وبعد إنذارهم من طرف الهيئات العمومية المختصة لاستئناف استثمارها ومنحهم أجل سنة إضافية للقيام بذلك فإذا ظلت على حالها بعد انقضاء مدة الإنذار والقيام بالإجراءات التي عددتها المادة (51) من نفس القانون، ففي هذه الحالة تخول المادة (52) الهيئة العمومية المؤهلة للقيام بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للترتيب الذي حددته المادة (795) من القانون المدني[3].

ويتجلى استغلال الأراضي الفلاحية بوضوح في المستثمرات الفلاحية، حيث تقوم الدولة بمنح هذه الأراضي في شكل عقد امتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 الملغى بموجب أحكام نص المادة (34) من القانون 10-03 المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا أن هذا لا يمنع الدولة بصفتها المالكة لحق الرقبة والمسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل من ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا، ومن ذلك ممارسة حقها في الأخذ بالشفعة [4]، وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (15) من القانون 10-03 سالف الذكر والتي تنص على ما يلي: **"في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"[5].**

وتهدف الشفعة الإدارية لاقتناء العقار الفلاحي إلى تحقيق الأهداف التالية:[6]

- الحفاظ على العقار الفلاحي وحمايته من الإهمال والتسيب، لما في ذلك من انعكاسات سلبية على الاقتصاد الوطني.
- وضع حد لأنانية الأطراف المتعاقدة التي تهمها من المعاملة العقارية المعنية سوى تحقيق مصالحها الشخصية، ولو كان ذلك على حساب المصلحة العامة، ومحاربة ظاهرة المضاربة في السوق العقارية.

---

[1]- سوسن بوطرفيف وفايزة لومي، المرجع السابق، ص 15.
[2]- انظر المادة 52، من القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، سابق الذكر.
[3]- عبد الرزاق زوينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة "جامعة الجزائر 1"، المجلد 36، العدد 02، 1999، ص 150.
[4]- هاجر طبزوزي، المرجع السابق، ص43.
[5]- القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سابق الذكر.
[6]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 31.

- محاربة ظاهرة عدم استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الخاصة لأكثر من موسمين متعاقبين، تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، تثبته هيئة مختصة لهذا الغرض لما في ذلك من ضرر قد يلحق بالمصلحة العامة، كما يعد ذلك بمثابة تعسف في استعمال الحق الفعل المعاقب عليه قانونا، وقد يصل الجزاء إلى حد بيع الأرض الفلاحية المعنية بعدم الاستغلال.

- محاربة ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية إلى أقل من المساحة المرجعية إلى مساحات وقطع صغيرة، لاسيما عنم طريق عملية القسمة لإنهاء حالة الشيوع.

- تدعيم عمل الأرض الفلاحية بممارسة الشفعة، وهذا بفتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة بدل المستثمرين المخالفين لأحكام القانون، ولفائدة المستثمر المستأجر عن طريق الشفعة في حالة بيع الأرض الفلاحية التي يستثمرها.

ثانيا- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة ممارسة لحق الشفعة: تناولنا في هذه الجزئية تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم مهام وصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأخيرا تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة.

أ- تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: هو هيئة عمومية، أنشأت طبقا لأحكام القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والجهاز المكلف بالتنظيم العقاري الفعل المنصوص عليه فالمواد (52) والمادة (62) من القانون سالف الذكر.

حيث نصت المادة (03/52) على ما يلي: **"... يمكن الهيئة العمومية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه"**، أما عن المادة (62) فقد نصت على ما يلي: **"تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه"[1].**

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك تطبيقا لأحكام القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، إلا أنه لم يتم تفعيل العمل به إلا بعد صدور المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 2009/10/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 سالف الذكر، لذلك يمكننا القول بأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالفلاحة ومكلفة بالتنظيم العقاري،

[1]- انظر المادة 52 والمادة 62، من القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، سابق الذكر.

منحها المشرع الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة ولأحكام القانون التجاري في معاملتها مع الغير[1].

ب- مهام وصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24، المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتولى باعتباره أداة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، كما له العديد من المهام الخاصة والتي نصت عليها المادة (02) من دفتر الشروط سالف الذكر والتي نصت على ما يلي:

" يكلف الديوان في إطار مهامه، على الخصوص بما يأتي:

- **يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة، قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع، بموجب المادة 51 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18،**
- **يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمذكور أعلاه،**
- **يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون 90-25،**
- **يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 90-25، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها،**
- **يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار،**
- **ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره، ويقوم بتطويره."[2]**
- تطبيقا للقانون 10-03 يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- له علاقة بمديرية أملاك الدولة من أجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض.
- ضمان ومتابعة شروط المستثمرات الفلاحية الممنوحة والتابعة لأملاك الدولة الخاصة وتطوير طرق التقسيم والاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز.

---

[1]- نجاة قاسي، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس –المدية-، الجزائر، مجلد 07، العدد 01، 2021، ص 129.

[2]- انظر المادة 02، من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابع للمرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجرية الرسمية عدد 15، لسنة 1996.

- ضمان عدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية.
- يمكن له في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها له عن طريق العقد.[1]

ج- تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة.

1- تدخل الديوان في مجال التنازل بعوض في حق الامتياز: يجوز لصاحب حق الامتياز التنازل بعوض عن حقه لفائدة شخص آخر، ويتعين عليه قبل ذلك إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، إذ يمكن في هذه الحالة للديوان ممارسة حقه في الشفعة، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار بقية أعضاء المستثمرة كتابيا بذلك، والذين بدورهم يمكنهم ممارسة حق الشفعة، ولهم أجل 30 يوما للرد على ممارسة حق الشفعة، والجدير بالذكر أن هذا التنازل لا يدوم إلا للفترة المتبقية من الامتياز.

وفي هذا الصياغ فقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في هذا الشأن إلى ثلاث حالات:

- الحالة الاولى: إذا أبدى بقية المستثمرين رغبتهم في اقتناء حق الامتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز كتابيا بذلك من أجل الشروع في إجراءات التنازل.[2]
- الحالة الثانية: نصت عليها المادة (20) من المرسوم التنفيذي 10-326 سالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي: **"في حال ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل"[3].**
- الحالة الثالثة: إذا امتنع كل من المستثمرين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان لصاحب الامتياز المتنازل بعد موافقة الوالي، بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز حسب الأحكام الواردة في القانون 10-03.[4]

---

[1]- سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، الصادرة عن جامعة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2019، ص 89.

[2]- انظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سابق الذكر.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سابق الذكر.

[4]- انظر المادة 22، من نفس المرسوم التنفيذي.

2- تدخل الديوان في حالة عدم استغلال الأرض الفلاحية: اعتبر المشرع الجزائري عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل حق الامتياز تعسفا في استعمال الحق، غير أن هذا الأخير لا تطبق عليه أحكام القانون المدني ولا يعتبر جزاءه جبر الضرر عن طريق التعويض، وإنما قرر قانون التوجيه العقاري عقوبات أخرى لهذا الفعل[1]، إذ يقع على عاتق المستثمر الالتزام بالاستثمار والاستغلال الفعلي والمباشر للأرض والأملاك السطحية التابعة لها، وعليه متى ثبت عدم استغلال الأرض الفلاحية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إخطار صاحبها وعدم الاستجابة لطلبه وفوات أجل جديد، يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإجراءات اللازمة، هذه الأخيرة قد تؤدي إلى إسقاط حق المستفيد وفسخ العقد، ومن صلاحيات الديوان في هذا المجال والتي لها علاقة بموضوع دراستنا الحالي، فإنه عندما تكون الأرض خصبة أو خصبة جدا ولا يستغلها صاحبها بصفة منتظمة ودائمة، ففي هذه الحالة إما أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببيعها في المزاد العلني، وإما يقوم مالك هذه الأرض بعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتم البيع لصالحه بعد الاتفاق على الثمن، كما يمكن للمالك عرض مشتري للأرض على الديوان الذي يحق له ممارسة حق الشفعة أو إجازة البيع[2].

وفي ذات الصياغ نجد أن المشرع الجزائري استحدث هيئة ممارسة لحق الشفعة بالأراضي الصحراوية والتي عرفت بديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، وهو الأمر المنظم والممارس بموجب المرسوم التنفيذي 265/20 المؤرخ في 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.[3]

ولا يفوتنا تعريف الأراضي الصحراوية حسب ما هو منصوص عليه بموجب نص (المادة 18) من القانون 90-25 والتي نصت على ما يلي: **"الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".**[4]

الفرع الثاني: بالنسبة للعقار الاقتصادي.

يشمل العقار الاقتصادي العديد من الأصناف العقارية، وفي هذا الإطار سنتناول ممارسة حق الشفعة من خلال دراسة تعريف العقار الاقتصادي (أولا)، بالنسبة للعقار الحضري (ثانيا)، بالنسبة للعقار السياحي (ثالثا).

أولا- تعريف العقار الاقتصادي: سنتناول في هذه الجزئية التعريف بالعقار الاقتصادي والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة ممارسة لحق الشفعة.

---

[1]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة 05، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص279.

[2]- نجاة قاسي، المرجع السابق، ص 140.

[3]- المرسوم التنفيذي 265/20، المؤرخ في 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية 57، لسنة 2020.

[4]- القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، سابق الذكر.

أ- ***التعريف بالعقار الاقتصادي:*** عرفت (المادة 04) من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية بأنه **"كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"**[1]

يعرف العقار الاقتصادي على أنه مجموعة الأراضي وكل ما يتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها وتحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة، أو يمكن تعريفه على أنه مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع الاستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي، كما يمكن أن يصنف العقار الاقتصادي إلى كل من العقار الصناعي والحضري ، إضافة إلى العقار السياحي،[2] والذي هو محل دراستنا هذه.

ب- ***الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة ممارسة لحق الشفعة:*** حسب نص المادة (23) من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فإنه تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على العقار الاقتصادي المتنازل عنه من طرف المستفيد، حيث تنص المادة على ما يلي: **"يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس، باسم الدولة، حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجدا داخل المحيطات والمناطق المهيأة"**[3]، حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة (18) من المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، نجدها تنص على ما يلي: **"تكون معنية بأحكام المادة 17 أعلاه:...**

- الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية والواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحية، والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة"،

أي أن العقارات المعنية ممارسة الشفعة عليها طبقا لنص المادة 17 من ذات المرسوم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي المحددة بموجب نص المادة (18).

---

[1]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

[2]- منير بن عزوز ومسعودة مزاري، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت، مجلد 01، العدد 01، لسنة 2023، ص 12.

[3]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الذكر.

حيث أن هذه الوكالة تبلغ بصفة دورية من طرف الموثقين، عن كافة العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة أعلاه والتي تكون قابلة لممارسة الشفعة، وتجسد هذه الأخيرة وفقا لمقتضيات نص المادة (21) من ذات المرسوم عن طريق عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا، والذي يخص دمج الملك الممارس عليه الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[1]

ثانيا- بالنسبة العقار الحضري: من أجل تمكننا من كيفية ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الحضري، تناولنا في هذا الفرع التعريف بالعقار الحضري (أ)، وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كهيئة ممارسة لحق الشفعة (ب).

أ- التعريف بالعقار الحضري: عرفت المادة (20) من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي العامرة بأنها: **"الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وانشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو جمع بنايات"**، كما عرفت الأراضي القابلة للتعمير بموجب نص المادة (21) من ذات القانون سالف الذكر، والتي نصت على ما يلي: **"الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"[2].**

أما عن تطبيق الشفعة الإدارية في هذا النوع من الأراضي يجد تنظيمه بموجب نص المادة (71) من القانون 90-25، والتي نصت على ما يلي: **"ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.**

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه"[3].

وذلك نظرا لقوة الطلب على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وقلة العرض فيكون اللجوء إلى الشفعة أمرا ضروريا باعتباره طريقا استثنائيا إلى جانب إجراء نزع الملكية، حيث تمارس على الأراضي العمرانية دون استثناء، وفي مرتبة سابقة على الشفعاء المذكورة في المادة 795 ق.م.ج لصالح الدولة وهذا بواسطة وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري، ويعتبر هذا الامتياز الذي منح للدولة وللجماعات المحلية وسيلة رقابة على السوق العقارية، إذ يسمح لها بأن تكون على علم ودراية بنية الملاك في المنطقة التي يريدون أن يتنازلوا فيها عن ممتلكاتهم العقارية بالأسعار الحقيقية المطبقة في أرض الواقع ، مما يسمح لها في حالة ممارسة الشفعة باكتساب هذه الممتلكات العقارية

---

[1]- انظر المادة 18و 19و21، من المرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

[2]- القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع سابق الذكر.

[3]- القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

بصورة أولوية أحسن من المشترين الآخرين وفي حالة عدم الاتفاق على الأسعار يمكن تحديد هذا الأخير (السعر) من طرف القاضي العقاري[1].

هنا ننوه بأن حق الشفعة في إجراءاته وكل آثاره أسهل وأقل تعقيدا مّما هو عليه في حال نزع الملكية، كون حق الشفعة يكسب الدولة سندا للملكية على الأراضي العامرة، أو القابلة للتعمير، بأقل جهد في الأموال وفي النفقات العامّة، هذا من جهة، من جهة أخرى فإن المشرع رتب أفضلّية الدّولة والجماعات المحلّية في استعمال حق الشفعة، بحيث يكونان أسبق مرتبة من درجات الشفعاء المنصوص عليهم في نص المادة (795) قانون مدني[2]، والتي تنص على ما يلي: **"يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي تنص على الأمر المتعلق بالثروة الزراعية:**

- **لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،**
- **للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،**
- **لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"[3].**

بالرجوع إلى أحكام القانون 02-08 المؤرخ في 2002/05/08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، نجد نص المادة (15) منه تنص على أنه: **"ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميرها"[4].**

تساهم المدن الجديدة المستحدثة في ظل القانون 02-08 سالف الذكر في إرساء سياسة عمرانية الغرض منها خلق الظروف الجيدة لتنمية الثروة الوطنية، فظهرت ما أصطلح بتسمية سياسة المدن الجديدة، فقد جاء تعريفها في نص المادة (02) من القانون المذكور آنفا على أنها "تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة"، وتحدد الدولة جميع تدابير انجاز المدينة الجديدة وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، لتكلف باقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وتوفير المحفظة العقارية.

وذلك بمختلف الطرق العادية كالبيع مثلا، أو بطريقة استثنائية المتمثلة في نزع الملكية في إطار المنفعة العامة، وذلك بتدخل الوالي أو الوزير حسب الحالة، كما يثبت لهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة، عند بيع العقارات التي تدخل في محيط المدينة الجديدة؛ فمن الواجب أن تزود المؤسسة باحكتار شبه كامل لاستعمال العقار في تراب المدينة، يتجسد بثبوت حق الشفعة والأفضلية بقصد محاربة كل محاولة مضاربة [5].

---

[1]- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -01- بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 14.

[2]- سعيدة هامل ومراد كامل، المرجع السابق، ص 82.

[3]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

[4]- القانون 02-08، المؤرخ في 2002/05/08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، لسنة 2002.

[5]- كتاف كريمة, مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08-02، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص حقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2013/2012، ص96.

تهدف الشفعة الإدارية لاقتناء العقار الحضري لتحقيق الأهداف التالية: [1]

- توفير الحاجات ذات المصلحة العامة من الأراضي الحضرية، وذلك باستغلال الأراضي المكتسبة عن طريق الشفعة من الدولة والجماعات المحلية في أغراض تحقيق المنافع العامة.

- اقتناء الأملاك العقارية القابلة للعمران من أجل إقامة المشاريع الاجتماعية كالسكنات بمختلف صيغها للقضاء على أزمة السكن، وتشييد المشاريع والمرافق ذات النفع العام، لاسيما أمام ندرة الأوعية العقارية لتشييد هذه المشاريع ذات الطابع الاجتماعي وحتى لإنجاز مشاريع استثمارية.

- تهدف الشفعة الإدارية إلى تحكم الدولة في تسيير ومراقبة العقار بنوعيه وحسن استغلاله لتحقيق النفع العام.

- المحافظة على النسيج العمراني والحد من تدهور، وكذا إعادة استغلال الفضاءات العقارية الحضرية المكتسبة عن طريق الشفعة لاستقبال وتوطين المشاريع العمومية التي تتطلب توفير الأوعية العقارية لتحقيق الأهداف المنشودة في ظل تزايد الحاجة، وكذا إنشاء وتطوير أماكن الترفيه، والمنشآت الرياضية والثقافية وغيرها.

ب- *وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كهيئة ممارسة لحق الشفعة:* خول المشرع حق ممارسة الشفعة بخصوص الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، لوكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المستحدثة بموجب التنظيم، الأمر الذي نصت عليه المادة (71) من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالفة الذكر، وعليه فإنه تطبيقا للنص أعلاه صدر المرسوم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لوكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، إلا أنها تعتبر الهيئة العمومية المخولة لممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، وهذا من أجل توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية تحت طائلة بطلان الإَجراء إذا كان من أجل تحقيق أغراض شخصية أو مالية أو تجارية تتنافى والمصلحة العامة[2].

والملاحظ أنه وفقا لنص المادة (02) من المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، فإن المشرع قد خص الجماعات المحلية دون الدولة بإنشاء الوكالات المكلفة بالتنظيم العقاري الحضري، والتي نصت على ما يلي: **"يتعين على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية، وحدها أو بتعاون فيما بينهما، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18"**[3]، إلا أن المادة سالفة الذكر تم تعديلها بموجب نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، الذي يعدل

---

[1]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 35، 36.

[2]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 49.

[3]- المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، لسنة 1990.

ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1411 الموافق ل 1990/12/22؛ الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، أين أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية إلى المجالس الشعبية الولائية فقط دون غيرها، والتي نصت على ما يلي: **"يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18"**[1]، مما سبق بيانه فإن حق الشفعة في هذه الحالة تمارسه الدولة عن طريق وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهو الأمر المخالف لنص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مما يعني أن حق الدولة في الشفعة في هذه الحالة تمارسه عن طريق مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا، ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية، الأمر الذي يعني وجود حقين للشفعة، حق تمارسه الدولة وحق تمارسه الجماعات المحلية دون تحديد رتبة كل منهما.[2]

ثالثا: بالنسبة للعقار السياحي:

تناولنا في هذا الفرع التعريف بالعقار الاقتصادي (أ)، الوكالة الوطنية للعقار السياحي كهيئة ممارسة لحق الشفعة (ب).

أ- التعريف بالعقار السياحي: إن المشرع الجزائري لم يتطرق قط إلى تعريف العقاري السياحي، لكنه من خلال مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريف للعقار السياحي من خلال نص المادة (20) من مشروع القانون بأنه: **"يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة"** إلا أن هذه المادة حذفت بعد ذلك [3]، إلا أنه وبموجب نص المادة (02/02 و03) من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مناطق التوسع السياحي والموقع السياحي بأنها: **"مناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.**

---

[1]- المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، الذي يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1411 الموافق ل 1990/12/22؛ الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68، لسنة 2003.

[2]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 50.

[3]- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص حقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2009، ص 78.

- الموقع السياحي: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان" [1]

وبالرجوع إلى التعريفات الفقهية يمكننا تعريف العقار السياحي بأنه **"مجموع الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، ويضاف إليها المدن الأثرية المعترف بأهميتها الثقافية"[2]**

لم تتضمن النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي أيضا للشفعة الإدارية، إلا أن إقرارها نجده على مستوى القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية سالف الذكر، بموجب نص المادة (01/21) والتي نصت على ما يلي: **"يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية"[3].**

وبالتالي فإن حق الشفعة في العقار السياحي هي عبارة عن رخصة إدارية تمكن الدولة دون الجماعات المحلية الحلول محل من ستنتقل له ملكية العقار السياحي الواقع داخل منطقة التوسع السياحي والمملوك لأحد الخواص عن طريق هيئة وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لأجل القيام بدورها في مجال تطوير وترقية الاستثمار، أي وجوب تبرير رغبتها في ممارسة حق الشفعة وذلك لتمكين القاضي من مراقبة مدى مشروعية هذا القرار مع المنفعة العامة اذا اقتضت الضرورة.[4]

لقد جعل المشرع الجزائري اقتناء العقار السياحي عن طريق الشفعة كإجراء استثنائي وفي نفس الوقت كوسيلة لحماية العقار السياحي، إلا أن المشرع قد وسع مجال استعمال هذا الحق ليشمل حتى التصرفات الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض وهذا خروجا عن القواعد العامة، وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (02/21) من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[5].

من خلال تعريف مناطق التوسع السياحي والموقع السياحي نجد أن العقار الثقافي جزء من العقار السياحي كما قد لا يكون كذلك ، إلا أنه وبالرجوع إلى القانون 98-04 المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي، وذلك بموجب نص المادة (01/05) بما يلي: **"يمكن دمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في**

---

[1]- انظر المادة 02، من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، لسنة 2003.

[2]- صفاء بن موسى، الشفعة الادارية كقيد للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، المجلد 03، العدد 01، 2021، ص 242.

[3]- انظر المادة 21، من القانون 03-03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، لسنة 2003.

[4]- كريمة شايب باشا، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة القانون العقاري، الصادرة عن مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة -02-، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2014، ص 273.

[5]- كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 281.

الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق الاقتناء بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفعة أو عن طريق الهبة".

كما نظم المشرع الجزائري حق الشفعة الممارس من طرف الدولة على العقار الثقافي من خلال الفصل الخامس من الباب الثاني للقانون 04/98 سالف الذكر في المواد (48 و49).[1]

ومنه فإن الشفعة تعتبر طريقة من طرق اكتساب الملكية وفقا لنص المادة (05) من القانون 04/98، التي تضمنت أربع طرق لدمج الأملاك الخاصة ضمن أملاك الدولة، منها ممارسة الدولة حق الشفعة، والمقصود هنا هو الأملاك الثقافية العقارية أما الأملاك المنقولة، فيمكن اقتنائها عن طريق التراضي؛ فكل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو المشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة طبقا لما ورد في المواد المذكورة أعلاه.[2]

ب- *الوكالة الوطنية للعقار السياحي كهيئة ممارسة لحق الشفعة:* تعتبر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أداة لتطبيق السياسة الوطنية في مجال السياحة، تستند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية، وعلى هذا الأساس وبالرجوع إلى مختلف النصوص المتعلقة بهذا المجال نجدها تقوم بدور هام في مجال العقار السياحي.[3]

وبالرجوع إلى نص المادة (21) من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، على ما يلي: **"يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.**

تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق، على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجد داخل منطقة التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض"[4].

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أنه وبعد صدور المرسوم التنفيذي 23-489 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، فقد تم حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب نص المادة (31) والتي نصت على ما يلي: **"تحل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المنشأة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 1998/02/21."** والمادة (35) التي تنص على ما يلي: **"تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 1998/02/21، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي"[5].**

---

[1]- القانون 98-04، المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 1998.

[2]- حسينة غواس، الحماية القانونية للممتلكات الثقافية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المعيار، الصادة عن كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية –قسنطينة-، الجزائر، المجلد 25، العدد 09، 2021، ص 642.

[3]- مريم حسين، حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور –الجلفة-، 2017/2016، ص44.

[4]- القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، سابق الذكر.

[5]- المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

عرفت الوكالة الوطنية للعقار السياحي على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي؛ تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وتخضع لرقابة الدولة[1].

طبقا لما سبق بيانه فإنه قد نتج عن حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (32) من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر[2]، مما يجعل من ممارسة الوكالة الوطنية للعقار السياحي لحق الشفعة المخول قانونا للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أمر حتمي دون لزوم المشرع من النص عليه مجددا، ويكون ذلك إلى جانب العديد من المهام الموكلة إليها بموجب هذا المرسوم.

المطلب الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية.

في إطار السعي لتعزيز سيادة الدولة وتحقيق العدالة العقارية، تمارس الشفعة الإدارية وفق إجراءات قانونية دقيقة منها ماهي عامة ومنها ما هي خاصة، تهدف إلى حماية الممتلكات العامة وضمان استخدامها بما يتماشى والمصلحة العامة، لهذا يتعين على الدولة في إطار ممارستها لهذا الحق أن تطبق سلسلة من الخطوات الإدارية والقانونية كل حسب طبيعة العقار والنص القانوني الذي ينظمه، والتي تم تناولها من خلال هذا المطلب، حيث تطرقنا إلى الإجراءات العامة في ممارسة حق الشفعة (الفرع الأول)، ثم الإجراءات الخاصة في ممارسة حق الشفعة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات العامة في ممارسة حق الشفعة.

تتمثل إجراءات ممارسة الشفعة في القواعد العامة في الإنذار والإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة (أولا)، إعلان الثمن لدى الموثق (ثانيا)، رفع دعوى الشفعة (ثالثا).

أولا- الإنذار و الإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة: بالرجوع إلى نص المادة (799) من القانون المدني الجزائري نجدها تنص على ما يلي: **"على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل (30) يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة أن اقتضى الأمر ذلك"**، ونص المادة (800) من ذات القانون والتي جاء من خلالها مشتملات الإنذار المذكور في المادة سالفة الذكر والتي نصت على ما يلي: **"يجب أن يشتمل الانذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلا:**

- **بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا،**

[1]- انظر المادة 04/03/02، من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- انظر المادة 32، من نفس المرسوم التنفيذي.

- **بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون (30) يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799."[1]**

فرض المشرع الجزائري أن تفتتح إجراءات الشفعة عادة بهذا الإنذار الرسمي، الذي يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع، ويطلب منه في الإنذار المذكور في المادة (799) من القانون المدني المذكورة أعلاه، أن يبدي رغبته في حالة ما إذا كان يريد أن يأخذ العقار المبيع بالشفعة، فهذا الإجراء يقصد به تحفيز الشفيع على أن يبدي رغبته في ميعاد معين، وإلا سقط حقه في الشفعة.

كما أنه يجوز أن يوجه البائع أو المشتري هذا الإنذار إلى الشفيع، فإذا وجهه أحدهما أغنى ذلك عن أن يوجهه الآخر، وإذا تعدد الشفعاء سواء كانوا من طبقة واحدة أم من طبقات متعددة، وجب أن يوجه الإنذار إلى كل واحد منهم، وذلك لاحتمال أن يترك الشفيع فيأخذها الشفيع المتأخر؛ كل ذلك في إطار محدد من الشروط التي نصت عليها المادة (800) من القانون المدني، وذلك تحت طائلة البطلان.[2]

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أنه الإجراءات الحقيقية للشفعة تبدأ بالإعلان بالرغبة فيها، ذلك أن الإنذار من طرف البائع أو المشتري قد يحدث وقد لا يحدث، والمشرع لم يقصد بالإنذار تحديد بداية الأجل الذي يجوز للشفيع إعلان رغبته فيه، إذ له أن يبادر بإعلان الرغبة قبل الإنذار، أي بمجرد علمه بالبيع، وإنما قصد بهذا الإنذار تحفيز الشفيع على الأخذ بالشفعة وكذلك العلم بالبيع[3].

ولقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن عدم توجيه الإنذار للشفيع تجعل حقه في المطالبة بالشفعة قائما، وهذا ما أكدته الغرفة المدنية في قرارها.[4]

إذا وقع بيع العقار الذي تجوز الشفعة فيه وتوافرت شروط الأخذ بها، ينفتح بذلك لمن قام به سببها، خيار الشفعة في هذا العقار بإرادته المنفردة، واستعمال هذا الخيار بإعلان الإرادة، وهو العنصر الأساسي والجوهري الذي يحقق الشفعة، وقد تطلب المشرع من هذا الإعلان شروطا من حيث الشكل والأشخاص الموجه إليهم الإعلان، والمواعيد التي ينبغي التقيد بها، بحيث إذا تخلف أي من الشروط الأساسية منها سقطت الشفعة، ورتب المشرع على هذا الإعلان وعلى تسجيله آثارا بالغة الأهمية[5]؛ والمنصوص عليها بموجب نص المادة (799) المذكورة أعلاه، والمادة (801) من

---

[1]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المرجع سابق الذكر.
[2]- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 204.
[3]- حسينة يوس وآسية ثلجون، المرجع السابق، ص 34.
[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1984/04/30، الغرفة المدنية، ملف رقم 64331 المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02، ص 28، الملحق 01.
[5]- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 208.

القانون المدني الجزائري والتي جاءت بما يلي: **" يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا، ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا".**[1]

ثانيا- إعلان الثمن لدى الموثق: لقد أوجب المشرع على من يريد الأخذ بالشفعة، أن يودع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق في ميعاد محدد وإلا سقط حقه في الأخذ بها، وهذا ما نص عليه صراحة من خلال نص المادة (02/801) من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: **"يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين (30) 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 الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة"**[2].

من هنا نلاحظ أن المشرع جعل من مسقطات الشفعة عدم قيام الشفيع بإيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق، حيث ألزم هذا الشفيع بأن يقوم بالإيداع قبل رفع الدعوى، مما يفيد بأن المشرع قد اشترط لقبول الدعوى أن يقوم الشفيع بإيداع كل الثمن والمصاريف لدى الموثق قبل رفع الدعوى؛ كما يمكن أن يتم هذا الإيداع عقب إعلان الشفيع رغبته في الشفعة أو عند إعلان هذه الرغبة، فيضمن الشفيع إعلانه بيانا، بأنه قد أودع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق، ويجوز أن يتأخر الإيداع إلى ما بعد ذلك حتى يتمكن الشفيع من جمع الثمن، ولكن لا يجوز أن يتأخر عن 30 يوم من وقت إعلان طلب الشفعة، أي من وقت وصول هذا الإعلان إلى البائع والمشتري.[3]

ثالثا- رفع دعوى الشفعة: يقصد برفع دعوى الشفعة الطلب الذي يقوم به الشفيع إذا نازعه المشتري في العقار المشفوع فيه ، أو نازعه البائع في حالة ما إذا كان المبيع في يده، فيدخل معه في خصومة، ويلجأ الشفيع إلى رفع دعوى الشفعة من أجل استصدار حكم نهائي يقضي بثبوت الشفعة لفائدته[4]، وهو الأمر الذي أقرته نص المادة (802) من القانون المدني والتي جاء فيها ما يلي: **"يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل (30) يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة 801 والا سقط الحق"**[5].

لم يحدد المشرع الجزائري أي شروط أخرى لرفع دعوى الشفعة، الامر الذي يجعل من القواعد والإجراءات العامة لرفع الدعوى والمنصوص عليها بالقانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[6] هي ذاتها التي تنطبق على دعوى الشفعة.

---

[1]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.
[2]- المادة 801، من نفس الأمر.
[3]- حسينة يوس وآسية ثلجون، المرجع السابق، ص 37.
[4]- صارة مروان و ديهية قوداش، المرجع السابق، ص 61.
[5]- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المرجع سابق الذكر.
[6]- القانون 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون 22-13، المؤرخ في 2022/06/12، لسنة 2022.

الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة لممارسة حق الشفعة.

الإجراءات الخاصة لممارسة حق الشفعة تم النص عليها كل حسب القانون وطبيعة العقار، فقد تم في هذا الفرع الإجراءات المتبعة في القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري (أولا)، الإجراءات المتبعة في قانون المناطق السياحية (ثانيا)، الإجراءات المتبعة في قانون الإجراءات الجبائية (ثالثا).

أولا- الإجراءات المتبعة في القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: فضلا عن الإجراءات العامة سالفة الذكر، فقد نص قانون التوجيه العقاري على بعض الإجراءات الخاصة والمتمثلة أساسا بالتصريح بنية التصرف، حيث يلزم كلا من البائع والمشتري للعقار قبل إتمام تصرفهما في شكل رسمي ونهائي وبالتصريح على نيتهما في التعاقد، إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان التصرف واقع على أرض فلاحية، أو إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، إذا كان العقار حضريا، وعلى الموثق أن يتكفل بتحرير هذا التصريح بنية التصرف وتبلغيه إلى إحدى الهيئتين المذكورتين أعلاه وفق الحالة ، ويتضمن التصريح المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع، لا سيما هوية الأطراف من اسم ولقب ومهنة كل من الطرفين، التحديد الدقيق لموضع ومساحة العقار، موضوع التصرف وكذا الحقوق العينية المراد بيعها مع تحديد الثمن المتفق عليه بالإضافة إلى كل المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية بممارسة الشفعة الإدارية لتقدير المعاملة وأخذ القرار بشأنها[1].

بعد هذا الإجراء يتصور للهيئة العمومية المعنية موقفين حول التصريح نية التصرف والمتمثلين في:

- رفض الهيئة العمومية ممارسة حق الشفعة: يفترض أن الهيئة العمومية المعنية بممارسة حق الشفعة الإدارية الإدارية عند تبليغها من طرف الموثق أن تقوم بالرفض، ويكون ذلك صراحة إلى كل الطرفين الأصليين أو الموثق، وفي هذه الحالة يجب أن يتمكن كل من البائع والمشتري من إتمام العقد الأصلي.
- قبول الهيئة العمومية ممارسة حق الشفعة: في هذه الحالة يجب أن يكون القبول صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك، كما يمكن للهيئة العمومية الممارسة لحق الشفعة أن تطلب تغيير الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري، وعليه يمكن تصور قبول ممارسة حق الشفعة بإحدى الصورتين؛ إما قبول الهيئة للعرض مبدئيا المحدد في التصريح بنية التصرف فينعقد بذلك العقد بين البائع والهيئة المعنية بإبرامه في شكل عقد رسمي، وإما أن تقبل الهيئة العرض مبدئيا بعرض مغاير للثمن، فإذا قبل البائع انعقد العقد بينهما فيفرغ التصرف في شكل رسمي، وإما يرفض العرض وبذلك تقوم الهيئة المعنية بممارسة حق الشفعة إلا اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع في حال فشل جميع المساعي الودية.[2]

---

[1]- صونية عيسو، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2016/2015، ص 78.

[2]- نبيا أوكيد، المرجع السابق، ص60.

ثانيا- الإجراءات المتبعة في قانون المناطق السياحية: طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 06-385، المؤرخ في 2006/10/28، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، فإنه وفقا للمواد من (03 إلى 09) قد تم تحديد إجراءات خاصة من أجل ممارسة الدولة لحقها في الشفعة.

أ- التصريح بنية التصرف.

يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة؛ بعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوما قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

ب- موقف الوكالة لتنمية السياحة من التصريح بنية التصرف:

للوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف، للفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، وهنا يتصور صورتين لرايهما في ممارسة حقها في الشفعة من عدمه.

1- **الرفض:** بعد انقضاء أجل ثلاثة (03) أشهر ولم ترد يعد سكوتها تنازل عن ممارستها لحقها في الشفعة.

2- **القبول:** إذا قبلت الوكالة مما رسة حق الشفعة يتعين عليها في إطار الآجال الممنوحة إياها أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرر فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية، كما تقوم بإعلام المالك في أجل (15) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل سالف الذكر (03 أشهر)، وإذا تم انتهاء مدة (04) أشهر ولم يقم وزير السياحة بالرد، فيصح للمالك مباشرة البيع المقرر.[1]

ثالثا- الإجراءات المتبعة في قانون الإجراءات الجبائية: يقصد بممارسة الشفعة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية وفقا لما ورد في منشور وزير المالية (المنشور الوزاري رقم 21 المؤرخ في 12 أوت 2009)، استبدال الدولة لكل شخص طبيعي أو معنوي استفادة من شراء عقار والذي يكون ثمنه أقل بكثير من قيمته النقدية الحقيقية، وأنها ليست وسيلة لاكتساب أموال للدولة بأسعار منخفضة، بل هدفها يتمثل في قمع الإخفاءات ومنه الحصول على ثمن للعقار أكثر صدقا من المصرح به في عمليات البيع.

عطفا على ما تقدم فإن الشفعة موضوع الدراسة هي امتياز من امتيازات إدارة الضرائب لصالح الخزينة العمومية ووسيلة لكسب الدولة للعقارات بمناسبة تسجيل الموثقين لعقود بيعها فقد يتبين لمصالح الضرائب حين استخلاصها للرسوم أن قيمة العقار المصرح بها في العقد لا تتناسب وقيمته التجارية[2].

---

[1]- انظر إلى المواد من (03 إلى 09)، من المرسوم التنفيذي 06-385، المؤرخ في 2006/10/28، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 70، لسنة 2006.

[2]- محمد الصالح بلعقون، الشفعة الإدارية وفق قانون الإجراءات الجبائية، مجلة دراسات جبائية، الصادرة عن مخبر تحديات النظام الضريبي الجزائري في ظل التحولات الاقتصادية، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد 1، 2023، ص 138.

من خلال ما سبق، فإن المشرع قد وضع تدابير تسمح للإدارة الجبائية باستعمال حق الشفعة على كل العقارات التي تكون محل نقل ملكية بمقابل في حين يكون المبلغ مصرح به، أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار،[1] وهذا حسب ما ورد في المادة (118) و (118 مكرر) من قانون التسجيل المعدل والمتمم، الذي تم تحويلها ضمنيا إلى المادة (38 مكرر 03) و(38 مكرر أ) من قانون الإجراءات الجبائية كل ذلك تم بموجب المادة (20) من القانون 10-13، المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011[2].

بالرجوع إلى نص المادة (38) من الأمر 15-01 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، فقد تم من خلالها تعديل نص المادة (38 مكرر 03) من قانون الإجراءات الجبائية والتي تقر حق الشفعة المقررة لفائدة إدارة الضرائب، والتي نصت على ما يلي: **"تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو حق الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله، أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدا فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق..."[3].**

وفي الأخير يمكننا القول أن ممارسة الإدارة الجبائية لحقها في الشفعة يدخل ضمن امتيازات السلطة العامة حيث مكنها القانون من هذا الامتياز على طرف ومنحها على طرف آخر السلطة التقديرية في اللجوء إلى ممارسة حقها في الشفعة دون الحاجة إلى تقديم مبررات حول ممارستها لهذا الحق من عدمه، وبمفهوم آخر فقد منح المشرع الجزائري للإدارة الجبائية في إطار ممارستها لحق الشفعة سلطة المبادرة والملاءمة ولم تقيد باتخاذ قرار[4].

تنص المادة (38) من الأمر 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، على ما يلي: **"... الذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدا فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 38 مكرر 2- أ إلى 38 مكرر 2- هـ من هذا القانون، وذلك خلال أجل عام واحد، ابتداء من يوم تسجيل العقد.**

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنداتها محل الصفقة"[5].

---

[1]- دوة اسيا, خالد رمول, الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري, الطبعة 03،دار هومة,2011، ص100.
[2]- انظر المادة 20، من القانون 10-13، المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية 80، لسنة 2010.
[3]- الأمر 15-01، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، لسنة 2015.
[4]- الصالح محمد بلعقون، المرجع السابق، ص 140.
[5]- انظر المادة 38 من الأمر 15-01، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، سابق الذكر.

لقد أعطت المادة سالفة الذكر لإدارة التسجيل حق ممارسة الشفعة لفائدة خزينة الدولة مع مراعاة إجراءات تتمثل في رفع دعوى أمام لجنة التوفيق المنصوص عليها في المادة (38 مكرر 2- أ)، ولزوم احترام أجل سنة ابتداء من يوم تسجيل العقد بالإضافة إلى تبليغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام الموجهة من طرف مدير الضرائب بالولاية.[1]

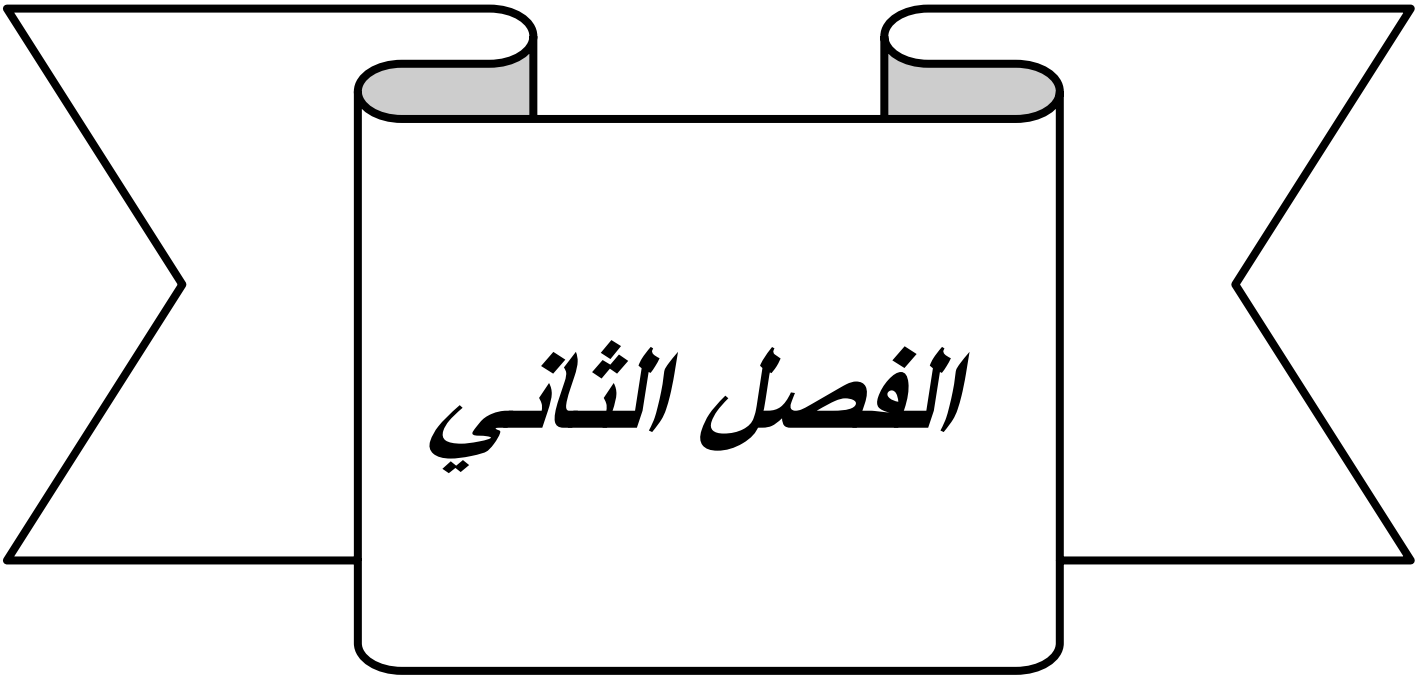
وتجدر الإشارة بأنه عند إبرام عقود البيع الواردة على العقارات أمام الموثق، فإن الموثق ينوه كلا من البائع والمشتري على إمكانية الدولة من خلال مصالح إدارة التسجيل من ممارسة حق الشفعة في حالة ثبت لها أن الثمن المصرح به غير كاف (الملحق 02)، و(الملحق رقم 03)[2].

[1]- هاجر طبزوزي، المرجع السابق، ص 57.
[2]- انظر الملحق رقم 02، والملحق 03.

خلاصة الفصل الأول

تعتبر الشفعة الادارية الآليات القانونية التي تستخدم في تعزيز الرصيد العقاري للدولة والجماعات المحلية بما يحقق أهدافها الاستراتيجية، إذ تمكنها هذه الآلية من التدخل القانوني في عمليات البيع والشراء العقارية، وفق ضوابط وشروط محددة، ومن أجل ممارسة الدولة حقها في الشفعة المقررة لها قانونا، أحدثت هيئات عمومية تختلف باختلاف نوع وطبيعة العقار الممارس عليه الشفعة، مخصصة بذلك لكل هيئة إجراءات تتبعها حتى يتسنى لها اكتساب العقار المشفوع، هذه الهيئات والمتمثلة أساسا في مجموعة من الوكالات الوطنية وبعض من المؤسسات التابعة للدولة تعمل وفق آليات تنظيمية وإدارية تتيح لها التدخل الفعال في العملية العقارية، مع مراعاة المتطلبات القانونية المرتبطة بالإجراءات المتبعة من أجل ضمان اكتساب العقار بطريقة نظامية.

كما لهذه الأخيرة (الشفعة الإدارية) آثار متعددة تتمثل أساسا في تمكن الدولة من الحلول محل المشتري وهو الأصل الذي نصت عليه المادة (794) من القانون المدني، وتحل الدولة محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته اتجاه البائع، ومن هنا فإن الحكم الذي يصدر في دعوى الشفعة يصدر نهائيا، مثبتا لحق الشفيع في ملكية العقار المشفوع وهو ما يضفي قوة قانونية على هذا الإجراء ويعزز دوره في دعم السياسات العقارية للدولة والجماعات المحلية.


الفصل الثاني

الفصل الثاني

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كآلية لتكوين الاملاك الوطنية الخاصة

يعتبر إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إحدى الوسائل الاستثنائية في تنظيم العلاقات القانونية والاقتصادية داخل المجتمعات الحديثة، حيث تجسد التوازن بين المصالح الفردية والمصلحة العامة؛ فهذه الآلية تعكس الدور الحيوي للدولة في تأطير العلاقات العقارية والاقتصادية بما يخدم المجتمع؛ فالملكية بمختلف أنواعها تعد حقا جوهريا لكل فرد أو جهة، غير أن الضرورات الاجتماعية والاقتصادية قد تستدعي أحيانا تقييد هذا الحق لصالح المنفعة العامة؛ من هنا تنشأ الحاجة إلى تنظيم هذا المفهوم ضمن إطار قانوني دقيق يحدد ضوابطه، آلياته، ومدى تأثيره على حقوق الأفراد، خاصة وأن حق الملكية يعتبر من أسمى الحقوق المحمية قانونا.

إن جوهر هذا الإجراء يتمثل في كونه وسيلة ضرورية لتنفيذ مشاريع استراتيجية تعزز البنية التحتية مثل المشروعات الكبرى التي تسعى إلى إنشاء الطرق والمرافق العامة، بل يشمل أيضا إدارة الموارد الطبيعية، الحفاظ على التراث الثقافي ، وتحقيق التنمية المستدامة التي تخدم المجتمع ككل؛ فإن دراسة هذا الموضوع تتطلب التعمق في الأنظمة القانونية التي تنظم هذا الحق وتضبطه.

من الناحية القانونية، يخضع نزع الملكية لضوابط صارمة من أجل ضمان عدم التعسف في تطبيقه، إذ يتطلب إجراءات واضحة تراعي حقوق الأفراد، مثل التعويض العادل والإجراءات القضائية التي تسمح بالاعتراض والطعن في القرارات الإدارية.

لذلك سنتناول في هذا الفصل، مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المبحث الأول)، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والرقابة عليها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية آلية تهدف إلى تحقيق التوازن بين الحقوق الفردية والمصلحة العامة، فهذا النوع من الإجراءات يقوم على فكرة تخصيص الممتلكات سواء كانت أراضي، موارد طبيعية، أو منشآت لخدمة المجتمع ككل، من خلال توفير البنية التحتية، المشاريع التنموية، والخدمات الأساسية.

يتميز إجراء نزع الملكية كونه خاضعا لإطار قانوني محدد يهدف إلى ضمان الاستخدام الأمثل للممتلكات العامة، دون الإضرار بحقوق الأفراد، لذلك سنتناول في هذا المبحث تعريف وخصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المطلب الأول)، و تمييز نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن باقي المصطلحات المشابهة له (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف وخصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

لتمكننا من تقديم مفهوم شامل وملم بآلية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تناولنا في هذا المطلب تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (الفرع الأول)، خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تناولنا في هذا الفرع التعريف الفقهي (أولا)، تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال الاجتهادات القضائية (ثانيا)، التعريف القانوني (ثالثا).

أولا- التعريف الفقهي: عرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، عبد الغني بسيوني عبد الله بأنها: "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة يعتبر امتياز ممنوح للإدارة، تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك"، كما عرفت بأنها: "حرمان مالك العقار أو الحقوق العينية العقارية ، من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويض عما يستحقه من ضرر"[1].

وعرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي كما يلي: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر، وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها "إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"[2].

من خلال هذه التعاريف الفقهية التي تصب في قالب واحد والمتمثل في حرمان المالك من ملكه جبرا تهيأ للمصلحة والمنفعة العامة.

ثانيا- تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: من خلال الاجتهادات القضائية: عرف نزع الملكية من خلال السوابق والإجتهادات القضائية بأنه حق الدولة في نزع الملكية الخاصة للمواطنين والأجانب المتواجدين على إقليمها، متى إستدعت ذلك دواعي المصلحة العامة، وبشرط عدم التمييز بين المواطنين والأجانب مقابل تعويض عادل ومنصف؛ وقد تم هذا الاعتراف القضائي لمشروعية وحق الدول في نزع الملكية على المستويين، سواء على المستوى

---

[1]- بلال مبروك، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018/2017، ص 08.

[2]- ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، الصادرة عن كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية - قسنطينة-، المجلد 05، العدد 09، 2016، ص 108.

الدولي، أو على المستوى الوطني؛ ومن ذلك اعتبرت محكمة التحكيم الدائمة سنة 1992 أن سلطة الدولة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تأخذ منزلة الحق القانوني.

وهو نفس الدرب الذي سارت عليه محكمة العدل الدولية الدائمة سنة 1992 بإقرارها واعترافها بحق الدولة في نزع الملكية الأموال الخاصة المملوكة للمواطنين والأجانب من أجل المنفعة العامة [1].

ثالثا- التعريف القانوني: تنص المادة (677) من القانون المدني الجزائري على ما يلي: **" لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"[2]**، عرفت المادة (01/02) من القانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نزع الملكية بأنه: **"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى سلبية"[3].**

مما تقدم نخلص إلى أن عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية وجبرية تتبعها الدولة للحصول على الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية كليا أو جزئيا، بعد استنفاذ كل الطرق الودية، تحقيقا للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل منصف، يمنح لكل من تضرر من العملية وكان له حق واجب الحماية قانونا.[4]

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تناولنا في هذا الفرع إجراء استثنائي (أولا)، إجراء إجباري (ثانيا)، إجراء يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة (ثالثا)، نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل ومنصف (رابعا)، النزع يقع على العقارات دون المنقولات (خامسا).

أولا- إجراء استثنائي: رجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد، لذلك فقد أحاطها المشرع بقيود يجب على الإدارة مراعاتها قبل الشروع فيها أي أن الإدارة لا تلجا إليها إلا بعد استنفاذ كل الطرق الودية القانونية[5]، التي تضم بمقتضاها احد الأملاك الخاصة إلى الأملاك الوطنية حسب ما نصت عليه المادة (26) من قانون الأملاك الوطنية التي جاء فيها **"ويتم اقتناء الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:**

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالعقد، التبرع، التبادل والتقادم والحيازة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة".[6]

---

[1]- بلال مبروك، المرجع السابق، ص 08.

[2]- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

[3]- القانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 1991..

[4]- سمية رميلي وسامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 –قالمة-، الجزائر، 2015/2014، ص13.

[5]- سمية رميلي وسامي حفار، المرجع السابق، ص 13.

[6]- القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.

ويجب إثبات قيامها بالمحاولات الودية، بتقديم تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي؛ وبالتالي فإن إثبات قيام الإدارة بالمحاولات الودية ،دون أن يطلبه من نزعت ملكيته ،لإبطال إجراءات قرار نزع الملكية ،ومن ثم فان تقديم تقرير عن استنفاذ الإدارة لكل الطرق الودية، يعد إجراء جوهريا وانعدامه يلغى قرار نزع الملكية.[1]

ثانيا- إجراء إجباري: يقصد بذلك أنه في حالة فشل الإدارة في اقتناء الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بالتراضي، فإن الإدارة ملزمة بسلوك طريق نزع الأملاك جبرا عن أصحابها ولو بدون موافقتهم لأجل تحقيق المنفعة العامة، وعليه يتبين أن هذه الإدارة لا يمكنها أن تتوقف عند نقطة فشل محاولات الاقتناء بالتراضي، أو لمجرد معارضة الأطراف المعنية أو بدافع أنانيتهم وحرصهم على أملاكهم، نظرا لما للملكية الخاصة من وظيفة اجتماعية، ولا تقتصر فقط على الوظيفة الفردية للمالك، ففي حال تعارضت الوظيفتان فإن المشرع يرجح الوظيفة الاجتماعية على الوظيفة الفردية، لذا تجد الإدارة مبررها دائما لاقتناء الأملاك الخاصة مبدأ تحقيق المنفعة العامة تجعلها تتصرف في هذا الاتجاه أو ذاك يحميها في ذلك القانون، لتمتعها بامتيازات السلطة العامة المعهودة لها ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة [2].

وبناء على ما سبق بيانه ومن أجل تسهيل مهام الإدارة لعملية نزع الملكية دون أن تصادفها عوائق خول لها المشرع امتيازات السلطة العامة، الأمر الذي يجعلها تعلو على الأفراد وتطبق عليهم قراراتها ولو باللجوء إلى القوة، ولأن من نتائج استعمال امتيازات السلطة العامة المساس بحق الملكية، لذا يجب إخضاع هذه العملية إلى القواعد القانونية المحددة في الدستور والنصوص التشريعية والتنظيمية، والتي يقصد من خلالها حماية حقوق الأفراد ضد تصرفات غير المشروعة للإدارة [3].

ثالثا- إجراء يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة: من المسلم به في جميع القوانين الوضعية أن الهدف الرئيسي المراد تحقيقه من خلال عملية نزع الملكية هو تحقيق منفعة عامة، وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يعرف المنفعة العامة كونها فكرة مرنة ومتطورة، إلا أنه وضع ضابطا تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقريرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية [4]، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (02/02) من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي نصت على ما يلي: **"... لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"** [5]

---

[1]- سمية رميلي وسامي حفار، المرجع السابق، ص 14.
[2]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 100.
[3]- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 113.
[4]- هاجر طبزوزي، المرجع السابق، ص 10.
[5]- انظر المادة 02، من القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

رابعا- نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل ومنصف: إن الضرر الذي يصيب الأفراد جراء فقدانهم لعقاراتهم وحقوقهم العينية العقارية، يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقدي أو عيني، وتكمن إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على العقارات والحقوق العينية العقارية إذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض ومخالفة هذا الإجراء يعتبر اعتداء مادي[1]، وهذا ما جاءت به الدستور الجزائري في مادته (60) على أن: **" لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف" [2]**، ومن هذا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد بفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة أعلاه أنه تراجع عن مصطلح "قبلي" الخاص بالتعويض عن إجراء نزع الملكية، ليصبح بذلك إجراء نزع الملكية مقابل تعويض عادل ومنصف فقط، مما يجعل الجهة نازعة الملكية قد تتقعس في دفع مبلغ التعويض، مما يجعلها متعسفة في استعمال حقها، وبالنتيجة الإضرار بمصالح الأفراد المنزوعة ملكيتها.

خامسا- النزع يقع على العقارات دون المنقولات: وهذا ما جاء به المشرع صراحة إذ نص على أن الأملاك والحقوق العقارية، لذلك فقد استبعد نزع ملكية المنقولات ، وعليه فإن المعني بنزع الملكية هو إما عقارات أو الحقوق العينية العقارية الأصلية كحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن، أو الحقوق العينية العقارية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، وحقوق الامتياز وحق التخصيص. [3]

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن باقي المصطلحات المشابهة له.

يعد نزع الملكية أحد المفاهيم القانونية التي تتيح للدولة الحق في الاستيلاء على الممتلكات الخاصة لتحقيق مشاريع تصب في صالح المجتمع، وذلك وفقا لضوابط وإجراءات قانونية تضمن تعويض المالك وتعليل الحاجة لهذا الإجراء، إلا أن هذا المفهوم قد يختلط أحيانا بمصطلحات مشابهة، لذلك تناولنا في هذا المطلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتأميم (الفرع الأول)، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والاستيلاء (الفرع الثاني)، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمصادرة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتأميم.

التأميم هو وليد السياسة الاشتراكية للدولة والتي انتهجت النظام الاقتصادي الموجه، ولقد أخذت به بعض الدول الرأسمالية من اجل تنفيذ خطط الدولة الاقتصادية باعتبار انه من وسائل كسب الإدارة لملكية عناصر مالية لأخذ أموال أشخاص القانون وتحويلها إلى ذمتها المالية من اجل إدارتها لحساب وصالح الأمة، و يمكن أن نفرق بينهما من عدة جوانب:

---

[1]- سمية رميلي وسامي حفار، المرجع السابق، ص 15.

[2]- المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 1996/11/28، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 1996، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في 2020/12/30، الجريدة الرسمية عدد 82، لسنة 2020.

[3]- انظر المادة 03، من القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

أولا- الجانب التاريخي: نزع الملكية مفهوم مرتبط بصفة عامة، بمفهوم الملكية الخاصة الذي يعتبر من وسائل تقييد حق الملكية و تعود أصوله إلى حقبة تاريخية بعيدة، بينما التأميم يعتبر مفهوم جديد فهو وليد السياسة الايديولوجية و الاشتراكية [1].

ثانيا- من حيث الأثر: يتفق كلاهما في أثرهما الناقل للملكية إلا أنهما يختلفان من حيث أن التأميم يؤدي إلى نقل ملكية النشاط الإقتصادي من القطاع الخاص إلى القطاع العام ،و لا تدخل المشاريع المؤممة الإقتصادية ضمن ملكية الدومين العام بينما ندخل الأملاك العقارية منزوعة الملكية من الأفراد إلى ملكية الدومين الخاص بعض تخصيصها للمنفعة العمومية ، كما أن التأميم طريق لإنكار الملكية الخاصة في جوهرة على عكس نزع الملكية التي يعترف بها و إذا كانت وسيلة لتنفيذها.

أما التعويض فإنه بالنسبة لنزع الملكية يخضع لضوابط قانونية صارمة، تبين طرق وقواعد حسابه، وهذا لضمان تعويض عادل ومنصف يعبر عن القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المنزوعة، كما يمكن للمعنيين الطعن في تقرير التعويض حتى أن البعض يشبه نزع الملكية بالبيع والشراء، أما بالنسبة للتأميم فلا يحظى المعنيون فيه بهذه الضمانات لا سيما الضمانة القضائية لكونه عمل سيادي، كما أن التعويض عن الأملاك المؤممة لا يعبر غالبا عن القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، وإنما هو مبلغ رمزي زهيد.[2]

ثالثا- من حيث الموضوع: يقع نزع الملكية على الأملاك العقارية كالأراضي مبنية كانت أو عارية لتجسيد المشروع المزمع انجازه، وعلى الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع والارتفاق وغيرها مقابل تعويض، أما التأميم فيقع على المشروعات الاقتصادية كمشاريع المياه والكهرباء والغاز والنفط وغيرها التابعة للخواص ودمجها في الملكية العامة نظير تعويض، فهو يتم مباشرة بنص دستوري يؤدي إلى إخراج بعض الأموال من دائرة تملك الأشخاص إلى دائرة تملك الجماعة، فهو ينشئ بذلك نوعا جديدا من الملكية تعرف بالملكية الجماعية أو ملكية الشعب إذ هو يقيد من حرية التملك[3]، أي أنه ينصب التأميم على جميع أموال المشاريع والأنشطة الإقتصادية بينما نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات والحقوق العينية العقارية.[4]

الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والاستيلاء.

الاستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال.

---

[1]- محمد جلولي ومصطفى قاسة بغدوش، طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة في إطار قانون الأملاك الوطنية الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014/2013، ص 43.

[2]- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 111.

[3]- عيد سعد دسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة بين القضائين الإداري والدستوري، (رسالة لنيل شهادة الدكتوراه)، تخصص حقوق، جامعة أسيوط، 2012، ص 580.

[4]- رزوقي علاء الدين، المرجع السابق، ص 70.

حيت أن كلا الإجراءين إجراء إداري تقتضيه المصلحة العامة، ولا يمكن أن يمس المحلات التي يسكنها أصحابها فعلا سواء كانوا مالكين أصليين أو مستأجرين، غير أن نزع الملكية يرد فقط على الحقوق العينية العقارية، وإجراء الاستيلاء يرد على المنقولات والعقارات وحتى على الخدمات.

نزع الملكية إجراء يكون بصفة نهائية بينما الاستيلاء محدد بمدة، لذلك لا بد من إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته[1].

الفرع الثالث: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمصادرة.

إذا كان مقررا أن الإدارة يسوغ لها اللجوء إلى نزع الملكية كلما تطلبت المصلحة العامة ذلك، فإن المصادرة تنتج عن خطأ يرتكبه الشخص، فقد تكون بحكم قضائي بسبب جريمة جنائية أو بقرار إداري إذا نص القانون على مثل هذا الإجراء. [2]

ويتفق الإجراءان في كونهما ينقلان الملكية للإدارة، لكنهما يختلفان من حيث المركز القانوني للمخاطبين بهما، فالمخاطب بنزع المكلية يحميه القانون ويخوله الحصول تعويض عيني أو نقدي، بينما المخاطب بالمصادرة شخص يخضع للعقاب، كما أنهما يختلفان من حيث المحل، فنزع الملكية يرد على العقارات والحقوق العينية العقارية، أما المصادرة فتنصب على كل مال له علاقة بالجريمة المقترنة[3].

[1]- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 77.

[2]- محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء 1، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 50.

[3]- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 80.

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والرقابة عليها.

تعتبر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من بين الجوانب القانونية الأساسية التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة مع الحفاظ على حقوق الأفراد، وتشمل هذه الإجراءات مجموعة من الخطوات الإدارية والقانونية التي تضمن انتقال الملكية بطريقة منظمة وعادلة، وفقا لمبادئ العدالة والانصاف.

لذلك سنتناول في هذا المبحث إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المطلب الأول)، الرقابة القضائية على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ألزم المشرع الجزائري بموجب القانون 91-11 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية، الجهة المستفيدة من نزع الملكية وقبل إجراء التحقيق الإداري الخاص بنزع الملكية، بضرورة اللجوء إلى طريق التراضي لاقتناء الأملاك والحقوق العينية العقارية الأخرى المعنية بتنفيذ المشروع المزمع إنجازه وذلك من أجل التفاوض والملاك من أجل التنازل عن أملاكم مقابل تعويض، وهي خطوة من النظام العام، وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (02/02) من القانون سالف الذكر والتي نصت على ما يلي: **"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية"[1].**

وهو ما أكدته المادة (02/02) من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي تنص على ما يلي: **"يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي:**

- **تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي..."[2].**

يعد إجراء الاقتناء بالتراضي خطوة أساسية نص عليها المشرع وجب علينا التطرق إليها، وسنتناول في هذا المطلب مرحلة التحقيق المسبق وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول)، مرحلة التحقيق الجزئي (الفرع الثاني)، مرحلة تقدير الممتلكات (الفرع الثالث)، مرحلة بيع الممتلكات ونقل الملكية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مرحلة التحقيق الإداري المسبق وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

سنتناول في هذا الفرع مرحلة التحقيق المسبق (أولا)، وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية (ثانيا).

أولا- مرحلة التحقيق الإداري المسبق: يجب أن تبنى القرارات الادارية في مجال نزع الملكية على معلومات صحيحة يتم تحليلها والاستفادة منها وليس على الارتجالية و العشوائية، ويتحقق ذلك ببعض الوسائل أي وسائل ترشيد قرارات

[1]- القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.
[2]- انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51، لسنة 1993.

الادارة منها أخذ رأي الأفراد ذوي الشأن قبل اصدار قرار تقرير المنفعة العامة حيث إن دراسة كافة جوانب المشروع دراسة متأنية هو سبيل النجاح في حكمها وسلامة تقديرها قبل اصدار قراراها، ولاشك أن المتعاملين مع الادارة دورا هام في تبصرها ببعض الجوانب التي تخفي عليها إذا كانت الإدارة تصدر قراراتها بناءا على علم وفن وخبرة ، فان الأفراد الذين يمسهم القرار قد تكون لديهم أفضل فكرة وليس هناك ما يمنع مثلا ان تعدل الادارة خط سير مشروع أو مكان اقامته بعد اقتناعها بوجهة نظر الأفراد.

ويعرف التحقيق الإداري المسبق بأنه إجراء قانوني ملزم للإدارة، يسبق صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يهدف إلى تحديد الهدف من العملية، كما يعرف بأنه إجراء إجباري يهدف إلى التثبت من جدية الدافع في اللجوء لإجراء نزع الملكية، أو إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة، وقد اعتبره الفقه بمثابة نقطة انطلاق كل الإجراءات[1].

أ- قرار فتح التحقيق:[2]

طبقا لنص المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكور أعلاه، فإن فتح التحقيق يكون بقرار من الوالي، ويجب أن ينطوي هذا القرار على ما يلي:[3]

- الهدف من التحقيق،
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه،
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم)،
- كيفيات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور، أماكن العمل، دفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق)،
- الهدف البين من العملية،
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.

وتشترط المادة أن يكون القرار قبل 15 يوم من تاريخ فتح التحقيق مشهرا بمركز البلدية المعنية، ومنشورا في جريدتين وطنيتين، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية.

ب- ملف التحقيق وسيره: بالرجوع إلى نص المادة (05) والتي تنص على ما يلي: **"تقوم بالتحقيق بالمنفعة العمومية لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة (03) أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كيفيات، تحدد بطرق تنظيمية.**

---

[1]- انظر المادة 04، من القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر، و المادة 01/03، من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[2]- انظر نموذج لقرار فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العامة، الملحق رقم 04.

[3]- انظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم"[1]، كما يقوم الوالي حسب نص المادة (03) من المرسوم التنفيذي 93-186، بعد دراسته للملف بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، ويتم اختيار الأشخاص سالفي الذكر من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية.[2]

نصت المادة (04) من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور أعلاه على أنه: **"تتكون قائمة كل ولاية، التي تضم ستة (06) أشخاص إلى اثني عشر (12) شخصا، في إطار الشروط المحددة في المادة 05 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه، من:**

- **قدماء القضاة،**
- **الموظفين أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،**
- **أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات"[3].**

يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور والذي يجب أن يشمل على القرار المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، زيادة على تصريح توضيحي للهدف من العملية بالإضافة إلى مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها، ودفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.

أما عن سير التحقيق فلم يحدد المشرع الجزائري في قانون نزع الملكية المدة القانونية للتحقيق لا الحد الأدنى ولا الحد الأقصى واكتفى التنظيم بذكر أن مدة التحقيق منوطة بأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة، وإن كان قد أشار في المادة السادسة منه أن قرار الوالي بفتح التحقيق يجب أن يذكر فيه تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.

نفس الأمر بالنسبة إلى تحديد مكان عمل اللجنة فهو من اختصاص الوالي طبقا للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 93-186، حيث أن اللجنة تقوم بعملها بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس الشعبية البلدية المعنية أو في مكان عمومي آخر يحدد في القرار.

هذا وينحصر عمل اللجنة في الاستماع لأي شخص والحصول على المعلومات الضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها، في غضون 15 يوما من انتهاء التحقيق ترسل اللجنة إلى الوالي النتائج المتوصل إليها موقعة ومؤشرة

---

[1]- انظر المادة 04، من القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[2]- انظر المادة 03 من المرسوم التنفذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[3]- المرسوم التنفذي 93-186، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع نفسه.

ومؤرخة، وكذا جميع الوثائق الثبوتية المفهرسة قانونا، كما ترسل نسخة من نتائج التحقيق إلى الأشخاص المعنيين بناءا على طلبهم، ويجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية.[1]

ثانيا- صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية: سنتاول في هذه الجزئية تعريف قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ثم مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

أ- تعريف قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار إداري يتم من خلاله الإعلان الرسمي عن المنفعة العمومية، فهو قرار يعبر عن نية الإدارة في مواصلة الإجراءات، بل هو مثابة القرار الأساسي والجوهري في الإجراءات يعلن الهدف من المنفعة العمومية وضرورة العملية في حدود احترام المبادئ الدستورية.

كما يعرف بأنه قرار إداري يعبر عن موقف الإدارة في عملية نزع الملكية، وعن نيتها في إتمام بقية الإجراءات اللاحقة.[2]

مجرد انتهاء اجراءات التحقيق المسبق يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الاستنتاجية للجنة التحقيق المسبق الى الجهة الادارية المختصة لكي تعلن هذه الاخيرة عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية مع ما يترتب على ذلك من اثار فليس منه مجرد اضفاء صفة على العقار تمنع من التصرف فيه تصرفا يعرقل تنفيذ المشروع أو تمنعه من اجراء تحسينات مثلا لزيادة قيمة التعويض وانما هو اعلان أو تصريح ينشر ويعلن للكافة للعلم به والاطلاع عليه وليطعن فيه صاحب المصلحة[3].

ولقد حددت المادة (10) من المرسم التنفيذي رقم 93-186 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار، وتكون حسب ثلاث حالات:

- إذا كانت الاملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية.
- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فان التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.[4]
- أو بمرسوم تنفيذي إذا كانت بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، هذه الحالة تم استحداثها بموجب نص المادة (65) من القانون رقم 04-21 المؤرخ في

---

[1]- هاجر طبزوزي، المرجع السابق، ص 24.
[2]- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 129.
[3]- محمد أمين بالعطرة، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم، جامعة محمد خيضير –بسكرة-، الجزائر، 2016/2015، ص 38.
[4]- انظر المادة 01/10، من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005[1]، تتعلق هذه الحالة التي يصرح لها المرسوم التنفيذي سالف الذكر بالمشاريع الكبرى للمجموعة الوطنية كالسدود، الطرق السريعة، الأنفاق، السكك الحديدية، وحظائر الرياح الكبرى...[2].

ب- مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

بالرجوع إلى نص المادة (10) من القانون 91-11 نجدها تنص على ما يلي: **"يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:**

- **أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه،**
- **مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها،**
- **تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية**

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، يمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية"[3].

كما يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان إلى ما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب كيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.[4]

وعليه يتعين على السلطة الإدارية النازعة مراعاة إجراءات النشر والتبليغ والتعليق في الأماكن المعنية لاطلاع المعنيين والجمهور بمحتويات قرار التصريح بالمنفعة، وتعبر هذه الإجراءات على مدى أهمية هذا القرار، وفي الوقت نفسه فهي ضمانة لحماية الملكية العقارية الخاصة، عدا حالة العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني والتي لا يخضع القرار للنشر إلا أنه يخضع للتبليغ.[5]

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق الجزئي.

يلي قرار التصريح بالمنفعة العمومية تعيين محافظ محقق من أجل إجراء تحقيق جزئي حول تحديد الأملاك والحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية، وهوية مالكها وكل ذي حق عليها ويتم إجراء التعيين في شكل قرار

---

[1]- انظر المادة 65، من القانون 04-21، المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادر في 2004/12/30.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 06-235، المؤرخ في 2006/06/04، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة حظيرة الرياح الكبرى، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة في 2006/07/09.

[3]- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[4]- انظر المادة 11 من نفس القانون.

[5]- انظر المادة 12، من نفس القانون.

إداري، هذا تكون للمحافظ المحقق كافة الوسائل القانونية والتسهيلات من أجل القيام بمهامه على أحسن وجه قبل السلطات العامة وكذا المالكين وذوي الحقوق العقارية.[1]

وينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها وقائمة اسمية للمالكين وأصحاب الحقوق العقارية الأخرى، ويصادق على مطابقتها للأصل على أن يقوم بشهر نسخ منها بمقري البلدية والولاية المعنيتين إقليميا لمدة 15 يوما لكي يتسنى للجمهور الاطلاع على محتوى نتائج التحقيق الجزئي ويبدي ملاحظاته واعتراضاته إقتضى الأمر ذلك، وفي الحالة الأخيرة يكون على المحافظ المحقق أن ينتقل إلى عين المكان مجددا ويقوم بتحرير محضر نهائي يسجل فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها.[2]

تنص المادة (29) من المرسوم 93-186 سالف الذكر على ما يلي: **"يرسل محافظ التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا، وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه، ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل على ما يأتي:**

- **المخطط الجزئي،**
- **المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق، قائمة العقارات كما هو منصوص عليه في المادة 27 أعلاه".**[3]

يهدف التحقيق الجزئي حسب نص المادة (13) من المرسوم التنفيذي 93-186، إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل، ويتمثل الغرض من هذا الإجراء توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات[4].

الفرع الثالث: مرحلة تقدير قيمة الممتلكات.

أوكل المشرع لإدارة أملاك الدولة صلاحية تقييم العقارات والحقوق المراد نزعها من أجل المنفعة العامة ثم تقدير التعويض المستحق للملاك، وتستعين في ذلك المخططات والمستندات والمحاضر الناتجة عن إجراء التحقيق الجزئي[5]، حسب نص المادة (31) من المرسوم التنفيذي 93-186 والتي تنص على ما يلي: **"يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية، قصد تحديد تعويضات نزع الملكية، ملفا يتكون مما يلي:**

- **القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية،**
- **المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية."**

---

[1]- راجع المادة 12، من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[2]- راجع المادة27، من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- المرسوم التنفيذي 93-186، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[4]- راجع المادة 13، من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]- بديعة حداد، الوسائل الإستثنائية لكسب الأملاك العقارية في القانون العام، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة بونعامة جيلالي –خميس مليانة-، الجزائر، المجلد 03، العدد 11، لسنة 2020، ص 142.

وتعتمد مديرية املاك الدولة في تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية المزمع نزعها على قواعد حسابية معينة ومستعينة بالإدارات المتخصصة طبقا لنص المادة (33) من المرسوم التنفيذي 93-186 والهدف من هذا التقييم هو تحديد مبلغ التعويض الذي سيعرض على ملاك واصحاب الحقوق العينية العقارية المزعم نزعها، ويشكل التعويض نقدا مبدا عاما تتحدد على اساسه قيمة العقار المنزوع ملكيته لان النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الاملاك العقارية، كما يمكن ان يكون التعويض عينيا الذي يعتبر افضل من التعويض النقدي[1].

وحسب نص المادة (32) فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يجب أن يكون منصفا وعادلا بالنظر إلى العديد من العوامل، حيث نصت المادة سالفة الذكر على ما يلي: **"يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.**

ويحدد استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها.

تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية.

تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية"، ونجد المادة (34) من ذات المرسوم فيما يخص التعويضات تنص على ما يلي: **"تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بلا من التعويض نقدا، وفي هذا الإطار، يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.**

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".[2]

الفرع الرابع: مرحلة بيع الممتلكات ونقل الملكية.

سنتناول في هذا الفرع بيع الممتلكات والحقوق المنزوعة من أجل المنفعة العمومية (أولا)، ونقل الملكية (ثانيا).

أولا- بيع الممتلكات والحقوق المنزوعة من أجل المنفعة العمومية: إن قرار قابلية التنازل هو ذلك القرار الصادر عن الوالي، والمحدد لقائمة العقارات والحقوق العينية المطلوب نزعها، حيث أنه إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية المراد إنجازه وهو ذو طبيعة تنظيمية كقاعدة عامة، فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية و لحقوق و أصحابها الذين لهم الحق في التعويض، الأمر المنصوص عليه بالقانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة في المادة (23) منه، ولم يكن هذا القرار منصوص عليه من قبل حيث كان مرخص للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية ويحدد هذا القرار القطع والحقوق

---

[1]- سعدية بورقدة، طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور –الجلفة-، 2015/2014، ص 22.

[2]- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

العينية المراد نزع ملكيتها، إذا لم تحدد في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا أن القانون الحالي جاء بقرار قابلية التنازل مستقل عن قرار التصريح بالمنفعة العامة ومستقل عن قرار نزع الملكية و ذلك لعدة اعتبارات:

الاعتبارات العملية: تتمثل في أن القطع و الحقوق موضوع نزع الملكية تخضع لتقنيات فنية دقيقة تتطلب تحقيق إداري جزئي، و قد يتطلب الحال إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية قبل إتمام عملية تحديد القطع و أصحابها.

الاعتبارات القانونية: هي أن الإدارة غير ملزمة بعد التصريح بالمنفعة العمومية بإنجاز نزع الملكية.[1]

حسب نص المادة (38) من المرسوم 93-186 والتي تقابلها نص المادة (25) من القانون 91-11 والتي تنص على ما يلي: **"يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية ويكون مصحوبا، حسب الإمكان، باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا المنصوص عليه في المادة 34 أعلاه.**

ويشفع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لدى خزينة الولاية.

ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر يوما (15)."[2]

على أن يقوم الطرف المستعجل في حالة عدم الاتفاق بالتراضي، أن يرفع دعوى أمام القضاء المختص خلال الشهر الذي يلي التبليغ، الأمر المنصوص عليه بموجب المادة (39) من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور آنفا.[3]

ثانيا- نقل الملكية: إن نقل الملكية إلى المستفيد يتم بصدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لكن هذا القرار يخضع إلى مجموعة من الشروط وتترتب عليه مجموعة من الآثار.

1. شروط قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن قرار نزع الملكية لا يمكن أن يكون سليما إلا إذا صدر عن الوالي باعتباره السلطة المختصة في إصداره[4]، وهذا القرار لا يصدر إلا إذا أصبح قرار القابلية للتنازل نهائيا سواء بفوات ميعاد الطعن فيه أو صدور قرار نهائي بنزع الملكية، أو أن يكون المالك أفصح عن رضائه بالتعويض بعد اتفاقه مع السلطة المصدرة له[5].

كما أن السلطة مصدرة القرار ملزمة بتبليغه إلى الشخص المنزوعة ملكيته، حيث نصت في ذلك المادة (41) من المرسوم التنفيذي 93-186 على ما يلي: **"يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية"**، وحسب نص المادة (42) من ذات المرسوم فإنه لا تتم الحيازة إلا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري، كما يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم

---

[1]- راضية مشري وشيماء فوضيل، المرجع السابق، ص 74.

[2]- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[3]- راجع المادة 39، من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]- راجع المادة 40، من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]- راجع المادة 29، من القانون 91-11، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

من إخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات عقب تبليغهم مباشرة بقرار نزع الملكية، الأمر المنصوص عليه في المادة (43) من المرسوم 93-186 المذكور أعلاه.[1]

2. آثار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1. بالنسبة لنازع الملكية (المستفيد): إن أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أي المستفيد، وهذا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية.

كما أن نازع الملكية لا يمكنه أن يتراجع عن عملية النزع لأنه اكتسى الطابع النهائي، غير أن منزوع الملكية يظل محتفظا بحق الاسترجاع للعقار إذا لم يخصص للغرض الذي نزع من أجله أو استحال تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة قانونا.

2. بالنسبة للمنزوعة ملكيته: طبقا لنص المادة (43) من القانون 91-11 فإنه يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن المنزوعة ملكيتها.

3. بالنسبة للعقار محل نزع الملكية: ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية منها والشخصية، وذلك خلافا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي لا يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية (حق الإيجار أو حق الرهن) [2]

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تعد الرقابة القضائية على إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ضمانة قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد ومتطلبات المصلحة العامة، فمن خلال هذه الرقابة يتم التأكد من أن قرارات نزع الملكية تصدر وفقا للضوابط القانونية، دون تعسف او انتهاك لحقوق المالكين، وذلك عبر فحص مدى توفر شروط المشروعية والضرورة الملحة الذي يبرر هذا الإجراء، لهذا تناولنا في هذا المطلب الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الأول)، الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل (الفرع الثاني)، الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة.

أخضع المشرع الجزائري قرار التصريح بالمنفعة العمومية للرقابة القضائية من كل ذي مصلحة، وذلك أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، لهذا سنتناول في هذا الفرع الجهة القضائية المختصة (أولا)، الطعن طبقا لمقتضيات القانون 91-11 (ثانيا)، مراقبة الإجراءات وشرط المنفعة العامة (ثالثا).

---

[1]- المرسوم التنفيذي 93-186، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سابق الذكر.

[2]- هاجر طبزوزي، المرجع السابق، ص 28.

أولا- الجهة القضائية المختصة: طبقا لأحكام المادة (01/13) من القانون رقم 91-11، فإنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

ويقصد بالمحكمة المختصة، الجهة القضائية الإدارية المختصة نوعيا في إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك حسب الأشكال المنصوص عليها في القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، كل ذلك تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب ذات القانون متى كانت الإدارة هي مصدر القرار الإداري أو كانت طرفا في النزاع بصفتها مدعية أو مدعى عليها.

ونظرا لأن قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يصدر عن جهة إدارية واحدة وإنما عدة جهات إدارية مختلفة، لذلك فإن فإن اختصاص النظر في هذا القرار يتوزع بين المحاكم الإدارية والمحاكم الادارية للاستئناف، وذلك كالآتي:

- فإذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي المختص إقليميا، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة نوعيا بإلغاء هذا القرار، وذلك لأن الوالي سلطة إدارية محلية وليست مركزية.[2]
- أما إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بقرار وزاري مشترك أو قرارات وزارية مشتركة، فإن اختصاص النظر في هذا القرار يؤول إلى المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر تطبيقا لأحكام المادة (900 مكرر) من القانون رقم 08-09، وكذلك الامر إذا صدر التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي في الحالة التي تتعلق بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، لأن كل من الوزير أو الوزراء المعنيين، والوزير الأول سلطة إدارية مركزية وليست محلية.[3]

ثانيا- الطعن طبقا لمقتضيات القانون 91-11: طبقا لأحكام القانون 91-11 لا سيما المادة (13) وما بعدها، فإن الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يخضع للأحكام المنصوص عليها في المواد سالفة الذكر، سواء من حيث آجال الطعن في القرار، وآجال الفصل في الدعوى القضائية، او فيما يتعلق بالأثر القانوني الذي يرتبه الطعن.

- فيما يتعلق بآجال الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنها تكون في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره تحت طائلة رفض الدعوى القضائية، وهو ما نصت عليه المادة (02/13) من القانون 91-11 والتي نصت على ما يلي: **"...ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره".**

---

[1]- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، سابق الذكر.
[2]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 160.
[3]- راجع المادة 900 مكرر، من القانون 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، سابق الذكر.

ويعتبر أجل شهر أجل استثنائي مقارنة بآجال الطعن المنصوص عليها بموجب قانون الاجراءات المدنية والادارية وهي أربعة أشهر من تبليغ القرار أو نشره، وعليه يتعين على المعني رفع دعواه في أجل شهر المنصوص عليه في القانون رقم 91-11 وليس في أجل أربعة أشهر لأن الخاص يقيد العام[1].

- اما فيما يتعلق بأثر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإن الطعن له أثر موقف على تنفيذه طبقا لأحكام قانون نزع الملكية رقم 91-11، وهو ما نصت عليه المادة (3/13) والتي جاء فيها: **"... وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية"**، كل هذا جاء مخالفا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية كقاعدة عامة، حيث أن الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري، إلا أنه بالنسبة للقرارات الادارية المتخذة في إطار نزع الملكية فإن الطعن يوقف التنفيذ، وكاستثناء لهذه القاعدة فإن القرارات الادارية المتخذة في إطار إنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي فإن الطعن فيها لا يوقف التنفيذ.
- وأما فيما يتعلق بالفصل في الدعوى القضائية فيكون طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 في أجل شهر، وهو ما نصت عليه المادة (14) منه، والتي نصت على **"تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر..."**، كما يجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن (قاضي الدرجة الثانية) أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن.

ويعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أو لا[2].

ثالثا- مراقبة الإجراءات وشرط المنفعة العامة: أول ما يجب أن يراقبه القاضي هو مدى إتباع المستفيد للإجراءات الجوهرية السابقة عن صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقد نصت المادة (02) من المرسوم 93-186 على أنه يتعين على المستفيد أن يقوم بإعداد ملف يوجهه إلى الوالي المختص يبين فيه أنه اتبع الإجراءات التي نصت عليها المادة (02) من القانون 91-11 والمتمثلة في أن يجب يتبين أنه سعى للحصول بالطرق الودية على الأملاك ولم يتمكن من ذلك.

فالقاضي هنا يتحرى من خلال الملف أن المستفيد لم يكن له الخيار إلا اللجوء للعمليات الاستثنائية وكذا التأكد من جدية محاولات الاقتناء بالتراضي من خلال النتائج السلمية التي تمخضت عن ذلك، وما تجدر الإشارة إليه أن القاضي يبسط رقابته على ذلك التصريح الذي يوضح الهدف من العملية للتأكد من فعالية المنفعة العامة.

كما أن قرار فتح التحقيق يمكن أن يكون محل بطلان إذا تخلف أحد الشروط المنصوص عليها في المادة (6) من المرسوم التنفيذي 93-186 ونفس المادة من القانون 91-11، أما فيما يخص رقابة القاضي لعمل اللجنة أو رقابته لمدى قيامها بعملها فقد نصت المادتين (09) و(08) من القانون 91-11 والمادة (07) من المرسوم التنفيذي 93-

[1]- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 263.
[2]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 164.

186 فقد حررت ما يجب أن يشمل عليه الملف من توافر قرار فتح التحقيق المسبق وكذا تصريح توضيحي للهدف من العملية ومخطط الوضعية...الخ، فدور القاضي هو التأكد من أن اللجنة قد التزمت بذلك.[1]

كما أنه يتأكد من احترامها لمواعيد التحقيق وأنها لم تتعد حدودها عند سماع الأشخاص وأن ملف التحقيق موضوع تحت تصرف الجمهور، وكما أن على اللجنة أن ترسل نسخة من النتائج للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم وعليه يتأكد القاضي من كل هذا وإلا عد عمل النتيجة باطلا؛ فالقاضي ملزم بالحد على الدفوع المتعلقة بالإجراءات التمهيدية وأي إخلال بالإجراءات الجوهرية التي أوردها المشرع بصيغة الوجوب يؤدي حتما إلى إبطالها وإبطال الإجراءات اللاحقة بها بما فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإذا اتضح للقاضي أن الإدارة احترمت جميع الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.[2]

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل.

تناولنا في هذا الفرع رقابة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي (أولا)، رقابة القاضي على قرار قابلية التنازل (ثانيا).

أولا- رقابة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي: خلال الأيام 15 الموالية لتاريخ نشر القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات، وتاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

وينص على هذا القرار تحت طائلة البطلان في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ويبلغ لكل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، لذلك فإن القاضي المختص وفي حالة النزاع يراقب تعيين المحقق من حيث احترام الشروط القانونية التي وضعها المشرع تحت طائلة البطلان، ويتضح أن المشرع أناط بصريح العبارة أن الطعون المقدمة ضد القرار المذكور أعلاه يجعل من مخالفة احترام الإجراءات وشكليات إصدار القرار تحت طائلة البطلان.

كما يمكن للقاضي الإداري إبطال التحقيق الجزئي إذا لم يكن وافيا مطابقا للنصوص القانونية المنظمة له ذلك بمناسبة الطعن في قرار قابلية التنازل، على أن يرد في المخطط الجزئي غير ملزم للقاضي سواء ما تعلق بمساحة العقارات أو هوية الملاك.[3]

---

[1]- سهام براهيمي، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية –دراسة مقارنة-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 239 وما بعدها.

[2]- زكرياء بوعلاق، الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر –بسكرة-، الجزائر، 2019/2018، ص 72.

[3]- سهيلة لباشيش، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، تخصص حقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 30.

ثانيا- رقابة القاضي على قرار قابلية التنازل:

1- رقابة القاضي لمسألة الاختصاص لإصدار قرار القابلية للتنازل: من المسائل الجوهرية التي يفحصها القاضي هي الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل وبالرجوع إلى القانون 91-11 يتضح أن هذا الأخير لم يوضح صراحة إلى من يؤول الاختصاص في ذلك على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 نجده أكثر وضوحا من خلال نص المادة (36) التي أعطت الاختصاص إلى الوالي المختص اقليميا، وبالتالي فالقاضي يراقب صحة الاختصاص بالنسبة للجهة المصدرة إضافة إلى الاختصاص الزمني والموضوعي.

2- رقابة القاضي لمحتوى قرار القابلية للتنازل: بين المشرع مكونات قرار قابلية التنازل، فبالإضافة إلى قائمة العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المدمج نزع ملكيتها، فإنه يبين تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه، كل هذا حسب المواد (24) من القانون 91-11، و(39) من المرسوم التنفيذي 93-186.

يتبين من المادتين سالفتي الذكر أن جزاء تخلف أي بيان من البيانات المذكورة أعلاه هو البطلان والقاضي الإداري مختص ببسط رقابته على القرار الخاص بقابلية التنازل من خلال هاته المكونات.

3- رقابة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل: من المسائل الجوهرية التي يراقبها القاضي الإداري مسألة تبليغ قرار قابلية التنازل، وفي هذا المجال نص المشرع الجزائري على ضرورة تبليغ قرار التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية العقارية أو المنتفعين، والملاحظ هنا أن المشرع اعتمد طريقة التبليغ على عكس الحالات السابقة التي يكتفي بالنشر، ونتيجة لهذا نرى أن عملية التحقيق الجزئي قد رتبت قوائم المالكين والأملاك وهذه القائمة تفرغ في القرار وبالتالي من السهل تبليغهم.

وبالرغم من أن المشرع نص على ضرورة تبليغ القرار إلا أنه لم يرتب جراء البطلان كما فعل في البيانات الخاصة بذات القرار وهذا تقصير من قبل المشرع.[1]

الفرع الثالث: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية.

يعتبر قرار نزع الملكية آخر قرار إداري يصدر في عملية نزع الملكية بغرض نقل الملكية للدولة بعد استكمال إجراءات الشهر العقاري طبقا للقانون، ورغم أنه قرار إداري على غرار قرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار قابلية التنازل، إلا أن المشرع الجزائري لم يخضعه صراحة بموجب القانون 91-11 للرقابة القضائية، وبالتالي لم يعامله معاملة القرارين سالفي الذكر من حيث الرقابة القضائية، لذلك فإن قرار نزع الملكية الذي يصدر عن الوالي المختص إقليميا في كل الأحوال، ومهما كان موقع الأملاك المنزوعة حيث يختص كل والي في حالة امتدادها لأكثر من ولاية بإصدار هذا القرار في حدود اختصاصه الاقليمي، لا يمكن خضوعه للطعن القضائي بموجب قانون نزع الملكية 91-

[1]- زكرياء بوعلاق، المرجع السابق، ص 81.

11 مادام أن المشرع لم يخضعه بموجب هذا القانون للطعن بالإلغاء من طرف المعنيين، وفي الآجال الاستثنائية القصيرة كما هو الحال للقرارين السابقين على صدوره,

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية الطعن في قرار نزع الملكية، إلا أن هذا لا يعني عدم خضوعه للطعن طبقا للقواعد العامة، لكونه قرار إداري عادي يتميز بكامل خصائص القرار الإداري، فهو قرار صادر عن سلطة إدارية مختصة، له طابع تنفيذي ويلحق أذى بذاته فهو بذلك يخضع للطعن القضائي أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، كقاعدة عامة لاسيما المادة (829) منه والتي جاءت أحكامها عامة تخص كل القرارات دون تمييز بين قرار إداري وآخر[1].

[1]- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 182.

خلاصة الفصـــل الثانـــي

في الأخير، يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إحدى الآليات القانونية التي تعتمدها الدولة لتحقيق مشاريع استراتيجية تخدم المصلحة العامة، مثل إنشاء البنى التحتية أو المرافق العامة؛ وعلى الرغم من أن هذا الإجراء قد يتعارض مع مبدأ حماية الحقوق الفردية المتمثلة أساسا في حق الملكية المحمي قانونا، إلا أن المشرع سعى إلى وضع ضمانات قانونية من أجل تحقيق توازن دقيق بين المصلحة العامة وحماية حقوق الأفراد الخاصة، من خلال تحديد إجراءات دقيقة وصارمة تتضمن أساسا التعويض العادل، والحق في الطعن أمام الجهات المختصة، مما يسمح للأفراد الدفاع عن حقوقهم وفقا للأطر القانونية.

إن التوازن بين تحقيق المصلحة العامة واحترام الحقوق الفردية يشكل جوهر هذا النظام القانوني، مما يفرض على الجهات المعنية الالتزام بالشفافية والعدالة في تطبيقه، ومن هنا تمكنا من إبراز فهم آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وتأثيراتها على حقوق الأفراد.

الخاتمة

الخاتمـــــة

وفي ختام هذا البحث العلمي يمكننا القول ، أن الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة جزءا أساسيا من المنظومة القانونية التي تمكن الدولة وجماعاتها المحلية من امتلاك على العقارات الضرورية لتنفيذ مشاريعها التنموية وتحقيق أهداف المصلحة العامة، وتتضمن هذه الطرق مجموعة من الإجراءات القانونية التي تتسم بطابع خاص يميزها عن وسائل الاكتساب العادية، حيث تمنح للإدارة صلاحيات استثنائية تمكنها من التصرف في الملكية الخاصة وفقا لضوابط محددة.

تشمل هذه الوسائل إجراء الشفعة الإدارية كوسيلة تمنح للإدارة الحق في اقتناء والحلول محل المشتري للعقارات التي ترى أنها ضرورية لإنجاز مشاريعها، حيث تتدخل من خلال هيئاتها في عمليات الأفراد للحفاظ على ملكية الأراضي الحيوية وضمان استخدامها في إطار يخدم المصلحة العامة، وتخضع لإجراءات دقيقة تشمل تقييم العقار وسعره العادل إلى جانب التأكيد على توافق الشراء مع الأهداف التنموية المقررة

من ناحية أخرى، يأتي إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث تلجأ الدولة إلى هذا الإجراء عندما تكون العقارات المستهدفة ضرورية لإنشاء مشاريع كبرى، مثل الطرقات، الجسور، المستشفيات والمدارس وغيرها من المرافق العامة؛ ورغم أن هذا الإجراء يؤدي إلى حرمان المالك الأصلي من ممتلكاته، إلا أن القانون يفرض تعويضا عادلا لضمان عدم الإضرار بمصالحه، مع توفي آليات للطعن والاعتراض أمام الجهات المختصة.

وبالرغم من أجل هذه الطرق تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، فإن تطبيقها يجب أن يتم وفق أسس قانونية صارمة تضمن العدالة والشفافية وتحمي حقوق الأفراد من أي تعسف محتمل وبعد استنفاذها لكافة الطرق العادية للاكتساب وجوبا؛ ولهذا من الضروري استمرار مراجعة التشريعات المتعلقة بهذه الوسائل، لضمان أنها تتماشى مع التغييرات الاقتصادية والاجتماعية، وتحقق التوازن المطلوب بين متطلبات التنمية والحفاظ على الحقوق الفردية.

وفي النهاية، فإن فهم هذه الطرق القانونية وأبعادها يساعد على تعزيز النظام القانوني وتحقيق إدارة أكثر كفاءة للأملاك العامة والخاصة، مما يساهم في بناء دولة قادرة على تحقيق أهدافها دون الإضرار بمصالح المواطنين، ولهذا تظل دراسة هذه الموضوعات وتطوير السياسات المرتبطة بها أمرا بالغ الأهمية لضمان تحقيق التنمية المستدامة بشكل عادل ومتوازن.

وكإجابة على الإشكالية المطروحة، يمكننا القول أن المشرع تمكن من ضبط مسألة الشفعة الإدارية أكثر من مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا أنها لا ترقى إلى المستوى المطلوب بالرغم من أن في الواقع العملي يؤخذ بها، بالإضافة إلى ذلك نلاحظ في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فراغ تشريعي من جهة ونقص للنصوص القانونية من جهة أحرى، ومنه يمكننا أن نستنتج ما يلي:

- لم يتم إصدار نصوص قانونية معدلة ومواكبة للتطور الحاصل على جميع الأصعدة، في معالجة مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منذ سنة 1993، المتزامن وصدور المرسوم التنفيذي الخاص بالقانون 91-11.

- أن المشرع الجزائري وفق إلى حد بعيد في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الفردية، رغم أن مسألة التعويض المسبق التي تم إلغاؤها من قبل دستور سنة 2020، من أهم الوسائل المحققة لهذا التوازن.
- يشكل التعويض العادل والحق في الطعن أمام مختلف الجهات القضائية آليتين ضرورتين لضمان عدم الإضرار بالملاك الأصليين، مما يعزز الثقة في الدولة وأجهزتها.
- توسيع المشرع من مجالات الأخذ بالشفعة أمر في غاية الأهمية حتى تبقى الأملاك بحوزة الدولة وتضمن بذلك بقائها في نفس المجال المخصص لها.
- أن عمليات الاكتساب الاستثنائية وفقا لمبدأ الشفافية والانصاف، بحيث يحصل الفرد المحروم من ملكيته على تعويضات عادلة تتماشى والقيمة الحقيقية للعقارات المنزوعة.

التوصيات:

1- يجب على المشرع الجزائري أن يحدث من المنظومة القانونية بشكل دوري خاصة المتعلقة منها بمسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

2- يجب على السلطات المعنية مراعاة مسألة الحفاظ على الأراضي الفلاحية عند قيامها بالاقتطاعات الحضرية لإنشاء مدن ومرافق جديدة.

3- يجب على المشرع الجزائري إدماج البعد البيئي في القرارات، لأن الكثير منها يؤثر على البيئة، لذلك يجب إجراء دراسات تقييم الأثر البيئي قبل اتخاذ أي قرارات تتعلق بالاكتساب.

4- يجب التخفيف من دور الإدارة والحد من سلطاتها التقديرية في نزع الملكية وهنا كان أجدر لو منحت هذه العملية إلى هيئة محايدة، لضمان الشفافية.

5- على المشرع أن يعيد النظر في مسألة التعويض المسبق، والتي بدورها تمثل أهم ضمانة لحماية حقوق الأفراد.

6- تفعيل ممارسة آلية الشفعة الإدارية أكثر في الواقع العملي، خاصة في العقارات ذات الأهمية كالعقار الفلاحي والعقار الاقتصادي.

7- تأهيل موظفي الإدارات المعنية لاتخاذ إجراءات الشفعة الإدارية ونزع الملكية بما يقرره القانون لتفادي المنازعات القضائية، من أجل التطبيق الصحيح للقانون.

8- تكوين قضاة متخصصين في مجال القانون العقاري.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: القرار رقم 64331، المقرر 1990/04/30.

ملف رقم 64.331 قرار بتاريخ 1990/4/30

قضية : (ب ع) **ضد** : (م ط ومن معه)

حق الشفعة عدم توجيه إنذار يبقى قائما.

(المادة 779 من ق م)

من المقرر قانونا أنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلاسقط حقه ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خرقا للقانون.

لما كان الثابت ـ في قضية الحال ـ أن كل من البائع والمشتري لم يوجها إنذارا إلى الطاعن مما جعل حقه في الشفعة يظل قائما ومن ثم فإن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعن الرامية إلى ممارسة حقه في الشفعة يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر، وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار التالي نصه:

نظرا للمواد : 231 ، 233 ، 234 ، 235 ، 239 وما بعـــدها، 257 وما بعدها من (ق إ ج م).

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ومستندات ملف القضية وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 06 فبراير 1988 وعلى مذكرة الرد التي قدمها المطعون ضده الأول (م ط).

بعد الإستماع إلى السيد طالب أحمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد قاسو محمد المحامي العام في طلباته المكتوبة.

حيث طعن المدعي الأصلي (ب ع) بطريق النقض في قرار أصدره مجلس قضاء سطيف في 23 أكتوبر 1985 قضى فيه بإلغاء الحكم المستأنف فيه أمامه الصادر عن محكمة برج بوعريريج

في 24 ديسمبر 1984 والفصل من جديد برفض دعواه الرامية إلى إبطال عقد بيع قطعه ترابية تقع بدوار بولحاف (بلدية برج زمورة) من (ب ب) أرملة (ب م) إلى (م ط) والتصريح بأحقية (ب ع) في ممارسة الشفعة على الأرض المذكورة آنفا ـ كما قضى المجلس القضائي بإلزام المستأنف عليهما (ب ع) و (ب ب) بدفعهما إلى المستأنف (م ط) مبلغ ألفي دينار (2000 دج) تعويضا.

وتحميل المصاريف على المستأنف عليهما.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية فهو مقبول شكلا.

حيث أن الطاعن استند في طلبه النقض إلى وجهين.

الوجه الأول : مأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون.

وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن القرار المنتقد اعتبر أن التخصيص إلى كل واحد من المالكين في الشياع استغلال جزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع كون أن هذا التخصيص هو بمثابة تقسيم نهائي.

وإن المادة 733 مدني توضح أن هذه الاتفاقية تكون قسمة المهيأة.

ولا تتم القسمة النهائية لإرث عقاري إلا بعقد رسمي، وإذا دامت قسمة مهيأة خمسة عشر سنة إنقلبت إلى قسمه نهائية.

لكن حيث يبدأ سريان هذه المدة الزمنية إلا انطلاقا من نشر الأمر المؤرخ في 1975/09/30 المتضمن القانون المدني لأن القانون لا يسري إلا على ما يقع في المستقبل.

وفي هذه الحالة فإن القرار المتظلم منه أخطأ في تطبيق القانون عندما اعتبر أن قسمة المهايأة الواقعة بعد وفاة السلف المشترك ـ هي قسمة نهائية ودون تحرير عقد رسمي.

الوجه الثاني : مأخوذ من خرق القانون وانعدام الأساس القانوني.

وهذا كون أن القرار المنتقد يعيب على الطاعن كونه لم يقدم طلب الشفعة في ظرف 30 يوما من تاريخ التصريح بالشفعة.

إن هذا اللوم غير مبرر لأن الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 801 و 802 مدني لا تطبق إلا على إثر الإنذار المنوه عنه في المادة 799 مدني، والذي يشعر الشخص الذي يريد الأخذ بالشفعة، شروط البيع.

وان انعدام هذا الإنذار يعني من يريد الأخذ بالشفعة من القيام بالشكليات التي يقررها القانون في مثل هذه الحالة، وبما أن نقطة انطلاق الاجال ـ وفي توجيه الإنذار الآنف الذكر ـ لم تقع بعد فإنه ماكان يمكن فض دعوى الطاعن.

حيث أن المطعون ضده الأول (م ط) إلتمس بدوره رفض الطعن لعدم تأسيسه.

عن الوجه الثاني المأخوذ من خرق القانون وانعدام الأساس القانوني:

حيث فعلا ان ممارسة حق أحد الورثة في الشفعة تخضع لبعض الشروط والإجراءات المبينة في المواد 794 إلى 807 مدني، وفي هذا الصدد فإن المادة 799 من القانون الآنف الذكر توضح الكيفيات التي يجب اتباعها على الخصوص والتي تفيد على أن من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري والإسقط حقه، ويزاد على ذلك أجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك.

حيث أن بالرجوع إلى أوراق ملف القضية يتضح أن أي أحد من بائعه الأرض محل النزاع وهي (ب ب) أرملة (ب م) وكذا المشتري (م ط) لم يوجه الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 مدني المشار إليها أعلاه إلى الطاعن (ب ع) ، ولهذا فإن حق هذا الأخير في الشفعة على الأرض المذكورة لم يسقط بعد بالعكس مما جاء في القرار المتظلم منه.

حيث يتبين حينئذ من هذا أن الوجه الثاني سديد ويتعين نقض القرار المنتقد وهذا بدون الالتفات إلى الوجه الأول.

حيث بما أن المحكمة الإبتدائية أصابت في حكمها المستأنف عندما استجابت لطلبات الطاعن بإبطال عقد البيع الأرض المتنازع من أجلها وأحقية الطاعن في الشفعة، يترتب على ذلك نقض القرار بدون إحالة.

فلهذه الأسباب

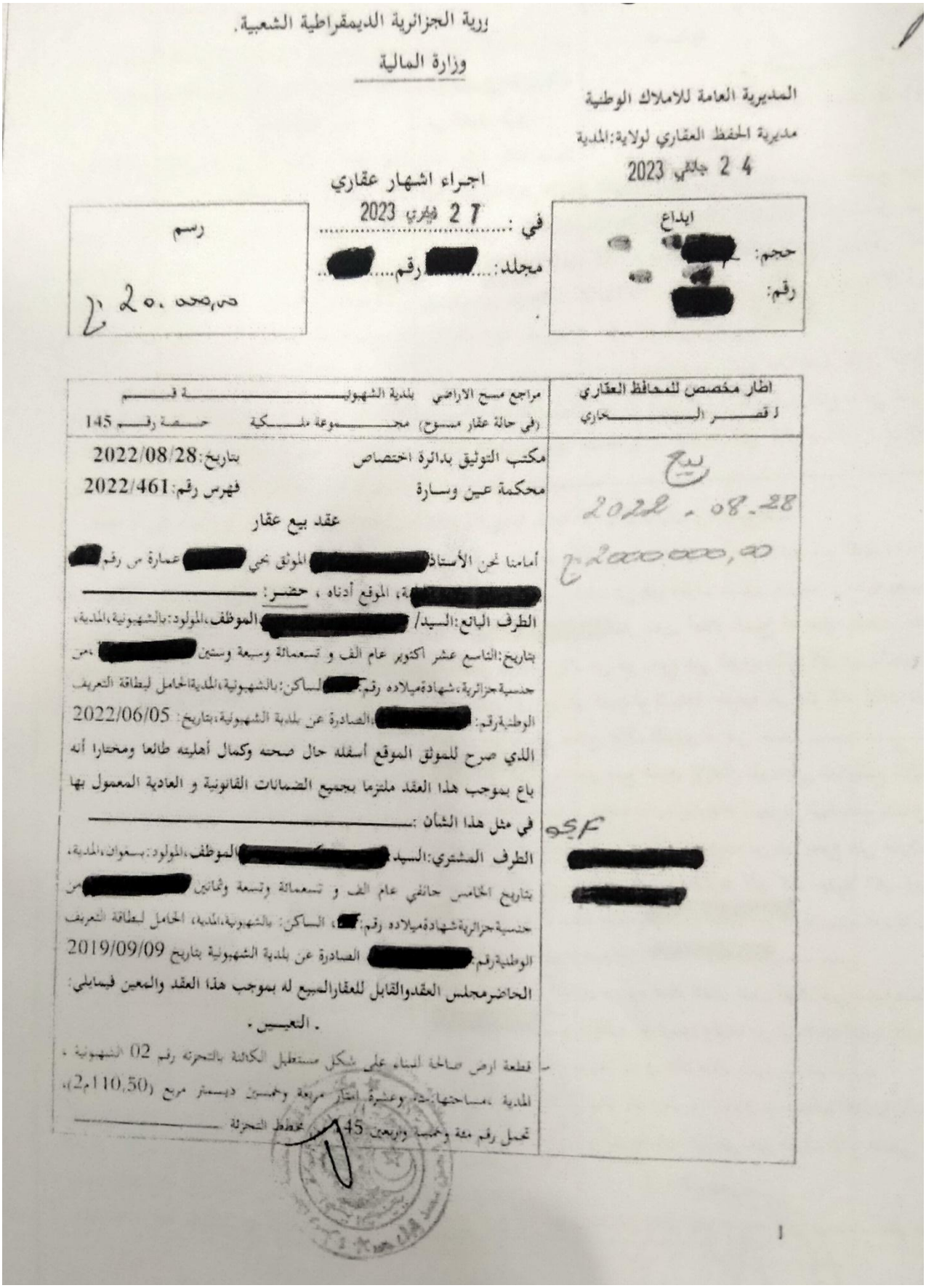
قررت المحكمة العليا : قبول الطعن شكلا وموضوعا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء سطيف في 23 أكتوبر 1985 وبدون إحالة. وعلى المطعون ضدهما المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثلاثين من شهر أفريل سنة التسعين وتسعمائة وألف ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة المدنية القسم الثاني المتركبة من السادة :

بو القصيبات محمد	الرئيس
طالب أحمد	المستشار المقرر
عسلاوي ليلى	المستشارة

وبمحضر السيد/قاسو محمد المحامي العام وبمساعدة السيد حمدي عبد الحميد كاتب الضبط.

الملحق 02: عقد بيع عقار مؤرخ 2023/02/27 يقر إجراءات الشفعة الإدارية.



ورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وزارة المالية

المديرية العامة للاملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:المدية

2 4 جانفي 2023

اجراء اشهار عقاري

في : 27 فيفري 2023

مجلد: [redacted] رقم [redacted]

ايداع

حجم: [redacted]

رقم: [redacted]

رسم

2: 20.000,00

اطار مخصص للمحافظ العقاري

لـ قصر البخاري

مراجع مسح الاراضي بلدية الشهبونية قسم

(في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية حصة رقم 145

مكتب التوثيق بدائرة اختصاص بتاريخ:2022/08/28

محكمة عين وسارة فهرس رقم:2022/461

بيع

2022 . 08 . 28

2:200000,00

عقد بيع عقار

أمامنا نحن الأستاذ [redacted] الموثق بمكتبنا [redacted] عمارة س رقم [redacted]

[redacted]، الموقع أدناه ، حضر: _____

الطرف البائع:السيد/ [redacted] الموظف،المولود:بالشهبونية،المدية،

بتاريخ:التاسع عشر أكتوبر عام الف و تسعمائة وسبعة وستين [redacted] من

جنسية جزائرية،شهادةميلاده رقم: [redacted] الساكن:بالشهبونية،المدية،الحامل لبطاقة التعريف

الوطنية رقم: [redacted] الصادرة عن بلدية الشهبونية،بتاريخ: 2022/06/05

الذي صرح للموثق الموقع أسفله حال صحته وكمال أهليته طائعا ومختارا أنه

باع بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية و العادية المعمول بها

في مثل هذا الشأن :_____

الطرف المشتري:السيد [redacted] الموظف،المولود:بسمواز،المدية،

بتاريخ الخامس جانفي عام الف و تسعمائة وتسعة وثمانين [redacted] من

جنسية جزائرية،شهادةميلاده رقم: [redacted] الساكن: بالشهبونية،المدية، الحامل لبطاقة التعريف

الوطنية رقم [redacted] الصادرة عن بلدية الشهبونية بتاريخ 2019/09/09

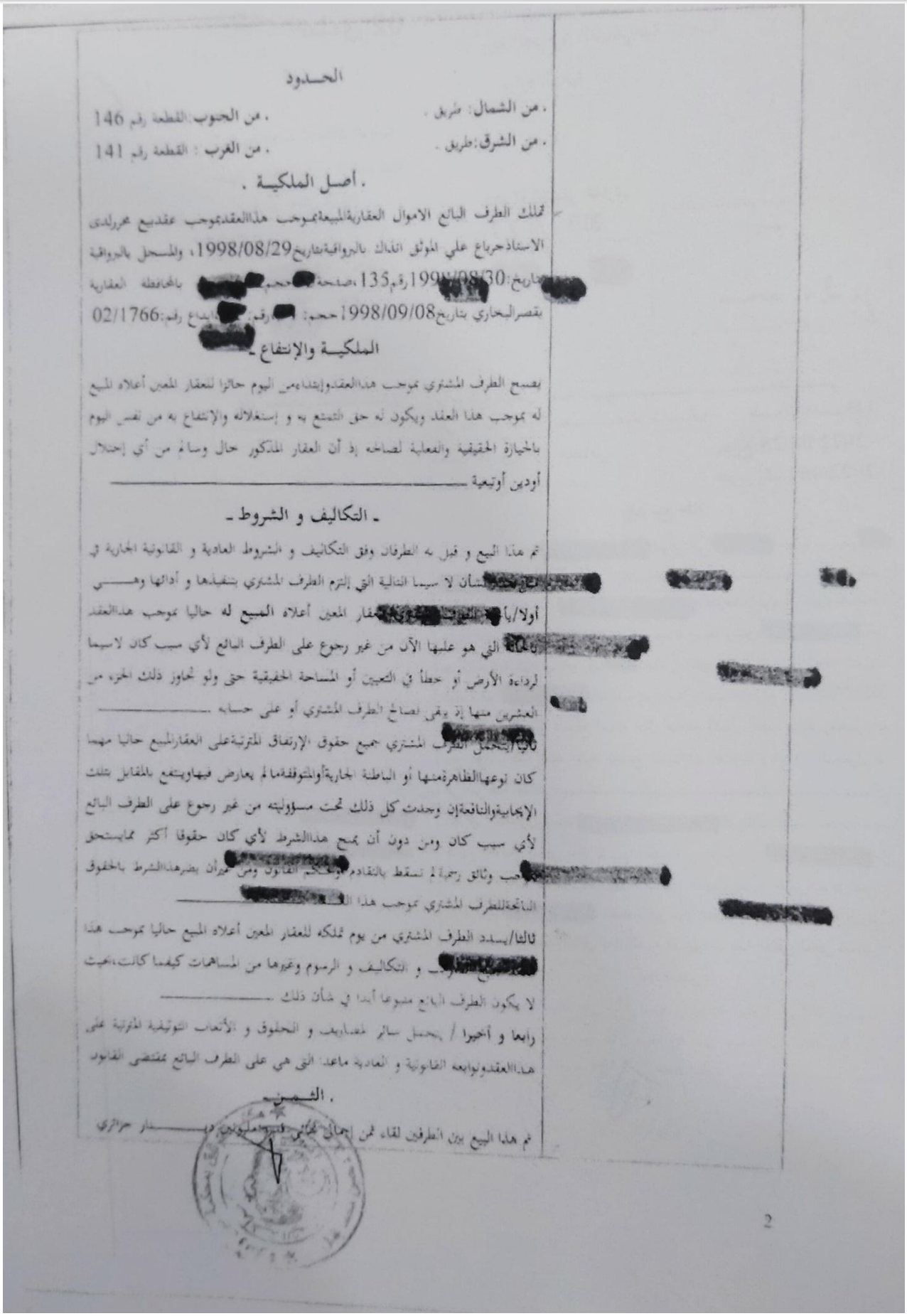
الحاضرمجلس العقدوالقابل للعقارالمبيع له بموجب هذا العقد والمعين فيمايلي:

. التعيين .

- قطعة ارض صالحة لبناء على شكل مستطيل الكائنة بالتجزئة رقم 02 الشهبونية ،

المدية ،مساحتها:مئة وعشرة امتار مربعة وخمسون ديسمتر مربع (110,50م2)،

تحمل رقم مئة وخمسة واربعين 145 بمخطط التجزئة _____



الحـــدود

. من الشمال: طريق . . من الجنوب: القطعة رقم 146

. من الشرق: طريق . . من الغرب : القطعة رقم 141

. أصـل الملكيـة .

تملك الطرف البائع الاموال العقارية المبيعة بموجب هذا العقد بموجب عقد بيع محرر لدى الاستاذ حرباع علي الموثق المالك بالبرواقية بتاريخ 1998/08/29، والمسجل بالبرواقية بتاريخ: 1998/08/30 رقم 135، صفحة رقم [redacted] بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 1998/09/08 حجم: [redacted] رقم: [redacted] ايداع رقم: 02/1766 [redacted]

الملكيـة والإنتفاع .

يصبح الطرف المشتري بموجب هذا العقد وإبتداء من اليوم حائزا للعقار المعين أعلاه المبيع له بموجب هذا العقد ويكون له حق التمتع به و إستغلاله والإنتفاع به من نفس اليوم بالحيازة الحقيقية والفعلية لصالحه إذ أن العقار المذكور حال وسالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية _____

. التكاليف و الشروط .

تم هذا البيع و قبل به الطرفان وفق التكاليف و الشروط العادية و القانونية الجارية في [redacted] وهي على الخصوص لا سيما التالية التي إلتزم الطرف المشتري بتنفيذها و أدائها وهـــي

أولا/ بأن [redacted] العقار المعين أعلاه المبيع له حاليا بموجب هذا العقد [redacted] الحالة التي هو عليها الآن من غير رجوع على الطرف البائع لأي سبب كان لاسيما لزيادة الأرض أو خطأ في التعيين أو المساحة الحقيقية حتى ولو تجاوز ذلك الجزء من العشرين منها إذ يبقى لصالح الطرف المشتري أو على حسابه _____

ثانيا/ يتحمل الطرف المشتري جميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع حاليا مهما كان نوعها الظاهرة منها أو الباطنة الجارية أو المتوقفة ما لم يعارض فيها ويتمتع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت كل ذلك تحت مسؤوليته من غير رجوع على الطرف البائع لأي سبب كان ومن دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق [redacted] بموجب وثائق رجمة لم تسقط بالتقادم [redacted] ومن الممكن بضرر هذا الشرط بالحقوق الناتجة للطرف المشتري بموجب هذا [redacted] _____

ثالثا/ يسدد الطرف المشتري من يوم تملكه للعقار المعين أعلاه المبيع حاليا بموجب هذا [redacted] و التكاليف و الرسوم وغيرها من المساهمات كيفما كانت، حيث لا يكون الطرف البائع مسؤولا أبدا في شأن ذلك _____

رابعا و أخيرا / يتحمل سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد وتوابعه القانونية و العادية ماعدا التي هي على الطرف البائع بمقتضى القانون

. الثمن .

تم هذا البيع بين الطرفين لقاء ثمن إجمالي قدره [redacted] دينار جزائري

2

(2.000.000,00دج) ، دفع خمسه بين يدي الموثق الموقع أدناه ليودعه بحساب المكتب المفتوح بالخزينةالعموميةلولايةالجلفةوهذا إبراء تام وفعالي عنه _____

- حق الشفعة -

لقدنيه الموثق الموقع اسفله طرفي العقد (البائع والمشتري) وعرفاهما باحكام المادة 118 من الامر رقم:105/76 المؤرخ في1976/12/09المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل وكذاالمنشورالصادر عن وزارة المالية بتاريخ:2009/08/12 ، والذي يدور موضوعه حول ممارسة حق الشفعة من الطرف الدولة على الاملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل والتي يكون الثمن المصرح به غير كاف وصرح الطرفان أنهما على علم بذلك وان الثمن المصرح به في هذا العقد هو الثمن الحقيقي لهذا البيع .

- الحالة المدنيـــة -

صرح الطرف البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية وأنه ليس في حالة حجر أو افلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء، وأنه غير متبوع أومحتمل أن تمسه النصوص القانونيةالمتعلقةبتهمةالتعدي على التراث الوطني وأن العقارالمعين أعلاه حائز وسالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية

- تسليم المستنـــدات -

وفي الحين سلم الطرف البائع للطرف المشتري المعترف بذلك التسليم عقد الملكية المحلل أعلاه ولايسلم للطرف المشتري أي سند ملكية آخر قديم،إذ يحل محل البائع في جميع حقوقه ودعاواه و بموجب هذا الحلول يكون له الحق في إستخراج جميع مايراه ضروريا من الوثائق والسندات كل ذلك على نفقته الخاصة . _____

- الشهـر العقـاري -

سوف تشهر نسخة من هذاالعقدبالمحافظة العقارية بقصر البخاري وأن ظهر عند إتمام هذه الإجراءات أو بعده أنه قيد على العقار ديونا تجعله مرهونا فيها فانه يجب على البائع إحضار فك بيان الرهن أو شهادة محوها على نفقته قبل القضاء شهر واحد من تاريخ اشهارنا بتلك الديون في موطنه المختار المذكور أعلاه _____

- الموطـن -

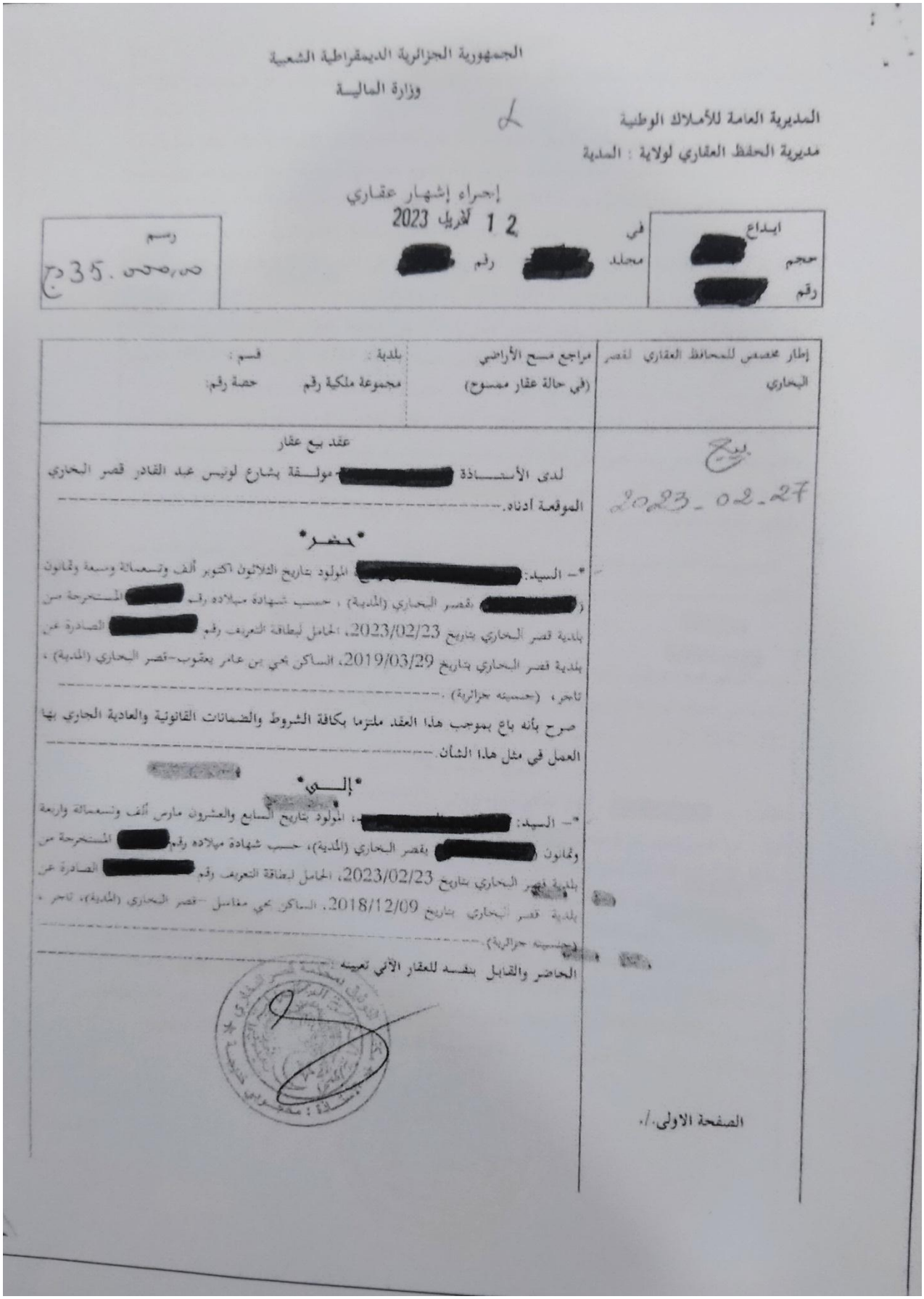
لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية إختار الطرفان، موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه ، يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضاء. _____

- تلاوة القوانين و التأكيدات -

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113، 118،119، 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل والمتمم فصرح كل واحد من الطرفين بعد إستجوابهما كل على حدة تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن البيع الحالي يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية موضوع العقد الحالي،وأكد الموثق

3

الملحق 03: عقد بيع عقار المؤرخ في 2023/04/12، يقر إجراءات الشفعة الإدارية.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية : المدية

إجراء إشهار عقاري

2023 أفريل 12

إيداع في [redacted]
حجم مجلد [redacted]
رقم رقم [redacted]

رسم
35.000,00 دج

إطار مخصص للمحافظ العقاري لقصر البخاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية : قسم : مجموعة ملكية رقم حصة رقم:

2023_02_27

عقد بيع عقار

لدى الأستاذة [redacted] مولفة بشارع لونيس عبد القادر قصر البخاري الموقعة أدناه.

"حضر"

- السيد: [redacted] المولود بتاريخ الثلاثون أكتوبر ألف وتسعمائة وسبعة وثمانون ([redacted]) بقصر البخاري (المدية)، حسب شهادة ميلاده رقم [redacted] المستخرجة من بلدية قصر البخاري بتاريخ 2023/02/23، الحامل لبطاقة التعريف رقم [redacted] الصادرة عن بلدية قصر البخاري بتاريخ 2019/03/29، الساكن بحي بن عامر يعقوب-قصر البخاري (المدية)، تاجر، (جنسيته جزائرية).

صرح بأنه باع بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الشروط والضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

"إلى"

- السيد: [redacted]، المولود بتاريخ السابع والعشرون مارس ألف وتسعمائة واربعة وثمانون ([redacted]) بقصر البخاري (المدية)، حسب شهادة ميلاده رقم [redacted] المستخرجة من بلدية قصر البخاري بتاريخ 2023/02/23، الحامل لبطاقة التعريف رقم [redacted] الصادرة عن بلدية قصر البخاري بتاريخ 2018/12/09، الساكن بحي مفاسل -قصر البخاري (المدية)، تاجر، (جنسيته جزائرية).

الحاضر والقابل بنفسه للعقار الآتي تعيينه

الصفحة الاولى./.

"التعيين"

المحصص الثالثة والرابعة والخامسة الكائنة بالسكن الموجود بشارع بن عامر يعقوب سعيد بلدية قصر البخاري ولاية المدية تتمثل فيما يلي : ----------

اولا: الحصة الثالثة: معلم عليها باللون الازرق تحمل رقم 03 على المخطط بالطابق الاول عبارة عن: مسكن متكون من مطبخ، غرفتين ،حمام ، مرحاض+ سلم مؤدي الى الطوابق وفناء مفتوح على الهواء مساحته: مئة وستون متر مربع واثنان وعشرون ديسمتر مربع (66.22م2) ونسبة 1000/197 للاجزاء المشتركة. ----------

ثانيا : الحصة الرابعة: معلم عليها باللون البنفسجي تحمل رقم 04 على المخطط بالطابق الثاني عبارة عن مسكن متكون من مطبخ + غرفتين +حمام مرحاض+ سلم مؤدي الى الطوابق [redacted] مفتوح على الهواء [redacted] مساحة ومئتون متر مربع [redacted] وعشرون ديسمتر مربع (66.22م2) ونسبة 1000/197 للاجزاء المشتركة. ----------

ثالثا : الحصة الخامسة: معلم عليها باللون الاخضر تحمل رقم 05 على المخطط بالطابق الثالث عبارة عن مطبخ متكون من غرفة غسل مساحته: اربعة عشر متر مربع وتسعة وثلاثين ديسمتر مربع (14.39م2) ونسبة 1000/43 للاجزاء المشتركة. ----------

الأجزاء المشتركة : الأجزاء المشتركة معلم عليها باللون الأصفر المكونة للعقار تتمثل في سلالم مؤدي إلى الطابق الأول والثاني والثالث+ سطح وفناء مفتوح على الهواء. ----------

وهذا طبقا للبيان الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الاستاذ [redacted] مصدقي موثق بقصر البخاري بتاريخ 2018/09/13 والمشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 2018/09/24 حجم 302 رقم 32 ----------

كما بيع هذا العقار بجميع ملحقاته وتوابعه من دون إستثناء ولا تحفظ ، وهو معروف ومحقق من قبل المشتري الذي صرح بذلك. ----------

"التأمين"

العقار المذكور أعلاه تم تأمينه لمدة سنة ابتداءا من 2023/02/27 ، ضد جميع الكوارث الطبيعية ، حسب شهادة تأمين صادرة عن الشركة الدولية للتأمين واعادة التأمين CIAR بقصر البخاري بتاريخ 2023/02/26، تحت رقم 2023001027 (بقيت نسخة منها ملحقة بأصل هذا العقد) ----------

"أصل الملكية"

تملك السيد [redacted]، العقار المذكور اعلاه كمايلي :----------

اولا : عن طريق الشراء من السيد: [redacted] بموجب عقد بيع محرر امام الاستاذة شنيني فتيحة موثقة بقصر البخاري بتاريخ 2016/09/08، بثمن اصلي قدره: اربعة ملايين وثمانمائة الف دينار جزائري (4.800.000,00دج) دفع حينه، ومسجل بمفتشية الضرائب بقصر البخاري في 2016/10/05، بعقود : 240.000,00دج، مسددة حسب وصل رقم [redacted] 11600921 ، ومشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري يوم 2016/11/17 حجم [redacted] رقم [redacted] ----------

ثانيا : بموجب البيان الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الاستاذ بن لومي مصطفى موثق بقصر البخاري بتاريخ 2018/09/13 و المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 2018/09/24 حجم [redacted] رقم [redacted] ----------

ثالثا: بتاريخ 2020/01/20 تم رهن العقار المذكور اعلاه للسيد لروي عبد القادر بموجب عقد رهن رسمي محرر لدى الموثقة الموقعة أدناه، وسجل بمفتشية الضرائب بقصر البخاري مصلحة الحيازة العقارية بتاريخ : 2020/02/11، بعقود :



الصفحة 02

1500.00 دج ، مسددة حسب وصل رقم 02000556، وقيد بالمحافظة العقارية بقصر البخاري تاريخ 2020/06/07 مجلد 05 رقم 16 و المعدل بموجب عقد رهن تعديلي محرر لدى نفس الموثقة بتاريخ 2022/11/29، ومسجل بمفتشية الضرائب بقصر البخاري مصلحة الجباية العقارية بتاريخ : 2022/12/22، بحقوق : 1500.00دج مسددة حسب وصل 2208525، وقيد بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 2023/01/30 مجلد [redacted] رقم [redacted] .----------

رابعا : وبتاريخ 2023/02/27 تم تحرير عقد ابراء وشطب رهن أمام الموثقة الموقعة أدناه الذي سوف يسجل ويشهر قبل ومع هذا العقد.----------

ملاحظة: العقار محل البيع يوجد بمنطقة غير ممسوحة بموجب شهادة عدم المسح الصادرة عن مديرية مسح الاراضي لولاية المدية بتاريخ 2023/02/13 (بقيت نسخة ملحقة بأصل هذا العقد).----------

أصل الملكية السابق

إن الطرفين وخاصة المشتري ([redacted]) يعفيان صراحة الموثقة المذكورة أعلاه من التوسع في أصل ملكية العقار المذكور اعلاه، ويرجعان إلى البيانات الواردة في عقد الشراء والبيان الوصفي للتقسيم المذكورين أعلاه. ----------

التكاليف والشروط

إن هذا البيع تم تحت الشروط والتكاليف الآتية : ----------

التي يلتزم المشتري بتنفيذها والقيام بها وهي : ----------

*بأخذ الأموال العقارية على حالتها الراهنة ومن غير رجوع على البائع لأي سبب كان وخاصة لرداءة البناءات أو الخطأ في تحديد المشتملات أو في المساحة أو اشتراك في الحائط .----------

* يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والباطنة المستمرة وغير المستمرة المقترنة أو التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع وله الحق في الاستفادة من الارتفاقات الايجابية إذا وجدت على مسؤوليته دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحقه بمقتضى سندات صحيحة لم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري .----------

* وفي هذا الصدد اقر البائع بانه ليس في علمه أن العقار المبيع قد ترتبت عليه ارتفاقات أخرى وانه شخصيا لم يمنح أي ارتفاقات ولم يسمح لأي احد اكتسابها .----------

* يسدد من يوم تملكه العقار المبيع جميع المساهمات والإتاوات والضرائب والاشتراكات الأخرى كيفما كانت المقترنة أو التي يمكن ترتيبها على العقار.----------

*وأخيرا يؤدي جميع المصاريف والحقوق وأتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية.----------

الملكية والاستغلال

يصبح المشتري مالكا بموجب هذا العقد للعقار المباع حالتا بجميع ملحقاته دون إستثناء ليشيع منه ويتمتع فيه بكل حقوق الملكية العامة المتعارف عليها وذلك بوضع اليد الحقيقي والفعال عليه ابتداءا من هذا اليوم حيث له الحق في تملكه بصورة مطلقة .----------

الثمن

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط وحق الاستغلال فان هذا البيع تم بعد إيجاب وقبول الطرفين بثمن رئيسي قدره:

الصفحة03

ثلاثة ملايين وخمسمائة الف دينار جزائري (3.500.000,00 دج) ، أودع المشتري في حساب الموثقة الخمس (5/1) من الثمن المصرح به والمقدر بـ : سبعمائة الف دينار جزائري (700.000,00دج) طبقا للمادة 256 من قانون المالية لسنة 2020، لدى خزينة الودائع كما هو ثابت في محاسبة الموثقة الموقعة ادناه اما بقية المبلغ فقد صرح البائع بانه قبضه نقدا بكاملا من المشتري وبذالك أبرئت ذمة المشتري وهذا إبراء تام ونهائي عنه.

حق الشفعة

لقد نبهت الموثقة الموقعة أسفله طرفي العقد (البائع والمشتري) وعرفتهما باحكام المادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية ، والذي يدور موضوعه حول ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة على الأملاك العقارية التي يتم التنازل عنها مقابل والتي يكون الثمن المصرح به غير كاف ، وصرح الطرفان انهما على علم بذلك وان الثمن المصرح به في هذا العقد هو الثمن الحقيقي لهذا البيع.

التصريح على فائض القيمة

أعلمنا نحن أطراف هذا العقد (لاسيما البائع) وشارحين له نص المواد 77 ،78، 79 و80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمادتين 77 مكرر و79مكرر المستحدثتين بموجب قانون المالية لسنة 2021 ،التي تفرض رسم خاص بعنوان الضريبة على الدخل الاجمالي على فائض القيمة يدفع من طرف أي شخص تنازل خارج إطار النشاط المهني عن أملاك عقارية مبنية أو غير مبنية او الحقوق العقارية المتصلة بها، يحسب الرسم المشار إليه على الفارق الايجابي بين ثمن التنازل وثمن شراء الملك أو قيمة إنشائه وهذا الغرض فإن البائع ملزم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين(30) يوما من تاريخ العقد، وفقا لمقتضى المادة 80 من ذات القانون بدفع الضريبة المستحقة لدى قابض الضرائب الذي يتواجد فيه، وهذا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 192 و193 من نفس القانون.

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بمعرفة من الموثقة المحضية أسفله.

تفويض من اجل اتمام اجراءات الشهر العقاري

الاطراف المذكورين اعلاه (بالخصوص البائع والمشتري) يفوضان بموجب هذا العقد الموثقة الموقعة ادناه مع اعطائها كل الصلاحيات المطلوبة قانونا من اجل تصحيح وتوقيع كل عقد او وثيقة او سند اخر ، استكمالا او تصحيحا او تعديلا لهذا العقد حتى يكون محتواه مطابقا ووثائق الشهر العقاري او المسح وكذا وثائق الحالة المدنية.

الحالة المدنية وغيرها

صرح البائع تحت مسؤوليته انه من جنسية جزائرية وانه ليس تحت طائلة الحجر أو الإكراه أو التوقف عن الأداء أو الإفلاس وانه ليس في حالة يمكن محاكمته من اجل أرباح غير مشروعة يمكن بسببها الأمر الكلي أو الجزئي لأملاكه وانه خاضع للنظام العام ولا يخضع للرهن القانوني الخاص لأملاكه العقارية وان هذا العقار صاف وخال من أي دين كما أضاف بأنه لم يتلقى أية عقوبات لنقص أهليته المدنية التي تمس بحقوقه الوطنية.

تسليم المستندات

سلم البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من عقد الشراء المؤرخ بتاريخ 2016/09/08 ونسخة من البيان الوصفي للتقسيم المؤرخ بتاريخ 2018/09/13 ، ولا يسلم أي سند ملكية آخر للمشتري الذي يحل محل البائع في جميع حقوقه ودعاواه لاستخراج كل نسخة أو ملخص عقد أو سند يخصه وهذا على نفقته الخاصة.

الصفحة04

"الموطن"

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

" تلاوة القوانين والتأكيدات"

قبل ختم هذا العقد تلت الوثيقة الممضية أسفله على مسامع الطرفين نصوص المواد:112، 113، 134,133,119,118 من الأمر رقم 76-105المؤرخ في التاسع ديسمبر ألف وتسعمائة وستة وسبعين 76/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، والمادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الضريبية والمادة 240 من قانون العقوبات والمادة 35 من قانون مكافحة الفساد 01-06 وبعد استفسارهما من طرف الوثيقة الموقعة أدناه أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 119 و 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للعقار المبيع وزيادة على ذلك فان الوثيقة الموقعة أدناه لا تعلم بان هذا العقد وقع فيه تعديل يسند مضاد متضمن زيادة في الثمن .----------

- تم هذا العقد بمحضر الشاهدين التاليين: ----------

1- السيد:زموري رشيد بن رابح، المولود بتاريخ الرابع والعشرون أكتوبر ألف وتسعمائة واثنان وسبعون (1972/10/24) بقصر البخاري (المدية) ، الحامل لبطاقة التعريف رقم 110809751 الصادرة عن بلدية قصر البخاري بتاريخ 2018/10/01 ، الساكن بحي بن عامر يعقوب-قصر البخاري (المدية) .----------

2- السيد:زعنون حمدان بن عبد القادر، المولود بتاريخ الحادي عشر مارس ألف وتسعمائة واربعة وستون (1964/03/11) بقصر البخاري (المدية) ، الحامل لرخصة السياقة رقم 26/06/347/004 الصادرة عن دائرة قصر البخاري بتاريخ 2014/12/01 ، الساكن بحي سكن 154 - قصر البخاري(المدية).----------

"إثباتا لما ذكر"

- حرر والعقد بمكتب الوثيقة الموقعة أدناه .----------

- سنة ألفين و ثلاثة وعشرون.----------

- وفي اليوم: السابع و العشرون من شهر فيفري.----------

وبعد التلاوة والفهم وقع الجميع مع الوثيقة ووضعوا بصمة سبابتهم اليسرى ----------

ومسجل بمفتشية الضرائب بقصر البخاري مصلحة الخيالة العقارية بتاريخ:2023/03/12.

بحقوق : 175.000,00دج، مسددة حسب وصل 12300348.----------

إمضاء رئيس المفتشية غير مقروء.----------

"التصديق"

إن الوثيقة الممضية أسفله الأستاذة محجوبي خديجة تشهد بان النسخة الحاضرة والمتضمنة خمس (05) صفحات بدون أي شطب أو إخراج وهي مصادق عليها خصيصا من ثلاث واربعين (43) بياضا مسطرا مقارنة ومراجعة طبقا للأصل وللنسخة المعدة للإشهار. كما تشهد على شخصيات الأطراف المذكورين في أول العقد. وان هؤلاء الأشخاص المذكورين في هذه الوثيقة هم من جنسية جزائرية وأنهم لم يتلقوا أية عقوبات تمس أهليتهم المدنية وفقا للمقتضيات المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في الخامس والعشرين من مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعون المتعلق بتأسيس السجل العقاري.----------

قصر البخاري في 2023/02/27

الصفحة الخامسة والأخيرة

الملحق 04: نموذج لقرار فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة الـمـديـــة
مـديـريـــة التنظيـم و الشـؤون العـامـة
مصلحة الشـؤون القانونية و المنازعات

قرار رقم مؤرخ في يتضمـن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العموميـــة لعمليـة نـزع الملكية من أجـل المنفعـة العمـــومية لمشروع إنجاز .....

– إن والـــي ولايـــة المـديـــة –

– بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،
– و بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، المعدل و المتمم ،
– و بمقتضى القانون رقم 90–25 الـمؤرخ فـي 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ،
– و بمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير ؛ المعدل و المتمم،
–و بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم،
– و بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،المتمم،
– و بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلديـــة ؛
– و بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولايـــة ؛
– و بمقتضـــى المرسوم الـرئاسي المؤرخ في 2010/09/30 المتضمن تعيين السيد إبراهيم مراد واليا لولاية المدية ،
و بمقتضى المرسوم رقم 76/ 63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتاسيس السجل العقاري،
– و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93–186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم،
– و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 ، المتعلق بضبط أجهـزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها ،
– و بمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 ، المحدد لصلاحيات مصالح التقنـين و الشؤون العامة الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها .
– و بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،
– و بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،
– و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في .../.../..... المحدد للقائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان سنة ..... ،
– و نظرا لإرسال مدير ..... للولاية رقم ..... المؤرخ في ..... ،
– و نظرا للمخططات المرفقة بالملف.

باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

يقـــــــــــرر

المـــادة الأولى : يفتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع إنجاز ....

المـــادة 02 : يفتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة بمشروع إنجاز .....ابتداء من .../.../2011 و ينتهي بتاريخ .../.../2011 .

../..

المـــادة 03 : تتشكل لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية من السادة الآتية أسماؤهم:

- ..... : متصرف إداري بـــ ..... : رئيســـــا
- ..... : رئيـــس مكتب بـــ..... : عضـــــوا
- ..... : رئيـــس مكتب بمديريـــة ..... :عضـــــوا

المـــادة 04 : تضع لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية وثائق التحقيق و كذا سجل التحقيـــــق و مخطط الوضعية للمشروع ببلدية ..... لمدة (...) يوما متتالية ابتداء من ../../2011 إلى ../../2011 حتى يتمكن المواطنون من الإطلاع عليها من الساعة 09 إلى الساعة 11 صباحا و من الساعة 13 إلى الساعة 16 مساء (ما عدا أيام العطل القانونية) و تدون ملاحظاتهم وجوبا بسجل و يمكن لأعضاء لجنة التحقيق سماع أي شخـــص يمكن أن يساهم في إعطاء معلومات مفيدة عند استشارته .

المـــادة 05 : يشهر هذا القرار بمركز بلدية ..... من طرف رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية.

المـــادة 06 : لا يحق لأعضاء لجنة التحقيق المسبق أن يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم.

المـــادة 07 : يتمثل الهدف من العملية في إنجاز ..... .

المـــادة 08 : تتمثل الأشغال المزمع إنجازها و موقعها وفقا لمخطط الوضعية في ما يلي :

- ..... .

المـــادة 09 : عند انتهاء مدة التحقيق المذكور في المادة 02 من هذا القرار يغلق السجل و يفحص أعضاء لجنة التحقيق المسبق الملاحظات المدونة الملحقة للسجل و يحررون تقريرا يستعرضون فيه استنتاجاتهم بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع بصريح العبارة يرسلونه إلى السيد الوالي خلال 15 يوما ابتداء

74

من انتهاء المدة المحددة في المادة الثانية (02) من هذا القرار .

المادة 10 : يكلف السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، رئيس دائرة ..... ، مدير ..... للولاية ، مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري و رئيس المجلس الشعبي لبلدية ..... كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مصنف العقود الإدارية للولاية .

الـوالـــــي


قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ- الدستور

1- المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 1996/11/28، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 1996، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في 2020/12/30، الجريدة الرسمية عدد 82، لسنة 2020.

ب- القوانين

1- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990، المعدل والمتمم.

2- القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم.

3- القانون91-11 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 1991، المعدل والمتمم.

4- القانون 98-04، المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 1998.

5- القانون 02-08، المؤرخ في 2002/05/08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، لسنة 2002، المعدل والمتمم.

6- القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، لسنة 2003، المعدل والمتمم.

7- القانون 04-21، المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادر في 2004/12/30.

8- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل والمتمم.

9- القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن قانون تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010.

10-القانون 10-13، المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية 80، لسنة 2010.

11- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 73، لسنة 2023.

ج- <u>الأوامر</u>

1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975، المعدل والمتمم.

2- الأمر 15-01، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، لسنة 2015.

د- <u>المراسيم</u>

1- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51، لسنة 1993.

2- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجرية الرسمية عدد 15، لسنة 1996.

3- المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، لسنة 1990 .

4- المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، الذي يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1411 الموافق ل 1990/12/22؛ الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68، لسنة 2003.

5- المرسوم التنفيذي 06-385، المؤرخ في 2006/10/28، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 70، لسنة 2006.

6- مرسوم تنفيذي رقم 06-235، المؤرخ في 2006/06/04، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة حظيرة الرياح الكبرى، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة في 2006/07/09.

7- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.

8- المرسوم التنفيذي 265/20، المؤرخ في 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية 57، لسنة 2020.

9- المرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

10- المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

هـ- القرارات

1- قرار صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1984/04/30، عن الغرفة المدنية، ملف رقم 6433 المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02.

ثانيا: قائمة المراجع.

أ- الكتب:

1- المعداوي محمد يوسف، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء 1، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

2- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.

4- خالدي أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

5- دوة اسيا, خالد رمول, الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري, الطبعة 03، دار هومة,2011.

6- براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية –دراسة مقارنة-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012،

7- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة 05، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

8- محمد لعشاش، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2019.

ب- المذكرات الجامعية:

1- رسائل الدكتوراه:

- دسوقي محمد عيد سعد، حماية الملكية الخاصة بين القضاءين الإداري والدستوري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أسيوط، 2012.

2- مذكرات الماجستير:

- مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2010/2009.
- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011.

- هطال رضا، الشفعة بين الأشخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند الحاج -البويرة-، الجزائر، 2013/2012.
- كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08-02، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2013/2012.
- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2013/2012.
- عيسو صونية، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2016/2015.

3- <u>مذكرات الماستر:</u>

- طبوزي هاجر، الوسائل القانونية الإستثنائية لإكتساب الدولة للأملاك العقارية (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الشفعة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، الجزائر، 2013/2012.
- يوس حسينة وثلجون آسية، الشفعة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، الجزائر، 2013/2012.
- مروان صارة وقوادش ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، الجزائر، 2013.
- رميلي سمية وحفار سامي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 –قالمة-، الجزائر، 2015/2014.
- بورقدة سعدية، طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور –الجلفة-، 2015/2014.
- بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم، جامعة محمد خيضر –بسكرة-، الجزائر، 2016/2015.
- حسين مريم، حق الدولة في الشفعة وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور –الجلفة-، 2017/2016.
- بلال مبروك، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018/2017 .

- مشري راضية، شيماء فوضيل، الوسائل القانونية الاستثنائية لاكتساب الدولة للأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي ـ تبسة ـ، الجزائر، 2019/2018.
- الريغي بلقاسم واسماعيل يونس، مصادر اكتساب الأملاك العقارية للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2019/2018.
- بوعلاق زكرياء، الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر –بسكرة-، الجزائر، 2019/2018 .
- بوطرفيف سوسن ولومي فايزة، ممارسة الشفعة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسة -تبسة-، الجزائر، 2021، ص 2021/2020.
- رزقي علاء الدين، طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي -تبسة-، الجزائر، 2023/2022.

ج- <u>المقالات:</u>

1- زوينة عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة "جامعة الجزائر 1"، المجلد 36، العدد 02، 1999، ص 147- 153.

2- شايب باشا كريمة، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة القانون العقاري، الصادرة عن مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة -02-، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2014، ص 264-285.

3- مقلاتي منى، النظام القانوني الشفعة: دراسة مقارنة في التشريعين المصري واللبناني، مجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، 2015، ص 541- 562.

4- عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، الصادرة عن كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية - قسنطينة-، المجلد 05، العدد 09، 2016، ص 101-132.

5- ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، الصادرة عن جامعة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2019، ص 82-104.

6- هامل سعيدة وكاملي مراد، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، الصادرة من جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، مجلد 07، العدد 01، 2020، ص 75- 91.

7- حداد بديعة، الوسائل الإستثنائية لكسب الأملاك العقارية في القانون العام، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة بونعامة جيلالي –خميس مليانة-، الجزائر، المجلد 03، العدد 11، لسنة 2020، ص 135-150.

8- أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيندوف، مجلد 05، العدد 01، 2021، ص 48-67.

9- بن موسى صفاء، الشفعة الادارية كقيد للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، المجلد 03، العدد 01، 2021، ص 240-253.

10- غواس حسينة، الحماية القانونية للممتلكات الثقافية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المعيار، الصادة عن كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية –قسنطينة-، الجزائر، المجلد 25، العدد 09، 2021، ص 624- 645.

11- قاسي نجاة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس –المدية-، الجزائر، مجلد 07، العدد 01، 2021، ص 127- 146.

12- بلعقون محمد الصالح، الشفعة الإدارية وفق قانون الإجراءات الجبائية، مجلة دراسات جبائية، الصادرة عن مخبر تحديات النظام الضريبي الجزائري في ظل التحولات الاقتصادية، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد 01، 2023، ص 134-148.

13- منير بن عزوز ومسعودة مزاري، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت، مجلد 01، العدد 01، لسنة 2023، ص 10- 22.

الفهرس

الفهرس

مقدمـــــة 6

الفصل الأول:الشفعة الإدارية كآلية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة 9

المبحث الأول: الأحكام العامة للشفعة الإدارية. 10

الفرع الأول: تعريف الشفعة وبيان خصائصها. 10

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الشفعة. 14

المطلب الثاني: الشفعة الإدارية وتمييزها عن الشفعة المدنية. 15

المبحث الثاني: مجالات الشفعة الإدارية وإجراءاتها. 19

المطلب الأول: مجالات ممارسة الشفعة الإدارية. 19

الفرع الأول: بالنسبة للعقار الفلاحي. 19

ثالثا: بالنسبة للعقار السياحي 29

الفرع الأول: الإجراءات العامة في ممارسة حق الشفعة. 32

الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة لممارسة حق الشفعة. 35

الفصل الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كآلية لتكوين الاملاك الوطنية الخاصة 40

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 41

المطلب الأول: تعريف وخصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 41

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 41

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 42

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن باقي المصطلحات المشابهة له. 44

الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتأميم. 44

الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والاستيلاء. 45

الفرع الثالث: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمصادرة. 46

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والرقابة عليها. 47

المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 47

الفرع الأول: مرحلة التحقيق الإداري المسبق وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية. 47

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق الجزئي. 51

الفرع الثالث: مرحلة تقدير قيمة الممتلكات. 52

الفرع الرابع: مرحلة بيع الممتلكات ونقل الملكية. 53

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 55

الفرع الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة. 55

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل. 58

الفرع الثالث: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية. 59

الخاتمـــــة 63

قائمة الملاحق 66

قائمة المصادر والمراجع 82