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

الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالب(ة):

- سكيني هاجر
- زخمي أسماء

تحت إشراف الأستاذة:

شمام فتيحة

أعضاء لجنة المناقشة:

- فروخ سميرة
- قصير ليلى

السنة الجامعية 2023/2022

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

الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالب(ة):

- سكيني هاجر
- زخمي أسماء

تحت إشراف الأستاذة:

شمام فتيحة

السنة الجامعية 2023/2022

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

الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالب(ة):

- سـكيني هـــاجر
- زخمـي أسمـــاء

تحت إشراف الأستاذة:

شمـــام فتيحـة

السنة الجامعية 2023/2022


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان



الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا،

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة من مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا

الحمد لله على نعمة العلم وما اعظمها من نعمة.

نتقدم بجزيل شكرنا الى أستاذتنا المشرفة "شماو فتيحة" لوقوفها على إشرافه

هذه المذكرة وتقديمها لنا النصح والتوجيه طيلة فترة الإعداد,

كذالك الشكر موصول الى اللجنة المناقشة المحترمة خيرة اساتذة الكلية،

الى كل من ساعدنا في إعداد هذا العمل

الى كل من دعمنا ولو بكلمة محفزة.

إهداء

وجد الإنسان على وجه البسيطة ولم يعش بمعزل عن باقي البشر. وفي جميع مراحل الحياة يوجد أناس يستحقون منا الشكر والعرفان الى من أفضلهما على نفعي، ولم لا: فلقد ضحيا من أجلي ولم يدخرا جهدا في سبيل إسعادي على الدوام. الى من يسيطرا على ذهني في كل مسلك أسلكه . صاحبا الوجه الطيب والأفعال الحسنة. فلم يبخلا على طيلة حياتي والدي سعد و والدتي فتيحة حفظهما الله لي .

الى إخوتي . من كان لهم بالغ الأثر في الكثير من العقبات والصعاب

ايمان ، محمد، احلام ابراهيم خديجة

إلى أبناء إخوتي الذين هم قرة عيني روضة الجنان .امان الله ،عبد الصمد، عبد الإله، محمد، أسيل ، مريم ،عبد الرحيم، ياسين، نمارق، جوري، مسك

الى أصدقائي ومعارفي الذين أجلهم واحترمهم إلى كل من كان لهم أثر على حياتي والى كل من أحبهم قلبي ونسيهم قلمي . أهدي اليكم بحثي

ماجر

إهداء



أهلي انتم بمحبتي و سندي وضلعي الذي لا يميل دمتم لي فخرا أعلو بكم

طابب مقامكم في فؤادي و دمتم لي عمرا حتى افنى انتم الحياة أبي أمي

عوني بعد الله سبحانه وتعالى هم سندي العظيم

إلى من كلله الله بالمهيبة و الوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار

الى من أحمل اسمه بكل إفتخار

إلى ملاكي في الحياة التي علمتني معنى الحب و الحنان أمي الغالية

إخوتي دمتم لي شيئا جميلا لا ينتهي و لا يغيب أبدا انتم كل اشيائي التي

أتباها بها.

أسماء

مقدمة:

منذ خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر، ومسألة العقار الفلاحي تعرف تطورات ومستجدات، حيث أولى المشرع الجزائري مسألة استغلال العقار الفلاحي أهمية بالغة من خلال النصوص القانونية التي تم إصدارها إلى يومنا هذا، فرسمت الدولة خطة عملية ترمي إلى تحقيق التوازن والتنمية الاقتصادية والاستقرار الغذائي، وذلك عن طريق تشجيع الإستثمار الفلاحي وتوجيهه بطرق واليات قانونية من خلال توالي النصوص التشريعيه والمراسيم التنفيذية التي تخص العقار الفلاحي، حيث سنسلط الضوء في دراستنا هذه على ممارسة حق الشفعه الإدارية في العقار الفلاحي سواء كان العقار الفلاحي مملوكا ملكية خاصة أو مملوكا ملكية وطنية خاصة للدولة.

لقد مرت الشفعة الإدارية بالعديد من المراحل إذ يعد الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية[1]من أولى النصوص القانونية التي نصت على الشفعة المقررة لصالح الدولة، حيث كانت الإصلاحات في بداياتها بصيغة تأميم الأملاك الشاغرة، وفي سنة 1987 قام المشرع بإصدار القانون رقم 19/87 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[2]، بحيث يهدف هذا القانون إلى إيجاد حل وسط بين الخوصصة والتملك العمومي، لكن في سنة 1989 ظهرت عقبة غيرت أغلب التشريعات القانونية وهو صدور الدستور الذي فرض على الجزائر آنذاك على لزوم تغيير نظامها الفلاحي بسبب المستجدات التي عاشتها الدولة بسبب انهيار أسعار البترول، ومن خلال هذه الظروف فتح الباب أمام الاستثمار الفلاحي وبدأ بالظهور تدريجيا في بداية التسعينات لا سيما بعد صدور القانون رقم 25/09 المتضمن التوجيه العقاري[3]، حيث المالك لم يعد حرا في استغلال ملكيته ليوسع مجال حق الدولة فى ممارسة الشفعة الإدارية باعتبارها أنها تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق

---

[1]- أمر رقم 73/71 مؤرخ في 08 نوفمبر 1991 يتضمن الثورة الزراعية-ميثاق الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد97، مؤرخ في 30 نوفمبر 1971، (ملغى بموجب المادة 75 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد48، مؤرخة في 18 نوفمبر1990، ص1567).

[2]- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد50، مؤرخة في 09 ديسمبر 1987،(ملغى بموجب المادة 08 من القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 18 أوت 2010، ص08).

[3]- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995).

المضاربة، وحتى في ظل القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي[1]، وهو أول نص تشريعي يؤطر النشاط الفلاحي على وجه الخصوص والتنمية الريفية على وجه العموم، وينتهى المشرع في الأخير إلى سن القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]، حيث تسعى الدولة من وراء هذا القانون في التقدم على باقي المستثمرين في تملك العقار إذا أظهر البائع نيته في البيع.

في الواقع، تعتبر الأراضي الفلاحية من أهم الثروات التي تساهم في تحقيق الإستقرار الإجتماعي والتطور الإقتصادي وتحقيق الإكتفاء الغذائي الذاتي، فهي لذا كان لا بد من توجيهها بشكل ملائم خاصة وأنه قد تم نهب هذا العقار وتم التلاعب به، وهو مايجعل من الشفعة وسيلة لاكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية سواء من قبل طرف أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، وبما انها وسيلة استثنائية فإنه لها شروطها وخصائصها وإجراءاتها، ومن اللازم تبيان وتوضيح كل مايخص الشفعة الإدارية التي تعطي للدولة والهيئات العمومية الحق في اقتناء العقارات الفلاحية عن طريق ممارسة هذا الحق .

من بين دوافع دراستنا لموضوع الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي هو ابراز مدى تدعيم الدولة لخدمة الأرض بغرض تحقيق الأمن الغذائي الوطني، ومحاربة ظاهرة التمادي في التلاعب بالعقار الفلاحي دون مراعاة القانون، وأساس تدخل الدولة لحماية الأراضى الفلاحية باعتمادها لفكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، ناهيك عن مسألة تمكن الدولة من خلال الشفعة إلى استرجاع ملكيتها التامة خاصة في قطاع المستثمرات الفلاحية.

ولا يفوتنا أن نشير إلى أنه قد اعترضتنا بعض الصعوبات أثناء عملية جمع المادة العلمية لاسيما المراجع المتخصصة خاصة في مجال الشفعة الإدارية المقررة على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، حيث اعتمدنا في دراستنا بشكل كبير على القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية التي نظمت الشفعة الإدارية.

من خلال ماسبق بيانه تم طرح إشكالية موضوعنا على النحو التالي:

الى أي مدى تعد الشفعة الادارية في العقار الفلاحي كالية للرقابة على العقار ؟

---

[1]- قانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 10 أوت 2008.

[2]- قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 18 أوت 2010.

للإجابة على هذه الإشكالية إعتمدنا على عدة مناهج للبحث:

- أولها على المنهج التاريخي وذلك من خلال ذكر أهم المراحل التي مرت بها الشفعة الاداريه منذ الاستقلال إلى غاية صدور القانون 03/10 المحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ثانيها اعتمدنا على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي عن طريق تحليل معنى الشفعة الإدارية وتمييزها عن المفاهيم التي تشابهها وجميع شروطها وخصائصها.
- ثالثهما اعتمدنا على المنهج النقدي من خلال كيفية تنظيم الشفعة الإدارية وتأثيرها على السوق العقارية و المصلحة العامة.

من هذا المنطلق قسمنا دراستنا إلى فصلين: **الفصل الأول** تطرقنا فيه إلى الإطار المفاهيمي للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي **والفصل الثاني** إلى شروط وإجراءات ممارسة حق الشعفة الإدارية على العقار الفلاحي في ظل قانون 25/90 وقانون 03/10.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي

شهدت الجزائر بعد الإستقلال حدوث عدة اعتداءات على العقار الفلاحي، مما دفع المشرع الجزائري باستحداث قوانين و أوامر مختلفة من اجل حمايته وتطويره من خلال تدخل الدولة والجماعات المحلية عن الطريق الشفعة الإدارية فتجلى تناولها في فترات زمنية مختلفة.

والهدف من اقرار الشفعة الادارية في مجال الاراضي الفلاحية هو فتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب وايضا لفائدة الممستثمرة المستأجرة في حالة بيع الارض التي يستعملها ذلك من أجل تدعيمها لخدمة الارض ،ايضا بهدف محاربة المضاربة في ميدان الاراضي الفلاحية وكذلك حماية الامستثمرات التي يكون متواجدة فوقها ،واولى المشرع لمسألة استغلال العقار الفلاحي اهمية بالغة من خلال اعتبار استغلاله واجبا والتزام قانوني على كل مستثمر له حتى ولو كان المالك نفسه

تتجلى هذه الاهمية من خلال سن وتنضيم ممارسة الشفعة الادارية من قبل الدولة في عدة نصوص خاصة متفرقة كما انها تطورت عبر مراحل مختلفة وكانت سنة 1990 الفيصل ولتي اثرت بالايجاب على الملكية العقارية الخاصة سنفصل هذا في الفصل الاول من خلال التطرق

إلى مفهوم وخصائص الشفعة الإدارية في **المبحث الأول** وتطورها التاريخي في **المبحث الثاني**

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي

إن الشفعة تعتبر أحد أسباب اكتساب للمليكة العقارية وهي طريق خاص لتملك هذه العقارات ونظرا للدور الكبير الذي تؤديه الشفعة، فمن الضروري أن نتعرض للإطار المفاهيمي للشفعة على العقار الفلاحي ففي هذا المبحث سنحاول التطرق إلى مفهوم الشفعة الإدارية من خلال تعريفها وذكر خصائصها في المطلب الأول، ثم تميز الشفعة الإدارية عن المفاهيم التي تشابهها المطلب الثاني ونظرا للأهمية التي تمتاز بها الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي سنحاول توضيحها في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية وخصائصها

سنتناول في هذا المطلب تعريف الشفعة الإدارية في الفرع الأول، وخصائص الشفعة الإدارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية

وردت عدة تعاريف للشفعة الإدارية ونحاول ذكر البعض منها ثم نعرج على التعريف القانوني لها حتى نتمكن من استخلاص خصائصها.

أولا: تعريف الشفعة لغة:

مأخوذة من الشفع، بمعنى الضم والزيادة بعد الطلب، وشفعت الشيء أي ضممته إليك، أي تضيفه ما عندك فيتقوى به ويصير زوجا[1].

الشفعة مصدر الشفع: الشَّفْع بفتح الشين وسكون الفاء وهي ضد الوتر[2]، كما هي استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع [3].

ثانيا - تعريف الشفعة شرعا

إختلف فقهاء الشريعة الإسلاميه في تعريف الشفعة لإختلاف مذاهبهم ونورد أول تعريف في القرآن الكريم قوله تعالى: «**مَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً حَسَنَةً يَكُنْ لَهُ نَصِيبٌ مِنْهَا وَمَنْ يَشْفَعْ شَفَاعَةً سَيِّئَةً يَكُنْ لَهُ كِفْلٌ مِنْهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ مُقِيتًا (85)**»أية 85 من سورة النساء ...[4]، معناه من يزد عملا صالحا إلى عمله[5].

أما في السنة النبوية ثبت في مشروعية الشفعة أحاديث كثيرة نذكر منها عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما قال إنما جعل النبي صلى الله عليه وسلم الشفعة في كل ما يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة[6].

وعن عباده بن الصامت رضي الله عنه «إن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشفعة بين الشركاء في الأرضين والدور» رواه عبد الله بن أحمد في المسند والطبراني في «الكبير للرواية إسحاق عن عبادة ولم يدركه وما تقدم يشهد له»[7].

---

(1)- احمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص13.

(2)- محمد بن أبي بكر الرازي، **مختار الصحاح**، ط1، دار الكتاب الحديث، الكويت 1993، ص329.

(3)- لعشاش محمد، **الحماية القانونية للملكية القانونية العقارية الخاصة في الجزائر**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم. تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/2015، ص 198.

(4)- **سورة النساء**، الآية 85.

(5)- محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، **شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك**، الجزء الثالث، المكتبية العصرية بيروت، 2004 ،ص 461.

(6)- سناء بن شرطيوة، **كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة**، مذكورة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقاري، جامعة الإخوة متوري قسنطينة، 2008-2009، ص15.

(7)- عبد العزيز بن سعد الدغيثر، **أحكام الشفعة**، شبكة الألوكة، http://http//www.alukah.net/library/0/16044

وعرفت الشفعة كذلك عند بعض المالكية بأنها:" حق تمليك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبرا على المشتري مما قام عليه من الثمن والمؤن"، ومعنى لفظ الحق الوارد في التعريف أن لهذا الشفيع سلطه أو صلاحيه أو امتياز إن شاء استعمله وان شاء تنازل عنه، فهذه السلطة التي منها إياه الشرع وكذلك القانون هي اختيارية للشفيع بحيث لا يجبر على الأخذ بها، وأما عبارة (كله أو بعضه) فيستفاد منها في حالة تعدد الشفعاع وكانوا من طبقة واحدة فيقسم بينهم ذلك العقار تحقيقا للعدالة والمساواة في الحقوق والأنصبة[1].

ثالثا: تعريف الشفعة اصطلاحا

عرفها ابن الحاجي المالكي بقوله: بأنها أخذ الشريك حصة شريكه جيرا شراء [2].

كما عرفها الأستاذ مهدي كامل الخطيب الذي عرفها بأنها رخصه تجيز بيع العقار بالحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا وهي سببا من أسبابا كسب الملكية العقارية"[3].

وعرفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنها - رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا [4].

لقد اختلف الفقه بشأن اعتبار الشفعة حق وتحديد نوعها، هل هو حق شخصي آم هو حق عيني مصدره الحق العيني لمليكه العقار المشفوع به ذلك سعيا منهم لترتيب بعض الآثار من أهمها تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل بالدعاوى الشفعة، وهي المحكمة الواقع في دائرتها العقار المشفوع فيه" [5]، وهو ما نجده في نهى المادة 802 قانون المدني [6]، واتجاه آخر من الفقه والقانون يرى بأن الشفعة ليست بحق وإنما مجرد رخصة يخولها القانون لشخص يطلق عليه الشفيع، فالرخصة معناه الاختيار للغير أو

، قسم الكتب، بتاريخ 2023/03/15، ساعة 20:15 ص03.

[1]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع**، الجزائر،.2011، ص 24 و25.

[2]- أحمد خالدى، **المرجع السابق**، ص 13.

[3]- داودي سعيدة، **الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021/2020، ص 6.

[4]-تاتا إيمان، **ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية في ظل القانون 10/03** ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020/2019، ص10.

[5]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ، كتاب، ص 39.

[6]- نصت المادة 802 قانون مدني على مايلي: يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري إمام المحكمة الواقع في دائرئها العقار والهدف من نص المادة هو الحصول على حق عيني عقاري.

المعنيين بهذا الخطاب [1]، فالشفعة هي القدرة أو سلطة تمكن من يقوم به سبب من أسبابها ان يحل محل المشتري في بيع العقار وهذا قصد ضمه إلى عقاره الأصلي قسرا عن المشتري في كافة حقوقه والتزاماته بقوة القانون [2] فالرخصة هي أدنى من الحق وأكثر من الحرية.[3]

وهناك جانب آخر من الفقه يرى بأن الشفعة بالإضافتها أنها لا تعتبر حق فهي أيضا ليست رخصة بالمعنى القانوني لها، ويوجد مابين هذين التعريفين المحددين لمركزين قانونيين مختلفين مركز قانوني مختلف عن كلاهما وهو مركز الشفعة وهي مرتبة وسطى بين مفهوم الحق ومفهوم الرخصة وهذا لأنها اعلي من الرخصة وادنى من الحق.

ويرى جانب من الفقه أن ظلّل الناس في أمر الشفعة أنها تجعل الشفيع في منزلة من له الحق في ان يتملك العين المشفوع فيما وهذه المنزلة هي منزلة وسطى بين مجرد الرخصة في التملك[4].

مما سبق ذكره بشان الاشتقاقات والمصادر اللغوية لمصطلح الشفعة يتضح لنا بان جل المفردات تتمحور حول معنى واحد لها وهو الضم والزيادة والإضافة، وهو ما يتوافق مع المعنى الشرعي أو الفقهي لها، وهو ضم ملكية العقار المشفوع فيه إلى أملاك الشفيع جبرا على مشتري ومالكا معا، بمعنى: اظافة إليه ليصبح وحدة واحدة وملكا واحدا في يد الشفيع[5].

من خلال ما سبق نجد أن الشفعة تشتمل على وقائع متسلسلة مركبة من تصرف قانوني ووقائع مادية فهي منزلة وسطى بين الرخصة في التملك أو الحق في التملك، والراجح ان الشفعة ليست حقا بل هي واقعة قانونية طبيعيه وسبب من أسباب كسب الملكية العقارية.

رابعا: التعريف القانوني للشفعة

لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني وذلك من خلال المادة 794 والتي نصت مايلي: «الشفعة رخصة تجير الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص

---

[1]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق .ص39

[2]- سعيدة هامل ومراد كاملي، **"الشفعة الادارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة"**، مجلة العلوم الانسانية، المجلد07، العدد 01، جامعة أم البواقي، الجزائر، مارس 2020، ص78.

[3]- لعشاش محمد، **المرجع السابق**، ص 199 .

[4]- أسماء تخنوني، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري "دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة"**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2013/2012، ص 172.

[5]- أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، كتاب، ص23.

عليها في المواد التالية» نجد أن المشرع الجزائري قد عرفها بأنها رخصة تجيز للشفيع ان يحل محل المشترى في هذا البيع إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون.

كما عرفت أحكام المادة 118 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل[1]، وكذا المنشور الصادر عن وزارة المالية بتاريخ: 2009/08/12 والذي يدور موضوعه حول ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة على الأملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل، والتي يكون الثمن المصرح به وغير كاف وصرح الطرفان أنهما على علم بذلك وان الثمن المصرح به في هذا العقد هو الثمن الحقيقى لهذا البيع.

كما تضمنت أيضا أحكام المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية بحق الشفعة التي تمارسها إدارة التسجيل لصالح الخزينة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية، والتي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كافية مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق[2]، ونجد هذه المادة مذكورة في العقود الناقلة للملكية حيث تذكر كبند من بنود العقد تحت اسم (حق الشفعة) وينبه به الموظف العمومي طرفي العقد البائع المشتري، ويصرح الطرفان أنهما على علم بذلك، وان الثمن المصرح به في هذا العقد هو الثمن الحقيقي لهذا البيع **(انظر الملحق 1)** إضافة لما سبق أكدة المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة على حق الدولة والجماعة المحلية في الأخذ بالشفعة عند بيع الأملاك العقارية[3].

ونجد قانون 25/90 المعدل والمتمم المؤرخ في 1990/09/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي أقر بحق الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي، ونظمه في الباب الثاني طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية من المادة 48 إلى 65، فلم يعرف قانون التوجيه العقاري حق الشفعة الإدارية ولكن ورد تعريف الشفعة الإدارية في المادة الثالثة من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي: "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع "[4].

كما ان المشرع الجزائري أورد حق الشفعة الإدارية في المادة 18 من قانون 30/90 المتضمن

---

[1]- راجع المادة 118 من الأمر 105/76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، والمتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

[2]- راجع المادة 38 مكررة 3، من قانون الإجراءات الجبائية، سنة 2023 .

[3]- أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، كتاب، ص178 .

[4]- سعيدة هامل ومراد كاملي، **المرجع السابق(**،نقلا عن بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية) ص78و79.

قانون الأملاك الوطنية وكذا قانون 03/10 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية في المادة 15 إضافة إلى قوانين أخرى سواء كانت تشريعية أو تنظيمية والتي نصت على ان الأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة لا تخضع لنظام المليكة الواردة في القانون المدني بل تخضع للقوانين الخاصة المنظمة لها.

وعليه يمكن تعريف الشفعة الإدارية بأنها: **"رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشترى المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين للشفعة المنصبة على الأراضي العمرانية"** [1].

وتعتبر طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة، ولقد شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحته العامة والمنفعة العمومية [2].

الفرع الثاني: خصائص الشفعة الإدارية

سنتطرق في هذا الفرع إلى خصائص الشفعة الإدارية العقار الفلاحي في النقاط التالية:

أولاً: أنها متصلة بالشخص الشفيع أي المستفيدة من الشفعة حيث تقررت هذه الأخيرة لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة والجماعات المحلية، تمارس بواسطة - هيئات خاصه وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضرين[3].

ثانيا: الإدارة في حال اتخاذها بقرار ممارسة حق الشفعة تكون ملزمة بتسبيب موقفها وجاء المرسوم رقم 344/83 المتضمن حرية المعاملات قد جعل من تدخل الدولة إجباريا في الشفعة الإدارية، أي ان الدولة ليس لها خيار في الحلول محل المشترى أو عدمه، وتسيب الدولة لموقفها يخضع لمراقبة القاضي، فيمكن له متى اقتضت الضرورة مراقبة مدى مشروعية القرار الذي اتخذته [4].

ثالثا: الشفعة الإدارية ترد على العقار دون المنقول باعتبار ان الشفعة رخصة تجيز للشفيع الحلول محل

---

[1]- بورابة مريم، **حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري25/90**، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة و الموسسات العمومية، كليه الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص11.

[2]- عبد الحميد جبار، **السياسة العقارية في المجال الصناعي**، رسالة ماجستير معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2003، ص 47.

[3]- بورابة مريم، **المرجع السابق**، ص02.

[4]- إسماعيل شامة، **النظام القانوني للتوجيه العقاري**، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص242.

المشتري في بيع العقار تحديداً. وهي لا تقبل التجزئة أي لايجوز للشفيع ان يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع ويترك البعض الاخر [1].

رابعا: منع تجزئة الأراضي الفلاحية ذلك لتفادي نقص قيمتها كما يرى البعض الأخر ان الهدف المعلن عنه لممارسة الدولة حق الشفعة هو المنفعة العامة، فالمالك الذي اخل بواجبه في استغلال الأرضي الفلاحية والذي لم يحقق الأهداف المرجوة منه تحول مليكة بصفة مؤبدة إلى أملاك الدولة لأن المنفعة العامة أولى من المنفعة الخاصة [2].

أي أن الشفيع مادام استعمل رخصة الشفعة فعليه ان يشفع في العقار بكامله وليس جزءا منه.

خامسا: يمكن للهيئة المعنية ان تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري وهذا خلافا لقواعد العامة للشفعة المدنية[3]، وفي حالة ما إن قدمت الهيئة ثمن أقل من المصرح به نقف أمام نقطتين أولهما قبول البائع الثمن الهيئة فينعقد العقد ثانيهما رفض البائع العرض في هذه الحالة تلجأ الهيئة العمومية إلى القضاء لتحديد العقار المفروض للبيع.

سادسا: أنها حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل فالشفعة استثناء لقاعدة أن الأصل في إبرام العقود هو الرضائية، لكن هذا الاستثناء هو قيد يرد على حق الملكية لأنها مجي تحرم المالك في التصرف في ماله إلى الشخص الذي يريد كما أنه تؤدي إلى زوال ملكية المشترى جبرا عليها. هذا ما أكدته المادة 26 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية [4].

سابعا: الشفعة رخصة قابلة لإسقاطها في حالة عدم إعلان الدولة عن رغبتها في الشفعة في الأجل المحدد (30 يوم من تاريخ الإنذار) وهذا ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10 [5].

---

[1]-أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، كتاب، ص105.

[2]- عمزوز نسيمة ومرابطين مليكه، **الشفعة المدينة والإدارية في الأراضي الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2018/2017، ص50.

[3]- احمد خالدي، **المرجع السابق**، ص167.

[4]- المادة 26 من القانون رقم 30/90 «طريقان استثنائيان مخصصان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة»

[5]- راجع المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد79، المؤرخة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

المطلب الثاني: تمييز الشفعة الإدارية عن المفاهيم التي تشابهها

من خلال هذا المطلب ستحاول التطرق إلى بعض المفاهيم التي تشابه الشفعة الإدارية عن طريق تمييزها عن الشفعة المدينة (الفرع الأول) والتأميم (الفرع الثاني) الاسترداد (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تمييز الشفعة المدنية عن الشفعة الإدارية

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الشفعة في القانون المدني في الباب الخامس المواد من 794 إلى 804، حيث عرفها في المادة 794 على أن: "الشفعة رخصه تجيز الحلول محل بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.....". من خلال المادة نلاحظ أن الشفعة تكون في مجال العقارات فقط دون المنقولات وعدم إمكانية تجزئتها وهذا ما يتفق مع الشفعة الإدارية، إلا أن الفرق بينها يتمثل من ناحية المستفيد من الشفعة حيث نجد أن الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص التي ورد ذكرهم في المادة 795 القانون المدني الجزائري[1]، في حين أن المستفيد من الشفعة الإدارية هم أشخاص القانون العام مثل الدولة و الجماعات المحلية (البلدية الولاية)، إضافة إلى ان المستفيد من الشفعة المدنية غير مجبر إلى تعليل رغبته في الحلول محل المشترى الأصلي[2]، كما ان الهدف من ممارستها هو المصلحة الخاصة للشفيع، بينما الشفعة الإدارية المستفيد ملزم بتعليل قراره، حتى يتمكن القاضي الإداري إذا اقتضت ضرورة ذلك من مراقبة مدى شرعية قرارها مع المنفعة العامة[3] ،والهدف من ممارستها هي حماية المصلحة العامة عن طريق تقييد المصلحة الخاصة.

وفيما يخص الإجراءات المتبعة في الشفعة المدنية إجراءاتها بسيطة تكون بمباشرة الدعوى بينما الشفعة الإدارية إجراءاتها معقدة من خلال وجوب تكوين ملف ودراسة شاملة حول أسباب الرغبة في ممارسة حق الشفعة.

---

[1]- راجع المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

[2]- بورابة مريم، **المرجع السابق**، ص 13.

[3]- احمد خالدي، **المرجع السابق**، ص 172.

والملاحظ أن الشفعة المدنية نظمه القانون المدني فقط بينما الشفعة الإدارية نظمتها القوانين الخاصة والتي هي مختلفة ومتعددة مثل قانون التوجيه العقاري وقانون الإجراءات الجبائية وقانون المستثمرات الفلاحية أيضا مراسيم وأوامر مثل المرسوم التنفيذي رقم 454/91 (ملغى)والأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: تمييز التأميم عن الشفعة الإدارية

لقد نظم الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية عن مبادئ وإجراءات التأميم، حيث نصت المادة الأولى من نفس الأمر «الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ما ويستثمرها....»[1]، وضع المشرع الجزائي شروط معينة من أجل تأميم الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، فالمبدأ العام ينحصر في أنه لا يجوز للإدارة أن تمس ملكية الفرد إلا استنادًا لنص تشريعي[2]، ذلك لتفادي الضرر الذي أصاب صاحب الملكية، فالتأميم هو إجراء قانوني تقوم به الدولة بغرض فرض سيطرتها على المشروعات الخاصة الوطنية لصالح المنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل تقدمه إلى أصحاب المشروعات المؤممة، يعني في مجال الاستثمار وتشتمل عقارات أو منقولات.

لكن السؤال المطروح هل الشفعة الإدارية لها نفس خصائص التأميم؟ من خلال البحث والدراسات القانونية وجدنا عدة نقاط متشابهة ومناقضة للشفعة الإدارية نذكر بعضها:

- حسب المادة 30 من أمر 73/71 على المالك المستغل استغلال مباشر وشخصي للأرض[3] في حالة تخليه طيلة سنتين متتاليتين عن حرث أرضه فتجبر الدولة عن تأميم أرضه وهذا ما يتوافق مع الشفعة الإدارية في حالة ممارستها عند التعسف في الاستعمال الحق .

- حسب المادة 40 تنص على ان الحصص القابلة للتأميم تكون بالأولوية للمالكين في الشيوع وهو نفس الأمر بالنسبة للشفعة الإدارية بنصها عن الأولوية للمالكين في الشيوع.

- المشرع الجزائري ذكر في القانون المدني كل من التأميم في المادة 678 [4] والشفعة في المادة 794[5].

- التأميم يتميز بسرعة إجراءاته على أساس انه عمل سيادي والملكية الخاصة محل التأميم تصبح ملكية

---

[1]- راجع المادة 1 من الأمر 73/71.
[2]- راجع المادة 678 من القانون المدني الجزائري.
[3]- راجع المادة 30 من أمر 73/71.
[4]- راجع المادة 40 من الأمر 73/71.
[5]- راجع المادة 794 و678 من قانون المدني الجزائري.

عامة، في حين الشفعة الإدارية لها إجراءات طويلة ومعقدة في تطبيقها، كما انه يمكن للدولة حين اكتسابها للأرض محل الشفعة إعادة تأجيرها أو استثمارها من طرف الخواص لكن بإبقاء حق ملك الرقبة لفائدة الدولة[1].

- الحصص المؤممة طبقا لنص المادة 39 ترجع إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية على عكس الشفعة الإدارية التي ليس لها صندوق محدد.

- حسب المادة 43 من الأمر 73/71 أستثنى المشرع الأشخاص الغير المخاطبين بأحكام التأميم[2] بينما الشفعة الإدارية شملت المواطنين من أحكامها ولم ينص إي قانون عن الاستثناءات للأشخاص .

- المادة 75 من و25/90 المتضمن التوجيه العقاري ألغت الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

الفرع الثالث: تمييز الاسترداد عن الشفعة الإدارية

الاسترداد هي دعوى يرفعها الشخص الخاص في حالة استرجاع الملكية التي سلبت منه مثل دعوى إسترداد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ولم يتم انجاز الأشغال موضوع المنفعة العامة في المدة المحددة والتي هي 5 سنوات، في هذه الحالة يمكن لصاحب الملكية إذ يرفع الدعوى يطالب بها باسترجاع تلك الأملاك، وهذا ما نص عليه الأمر 48/76 في حين الشفعة الإدارية هي واقعة قانونية برخصة يجيز الحلول محل المشترى، بمعنى هما واقعتان مختلفان عن بعضهما من كل الجوانب لأن في الشفعة الإدارية لا يمكن لصاحب الملكية ممارسة حق الاسترداد إذ تؤول الملكية للدولة وتكون هي صاحبة الحق.

المطلب الثالث: أهمية الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي

تكمن أهمية الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي على الأهداف المرجوة منها ممارستها و نلخصها النقاط التالية:

- في مجال الأراضي المملوكة ملكية خاصه تهدف إلى فتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب وإعادة تنصيب الفلاحين الذين نزعت ملكيتهم وكذلك لصالح المستثمرات المستأجرة في حالة بيع الأرض التي يستغلها تدعيما لخدمة الأرض، وكذلك توسيع و تحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستقلال وحماية لها، أي المستثمرات الفلاحية من خلال تهديد وتوسيع المنشآت

---

[1]- راجع قانون رقم 25/90 المنصمن التوجيه العقاري وقانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2]- راجع المادة 43 من الأمر71/ 73 .

القاعدية حين انجاز الأشغال العمومية[1].

- محاربة ظاهرة التمادي في التلاعب بالعقار الفلاحي الخاص دون مراعاة القانون الأمر الذي جعل المشرع بمقتضى القانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم يعتبر عدم استغلال الأراضى الفلاحية بمثابة تعسف في استعمال الحق يؤدي إلى توقيع الجزاءات أخطرها البيع الجبري على المالك حيث يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشفعة باسم ولحساب الدولة[2].

- إن تملك الدولة لحق الرقبة يسمح لها بممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الحصص، كما أنها تحتفظ بملكية الأشياء الثمينة والأثرية التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض، كما يمنحها حق مراقبة أعمال المستفيد المتعلقة بالاستغلال الأرض وعدم تحويلها من طابعها الفلاحي أو إيجارها وإهمالها[3].

وهذا ما أكدته المادتين 6 و7 من قانون 19/87 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية[4].

- أساس تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة، راجع بصفة أساسية إلى اعتماد الدولة حاليا لفكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، ذلك أن الأراضي الفلاحية أصبح لها بعد إستراتيجي في المجالين الاقتصادي والاجتماعي فاستغلالها هو تحقيق المصلحة العامة قبل تحقيق المصلحة الخاصة لمالك العقار الفلاحي[5].

- تتمكن الدولة من خلال الشفعة من استرخاء ملكيتها التامة (حق الانتفاع) وإعادة توزيعها من اجل خلق مستثمرات فلاحيه جديدة لتنفيذ السياسة الوطنية التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار الفلاحي، كما توفر الحماية لأملاكها من الضياع[6].

- محاربة ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية الخاصة إلى أقل المساحة المرجعية إلى مساحات وقطع صغيرة

---

[1]- احمد خالدي، **المرجع السابق**، ص104.

[2]- لعشاش محمد، **المرجع السابق**، ص202.

[3]- أحمد خالدي، **المرجع السابق**، ص87.

[4]- راجع المادة 6 و7 من قانون رقم 87/ 19 المؤرخ في 1987/12/08.

[5]- دغيش احمد،**"تدخل الدولة لضمات استقلال العقار الغلامي وعدم الاضراربه"**، مجلة الباحث للدراسات الاكادمية كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جامعة بشار، ستمبر 2014، ص 93.

[6]- شعابنة إيمان، **الاستثمار في العقار ألفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة**، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة متنوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016-2017. ص255 و256.

عن طريق عملية القسمة لإنهاء حالة الشيوع، بما يخالف إحكام المرسوم 490/97[1]، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحة من شأن ذلك أن تودي إلى إلحاق الضرر بقابلية الأراضي للاستثمار، فضلا عن تشتيتها بما يصعب من استغلالها استغلالا رشيدا طبقا لقواعد وأنماط الزراعة العصرية[2].

- الهدف من ممارسة حق الشفعة الإدارية يتمثل بالتحكم في المعاملات العقارية، وتفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار والمضاربة في سوق العقار[3].

المبحث الثاني: التطور التاريخي للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي

بعد ان تطرقنا في المبحث الأول إلى مفاهيم الشفعة الإدارية وعرفنا أنها من أحد الطرق التي تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية، لا بد من معرفة أصل هذه الكلمة وكيف تطورت عبر السنوات؟ من أجل معرفة هذا والإجابة على التساؤل قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين في المطلب الأول ندرسها قبل سنة 1990 سنة صدور القانون 25/90 أي في ظل النظام الاشتراكي وقبل صدور دستور 1989 وفي المطلب الثاني سندرسها في ظل النظام الرأسمالي إلى بعد سنة 1990 أي بعد صدور قانون 25/90 وسنعرج إلى أهم النصوص القانونية التي تناولت الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الفلاحي لاغير.

المطلب الأول: الشفعة الإدارية قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90

قبل صدور القانون التوجيه العقاري كانت الجزائر تتبع النهج الاشتراكي وكل القوانين والنصوص القانونية التي صدرت قبل دستور 1989 كلها سعت لمحو آثار الاستعمار الفرنسي والنهوض بدولة مستقلة ذات سيادة، و من النصوص القانونية التي تضمنت أو تناولت الشفعة الإدارية الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية الفرع الأول. وبعدها القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشفعة الإدارية في ظل الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية

قبل التطرق للأمر المتعلق بالثورة الزراعية نشير إلى نظام التسيير الذاتي والذي جاء عقب الاستقلال حيث كانت وضعية الفلاحة . مزرية بسبب التعمير والتخريب والنهب الذي مس كل الشوارع وأدوات عمل الزراعة.

---

[1]- المادة 1و2 المرسوم التنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط التجزئة الاراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، المؤرخة بتاريخ 21 شعبان 1418ه .

[2]- لعشاش محمد، **المرجع السابق**، ص203.

[3]- سعيدة هامل ومراد كاملي، **المرجع سابق**، ص80.

وبعد استرجاع السيادة الوطنية كان قطاع الفلاحة أول مهمة للحكومة الجزائرية جاء نظام التسيير الذاتي وبدأت الدولة بتكوين أملاك عقارية خاصة وأن المعمرين الأوربيين ذهبوا مع الاستعمار الفرنسي لتبقى الأراضي شاغرة فتم إدماج أملاكهم إلى الدولة ومنها الأراضي الفلاحية والتي تشكل نسبة كبيرة، تم اصدار الأمر 020/62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها[1].

حيث اعتبر المال شاغراً إذا لم يستغل لمدة شهرين من صاحب الحق الشرعي الذي له مهلة 3 أشهر لإعادة استغلاله وإلا ألحِق بالدومين الدولة[2].

كذلك المرسوم 03/62 المتضمن تنظيم المعاملات البيع والإيجار[3]، والتي نص على منع جميع عمليات البيع والإيجار للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الشاغرة باستثناء التي أبرمت لصالح المجموعات المحلية العمومية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية[4].

وبالتالي نستنتج أن الدولة كانت تسترجع أملاكها لكن ليس بطريقة الشفعة ولم يكون وجود آنذاك لمفهوم الشفعة وبمجيء الأمر 73/71 جاء بمفهوم الشفعة في المادة 158 من نفس الأمر والتي نصت على أنه: « يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو عن تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعروضة للبيع. في دائرة نطاق تلك البلدية وذلك ابتداء من تاريخ الإقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، ومالم ينص على أحكام مخالفة لذلك في هذا الأمر ...» [5]

من النص السابق الذكر نستخلص أن الشفعة في نظام الثورة الزراعية كانت مقررة لصالح الدولة فالمشرع من خلال هذا النص قرر للدولة حق ممارسة الشفعة التي تعد طريقة لاكتساب الأموال العقارية وهذا استجابة لمتطلبات الخيار الاشتراكي، الرامي إلى استرجاع الثروات الطبيعية وتأميم الوسائل الكبرى الإنتاج وتوسيعها للملكية العامة عن طريق تقرير حق الأولوية للدولة في شراء الأراضي الزراعية أو

---

[1]- Ordonnance n 62-020 du 24-08- 1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants, jon 12-1962

[2]- بهوني زهية، **حق الشفعة على الأراضي الفلاحية**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود عمري، تبزي وزو، ص27.

[3]- Décret n 62-03 du 23- 10- 1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, j on 01-1962

[4]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 270.

[5]- راجع المادة 158من الأمر 71/ 73.

القابلة للزراعة حتى تطغى الملكية العامة على الملكية الخاصة[1].

نلاحظ ونستخلص من هذا النص أن المشرع حصر الشفعة الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة ملكية خاصة والمعروضة للبيع فقط لاغير، أي تخرج عن مجال هذه الشفعة كل ارض غير فلاحية أو زراعية، فوفقًا لنظام الثورة الزراعية لا يمكن للدولة أن تمتلك بالشفعة عقاراً معدًا للسكن كذلك نلاحظ أن الأمر المتعلق بالثورة الزراعية أعطى حقا ممارسة الشفعة للدولة وللأشخاص الاعتبارية بقوله

« كل مجموعة تعاونية أو كل تعاونية زراعية أو الدولة» [2].

تجدر الإشارة إلى ما سبق أن هناك فرق بين الشفعة المنصوص عليها في القانون 73/71 والشفعة المنصوص عليها في الأمر 58/75 وتتمثل هذه الفروقات في:

- الشفعة في المادة 158 من الأمر 73/71 شفعة إدارية تمارسها الدولة لصالحها الأشخاص المعنوية

«مجموعة تعاونية أو تعاونية زراعية أو دولة»

- الشفعة في المادة 795 الأمر 58/75 شفعة مدنية يمارسها الأفراد الأشخاص الطبيعية.

« بثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

- ❖ مالك الرقبة إذ بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسك للرقبة.
- ❖ الشريك في الشيوع: إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنني.
- ❖ لمصاحب الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها» [3].

بمعني تمارس الشفعة في القانون المدني بالترتيب الذي هو محدد أي لمالك الرقبة أولاً، وإذ لم يرد أو رفض نذهت للثاني الذي هو شريك في شيوع وإذا لم يرد يأتي المرتبة الثالثة صاحب حق الانتفاع.

الشفعة في المادة 158 من نظام الثورة الزراعية تم تحديد مجال ممارستها على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة فقط.

والشفعة في المادة 795 من القانون المدني لم يتم تحديد مجال ممارستها بل اكتفي بذكره كلمة عقار

---

[1]- بورابة مريم، **المرجع السابق**،ص 24.

[2]- راجع المادة 158 من الأمر 73/71.

[3]- راجع المادة 795، من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 78، المؤرخ بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم.

فقط والبيع في المواد المنظمة للشفعة في الباب الخامس المواد 794 إلى 804، والقانون المتضمن للثورة الزراعية هو الآخر عرف تطبيقات لحق الشفعة الإدارية في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل المتمم.

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية في ظل القانون 19/87

لقد ضبط هذا القانون كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد كيفية حقوق المنتجين وواجباتهم وبموجب هذا القانون أقر ملكيتين على أراض فلاحية واحدة وهما:

ملكية الرقبة للدولة وملكية حق الانتفاع للمستفيد وفيما يخص الشفعة الإدارية اقرها المشرع للدولة بموجب نص المادة 24 من نفس القانون[1] عندما قيد التنازل عن الحصص وأجازه لصالح عمال القطاع الفلاحي[2]، ومنح هذا القانون حق ممارسه الشفعة للدولة حتى في الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدًا[3].

وفي ظل قانون 19/87 اقتصر على أصحاب حق الانتفاع الدائم في العقار الفلاحي التابع للدولة دون أصحاب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة الذين كانو يتمتعو بحق الاستغلال بجانبيه الايجابى والسلبي ومن ثمة حرية الاستقلال من عدمه[4]، فالهدف من صدور هذا القانون هو إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ذلك لحمايتها عن طريق تدخل الدولة باستعمال حقها في الشفعة في حالة عرض المستثمرة الفلاحية للبيع، وفي هذا الصدد تجد أن الدولة سنت آلية قانونية لمراقبة مدى تطبيق الصارم لقانون 19/87 والتي تتمثل في سن المرسوم التنفيذي رقم 51/90 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28[5] من القانون أعلاه كما تتدخل وزارة الفلاحة عن طريق المديريات المحلية لمراقبة شروط التنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين، فالقانون وإن سمح بالتنازل عن حق الانتفاع، فإنه قيد ذلك بتوافر

---

[1]-راجع المادة 24 من قانون 19/87 .

[2]- أحمد خالدى، **المرجع السابق**، ص 88.

[3] فهيمه بوزاري، **"ممارسه حق الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي"**، مجلة الدراسات القانونية صنف، ج مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 8، العدد1، بجامعة يحي فارس بالمدية، سنة جانفي 2022، ص440.

[4]- ذيابية نعيمة، **"النظام القانوني لواجب استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية المجلد7، العدد2، ديسمبر 2022، ص 387.

[5]- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 مؤرخ فى 06 فيفري 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استقلال الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الوطنين ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم

الشروط المنصوص عليها في المادتين 9و10 من القانون 19/87 وإلا تدخلت الدولة و مارست حق الأخذ بالشفعة [1].

طبقا لنص المادة 23 من نفس القانون نص المشرع على قابلية حصص أعضاء المستثمرة للنقل والتنازل والحجز في إطار احترام الشروط الواردة في هذا القانون، وللدولة بصفتها مالكة الرقبة مسؤولية المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها الاستغلال الأمثل من خلال ممارسة الرقابة وأهمها التدخل عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة في التنازل عن حقه، أو في حالة إسقاط هذا الحق أو في حالة وفاته بدون ترك وارث تتوفر فيه الشروط القانونية المطلوبة في المستفيد و هذا بممارستها حق الشفعة[2]عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا في حالة التنازل عن الحصص داخل المستثمرة الفلاحية والمكتسبة في إطار القانون السابق الذكر والمنظم للمستثمرات الفلاحية وكذلك حالات إسقاط حقوق أعضاء هذه المستثمرات طبقا للماديتين 28 و29 من قانون 19/87[3].

المطلب الثاني: الشفعه الإدارية بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90

بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90، تم تفعيل آلية جديدة تعرف بـ "الشفعة الإدارية" في القانون العقاري. تهدف الشفعة الإدارية إلى تنظيم عملية بيع العقارات العامة وتأمين حقوق المشترين والمصلحة العامة، أُدخِلت العديد من الإصلاحات الهامة في النظام العقاري للدولة، بما في ذلك تنظيم الشفعة الإدارية.

الفرع الأول: الشفعه الإدارية في ظل قانون 25/90

صدر قانون التوجيه العقاري في ظل الإصلاحات السياسية والاقتصادية فجاء بالجديد ووسع من مفهوم بعض الأحكام مقارنة بالقانون الخاص بالثورة الزراعية والقانون 19/87.

ففي ظل هذه التوسعات نجد ان المشرع قد صنف وقسم الأراضي الفلاحية وذلك حسب نوعية التربة في المواد من 4 إلى10.

كما أنه قد أعطى للدولة حق ممارسة الشفعة على كل من الأراضي الفلاحية وذلك حسب المادة 52 وكذلك ممارسة الشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وذلك في المادة 71 منه.

---

[1]- سعيدة هامل ومراد كاملي، **المرجع السابق**، ص 81.

[2]- يورابة مريم، **المرجع السابق**، ص31 .

[3]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، كتاب ص 191.

كذلك جاء في المادة 57 منه أنه للجار الحق في ممارسة الشفعة أي انه وسع من نطاق ممارسة الشفعة وهذا على خلاف القانون المدني والقانون الثورة الزراعية وقانون 89/ 19، من هنا نستنتج أنه أخذها من أحكام الشريعة الإسلامية التي تعد أصل كلمة ومفهوم الشفعة إلا أن قانون التوجيه العقاري لم يعرف بمفهوم الشفعة الإدارية لكنه عرف الملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27 من نفس القانون.

لكن الشفعة الإدارية تعتبر من أهم الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا وتساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق المضاربة والفوضى [1].

كما أن الشفعة الإدارية تعتبر من الوسائل التي تعتمدها الدولة من أجل حماية العقار الفلاحي وكذلك الحضري وذلك حسب نصوص القانون 25/90 من المواد 48 حتى 82.

كما خصصت لهما هيئتين مخولة لهما التنظيم العقاري والتي هما: فالنسبة للعقار الفلاحي خصص له الديوان الوطن الأراضي الفلاحيه وكذلك لجنة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحين وبالنسبة للعقار الحضري خصص له الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين .

فيسمح حق الشفعة لهاته الهيئات بحق الأفضلية في شراء العقار المعروض للبيع، وهذا من أجل تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، فيعد هذا الإجراء إجراءًا إستثنائيًا وامتيازًا من امتيازات السلطة العامة تمارسه الدولة مباشرة والجماعات المحلية عن طريق الهيئات[2] المذكورة سابقا.

في دراستنا هذه حصرناها في الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية فقط دون الأراضي الحضارية باختلاف أنواعها وأصنافها وحتى وجهتها الفلاحية.

فهذا القانون نظم الأحكام المتعلقة بالشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في الباب الثاني الفصل الأول من المادة 48 إلى المادة 65، كل هذا لكي تبقى الأراضي الفلاحيه محافظة على وظيفتها وطابعها الفلاحي واستغلالها الاستغلال الأمثل.

وأنا من وجهة نظري أرى أن ممارسة الشفعة في هذا القانون التي هي منصبة على الأراضي الفلاحية التي تمارسها الدولة ما هي إلا جزاء أو عقوبة نتيجة عدم استغلال الأرض من قبل الأفراد الملكيتهم الخاصة وهذا أراه يتعارض مع مفهوم الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية في ظل قانون 16/08.

---

[1]- بورابة مريم، **المرجع السابق**، ص 32.

[2]- **نفس المرجع** ، ص 32و33 .

بعد صدور قانون والتوجيه العقاري السالف الذكر ونتيجة للضروف التي عاشتها الجزائر إثر الإحتلال الفرنسي ركز المشرع على تجد يد النصوص القانونية وخاصة التي تتعلق بالعقار الفلاحي ذلك لحمايته ونتيجة الطلب المتزايد على المنتوجات الفلاحية، فاصدر قانون التوجيه الفلاحي وهو أول نص تشريعي إطار يؤطر النشاط الفلاحي على وجه الخصوص والتنمية الريفية على وجه العموم[1].

وأهم ما أكده قانون 16/08 هي ما نصت عليه المادة 48 من قانون 25/90 بضرورة استغلال الأراضي الفلاحية، والتصرف فيه بموجب المادة 20 من القانون التوجيه الفلاحي[2]، وبموجب هذا القانون ظهرت أول كلمة الامتياز الفلاحي والمحدد بالمدة الزمنية عكس قانون 19/87 الذي اقر بتأبيد مدة الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة لدولة.

والملاحظة في قانون التوجيه الفلاحي 16/08 ركز المشرع على وجوب استغلال الأرض وتوفير الدولة جميع الأدوات القانونية والمادية لمساعدة المستثمرين الفلاحيين على استغلال الأرض من خلال الامتياز الفلاحي، ولم يشر إلى نقطة تدخل الدولة وممارسة الشفعة في حال إخلال المستثمر واجباته لكن استدركها المشرع في نص القانون 03/10 عن شروط وكيفيات ممارسة الدولة لحق الشفعة وهذا ما سنتناوله في الفرع الثالث.

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية في ظل قانون 03/10

قام المشرع بإصدار هذا القانون بسبب عدم نجاح قانون 19/87 السالف الذكر حيث كان للمنتجين حق الانتفاع الدائم وسرعان أن هذه الطريقة ما اصطدمت بمشاكل على العقار الفلاحي، إذ استغل الفلاحون غياب رقابة الدولة على تلك الأراضي وقامو بتغيير وجهتها الفلاحية أو بعدم استغلال الأراضي فظهر القانون 03/10 الذي احدث نظام الامتياز الفلاحي كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية والغي بموجب المادة 34 قانون 19/87 ومن خلال نص المادة 15 من قانون 03/10[3]، يتضح ان للدولة حق في ممارسه الشفعة وهذا بعد المستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية[4]، و باتي في الدرجة

---

(1)- بن دوحة عيسى، **"الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،العدد الأول جامعة البليدة، مارس 2016 ، ص144

(2)- راجع المادة 20 من قانون رقم 16/08 .

(3)- راجع المادة 15 من قانون رقم 30/10.

(4)- إسماعيل شامة، **المرجع السابق**، ص 243 .

الأول في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية[1]، والدولة لايمكنها ممارسة الشفعة إلا بتوافر شرطين هما:

أولا: وجود تنازل بالبيع بعوض أو بدون عوض لأحد ذوي حقوق المستفيد [2]، وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايض أو انتقال الحصة عن طريق الإرث[3].

ثانيا: وجود شفيع وهو الدولة ممثل عنها ديوان الوطني للأراضي الفلاحية والملاحظ ان المشرع أعطى الأولوية لأعضاء المستثمرة الفلاحية حق ممارسة الشفعة قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4].

فمن خصائص حق الامتياز انه قابل للتنازل وهذا يفسح المجال باستعمال حق الشفعة بإتباع إجراءات منصوص عليها في المرسوم 326/10 [5]، وذلك بإخطار أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الذين لهم ان يعلنوا عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة بصفته شركاء في الشيوع والذين مكنهم المشرع من استعمال لهذا الحق قبل ديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتستعمل هذه الأخيرة هذا الحق إلا إذا رفض بقية أعضاء المستثمرة وهذا خروج عن القواعد العامة في ترتيب الشفعاء وبذلك يحل الشفيع في كلتا الحالتين محل المشتري المحتمل وهذا لحماية للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة[6].

نخلص في نهاية هذه التطورات التاريخية للشفعة الإدارية عبر مرور فترة من الزمن إلى تنوع النصوص القانونية التي تضبط العقار الفلاحي، بداية من القانون73/71 المتضمن الثورة الزراعية ثم تلاه قانون 19/87 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ثم قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي وفي الأخير قانون 03/10 الذي بموجبه تم ظهور فكرة الامتياز الفلاحى كحل لمشكلة العقار الفلاحي، وعبر هذه القوانين نص المشرع الجزائري بفكرة أخذ الدولة بالشفعة لحماية الوعاء العقاري من الإنتهاب وضياع الثروات سدى، وذلك بتجديد النصوص القانونية بفرض رقابة الدولة على العقار الفلاحي سواءا كان تابع للملكية الخاصة للفرد أو تابع للملكية الخاصة للدولة برد حق الملكية لفائدة الدولة بممارسة الشفعة الإدارية .

---

[1]- بوصبيعات سوسن، **الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق القانون الخاص فرع العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007 ،ص120.

[2]- راجع المادة 14 من قانون 03/10.

[3]- بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية الطبيعة**، الأولى الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص188.

[4]- راجع المادة 18 من م . ت رقم 326/10

[5]- راجع المرسوم التنفيذي 326/10.

[6]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 171.

خلاصة فصل

في ختام فصلنا ونظرا لأهمية العقار الفلاحي نجد ان المشرع الجزائري سعى لحمايته وتطويره من خلال فرض الشفعة الإدارية كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية عن طريق هيئات إدارية مختصة، ذلك عن طريق نص حق الشفعة في التشريعات والأنظمة القانونية وعبر عقبات زمنية مختلفة حيث تناولها القانون في كل من النظام الإشتراكي والنظام الرأسمالي، بتمييزه وتحديد شروطه والإجراءات المتبعة المنصوص عليها قانونا، ومن خلال هذا الفصل نجد أن المشرع إجتهد في نص حق الشفعة الإدارية الممارسة من طرف الدولة على العقار الفلاحي سواء كانت مملوكة ملكية خاصة أو التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق تدخل الجهات الإدارية المختصة في فرض استغلال هذه الأراضي ومنع تغيير الوجهة الفلاحية لها.

الفصل الثاني:

الشفعة الإدارية على ضوء

القانونين 25/90وقانون03/10

في إطار تكوين الدولة لدومينها الخاص طرق خاصة من بينها الشفعة الإدارية والتي تعتبر طريقة أو وسيلة استثنائية، ولا يمكن ممارستها بطريق عشوائية وإنما لها شروط وإجراءات متبعه حتى وإن كان للدولة امتيازات السلطة العامة ولكن من أجل الملكية الخاصة وحمايتها سن المشرع عدة نصوص و أوامر من أجل ممارسة الدولة لحق الشفعة، هذا في إطار الموازنة بين كل من الملكية الخاصة والعامة في هذا الفصل سنتطرق إلى ممارسة الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية التابعة والمملوكة للخواص وفق القانون التوجيه العقاري (المبحث الأول) ومن ثمة ممارسة الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية المتابعة والمملوكة ملكية خاصة للدولة وفقا القانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة (المبحث الثاني) وفي الأخير نتطرق إلى الفرق بين القانونين والآثار الناتجة عن ممارسة حق الشفعة (المبحث الثالث).

المبحث الأول: شروط وإجراءات ممارسة حق الشفعة في قانون التوجيه العقاري

لقد صدر القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بعد تغير النظام السياسي الاقتصادي وكرس مبدأ الأرض لمن يخدمها لكن بأسلوب مغاير على ما كان من قبل في نفس الوقت أعاد الاعتبار الملكية العقارية الخاصة، فحرص على استثمار الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص كما اعتبر عدم استغلالها فعلا تعسفيا في استعمال الحق من اجل معرفة هذا تناول الشروط والإجراءات المتبعة من أجل ممارسة حق الشفعة في كل من المطلب الأول والمطلب الثاني على التوالي.

المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها من اجل ممارسة حق الشفعة الإدارية وفق قانون 25/90

مما سبق ذكره في الفصل الأول حول مفهوم الشفعة فإننا نلخص إلى القول بأن هناك شرطين يجب توفرهما حتى يجوز الأخذ بالشفعة: أولا العقار، وثانيا وجود شفيع.

الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار محل الشفعة

كما هو معروف العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلفه، هناك عقار بالتخصيص وعقار بطبيعته وهنا في دراستنا نسلط الضوء على العقار بطبيعته أي الأرض وما عليها من مباني فهي التي لا يمكن نقلها من مكانها دون تلفها.

العقار بطبيعته يضم ويتنوع بتنوع أرض سواء كانت عمرانية ريفية فلاحية، غابية جبلية ونبات ومباني ومنشآت فالعامل المشترك الذي يربطنا بين العقار والشفعة الإدارية هو العقار الفلاحي بالضبط. بهذا نكون قد حصرنا دراستنا على الأراضي الفلاحية لا غير.

لقد حرص المشرع الجزائري على تحديد القوام التقني للملكيات العقارية، وذلك من خلال مضمون نص

المادة 03 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ومن بين مايشتمل عليه هذا القوام نجد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وحيث أن هذه الأراضي تم تعريفها في المادة 04 من نفس القانون على انها «الارض الفلاحية او ذات الوجه الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجاً يستهلكه البشكر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً او بعد تحويله»، كما ان العقار الفلاحي يمكن أن يشتمل على أراضي فلاحية مبنية وأراضي فلاحية غير مبنية ولابد من التفريق بينهما كالتالي:

1- **الأراضي الفلاحية غير المبنية**: يقصد بالأراضي الغير مبنية جميع الأراضي العارية المخصصه لنشاط الفلاحي فقط مهما كان صنفها أو محلها [1].

ويستثنى من إستعمال الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية غير المبنية كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها، حتي وان إستمر استغلالها في الفلاحة، عادة ما تكون تلك الأراضي تقع في ضفاف المناطق - الحضرية - ويتم اعتمادها في أدوات التهيئة والتعمير كونها قابلة لتعمير على الأمد المتوسط أوالطويل .

- كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي كالحدائق.

- كل أرضا مستعملة كمساحة غابية أو مخصصة من أجل إستغلال المناجم والمقالع.

2 الأراضي الفلاحية المبنية: يقصد بالأرض المبنية هي كل أرض أقيم فوقها مبنى أو منشأة بقصد السكن أو ملحقاته كالمستودعات والمخازن وكل ملحقة أو منشأة أقيمت لخدمة عقار المستثمرة فلاحية الجماعية تلك التي لها أهمية بالغة في عملية إستغلال الأراضي.

في حالة ما إذا وقع عرض المستثمرة الفلاحية للبيع فإن ذلك يشمل الأرض والمباني المتواجدة فوقها [2] من هنا نستنتج أن حق الشفعه يمارس على كل المستثمرة بما في ذلك الأرض والبنايات المقامة فوقها فلا ضرورة لتميز بين ما هو مبني وغير مبني.

إما إذا تم عرض المباني منفصلة عن الأراضي ففي هذه الحالة يمكن ممارسة حق الشفعة على كل التجهيزات والمباني المعروضة ما عدا تلك المخصصة للسكن، والتي يكون التصرف فيها حرا، ولا

---

[1]- أحمد خالدي، **المرجع السابق**، ص105.

[2]- **نفس المرجع**، من 106.

يجوز ممارسة حق الشفعة بشأنها، إلا إذا تم عرضها للبيع بمفردها [1].

- للدولة الحق في ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية وذلك حسب المادة 24 من القانون 19/87 (ملغى)المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين التي تنص«لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، وتعطي الأولوية في هذا الإطار لشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي للمتعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية».

ويمكن الدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة [2]، كذلك حسب المادة 52 من القانون 25/90 المعدل والمتمم تنص في فقرتها 3 على أنه يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية[3]، والتي تأتي في المرتبة الثالثة المحددة في المادة 795 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيما كما يلى:«..اما حيث حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها» [4].

إضافة إلى الحكم المشار إليه في الفترات الأخيرة نجد نص المادة 57 من القانون 25/90 المعدل والمتمم جاءت هي الأخرى بحكم جديد أضيف إلى أحكام المادة 795 من القانون المدني هذا الحكم هو تشريع حالة الجوار، كسبب قانوني من أسباب الأخذ بالشفعة لكن في الأراضي الفلاحية فقط وهذا بغية تطبيق أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، وذلك بغية تحسين الهيكل العقاري للمستثمرة [5]، وهذا برغبة منه في المحافظة على باقي الأراضي بين العائلة الواحدة وكذا توسيع المستثمرات الفلاحية وعليه يكون ترتيب الشفعاء في التصرفات المنصبة على الأراضي الفلاحية كالتالي:

- مالك الرقبة
- الشريك في الشيوع
- صاحب حق الانتفاع
- الدولة.

---

[1]- بالى مباركة، **الشفعة الادارية في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل ةالمتمم** ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2014، ص41.

[2]- راجع المادة 24 من القانون 19/87 ملغى .

[3]- راجع المادة 52 من القانون 25/90المعدل والمتمم .

[4]- راجع المادة 795 القانون 58/75.

[5]- راجع المادة 57 من القانون 25/90 المعدل والمتمم .

- المجاورين (المادة 57 من ق ت ج ع)

بحيث تكون الأولية لهاؤلاء فإن لم يرغبو في ذلك تأخذ الدولة ملكيه الأرض [1].

2/أصناف الأراضي الفلاحيه: المادة 5 من قانون التوجيه العقاري صنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، وأراض خصبة ومتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة [2].

ويستمد هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي [3]، هذه معايير بيولوجية بحته.

- وكان الهدف من هذا التصنيف الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم وكأنه يكفر بذلك عن خطايا الثورة الزراعية التي نال فيها مستفيدوها خصوصا من الأراضي الجرداء وضعيفة الخصوبة وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع.

حيث كان التقسيم الأراضي الفلاحية في مرحلة الاستقلال "كانت تعاونيات التسيير الذاتي تستولي على أخصب الأراضي الفلاحية أما نظام الثورة الزراعية كان نصيبهم الأراضي ضعيفة الخصوبة "[4].

أ/ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة:

يميز المشرع الجزائري بين كل من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة، حيث أن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، هي تلك الأراضي العميقة حسنة التربة، مسقية أو قابلة للسقي وهي ذات طاقة إنتاجية عالية جدا[5]، أما الأراضي الفلاحية الخصبة، فهي أراضي عميقة وحسنة التربة ولكن بدرجة أقل عن الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا، كذلك مستقية أو قابلة للسقي والواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافي [6].

ب /الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة:

يميز المشرع الجزائري بين كل من الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة، حيث تشمل الأولى على ما يلي:

---

[1]- دالي مباركة، **المرجع السابق**، ص 42.

[2]- راجع المادة 5 من قانون 25/90المعدل والمتمم.

[3]- راجع المادة 5 من نفس القانون.

[4]- عجة الجيلالي، **"أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويقها"**، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2005، ص239.

[5]- راجع المادة 6 من قانون 25/90.المعدل والمتمم.

[6]- راجع المادة 7 من نفس القانون.

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في طبوغرافية والعمق.

- الأراضي غير المستقية والمتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية [1].

- أراضي غير المسقية والتي تحتوى على عوائق متوسطة في طبوغرافيه وفي العمق ورسوخها كبيرة ونسبة الإمطار فيها متغيرة الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية [2].

أما النوع الثاني وهي الأراضي ضعيفة الخصوبة، فهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق، والملوحة والبنية والانجراف[3].

الفرع الثاني: شروط متعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة

بعد أن عرفنا محل الشفعة ومجال تطبيقها في الفرع الأول ندرس الآن الأشخاص الممارسين لهذا الحق، وذلك باستقراء كل المواد التي تناولت موضوع الشفعة ومن أبرزها:

- المادة 158 من قانون 73/71 « ... كل مجموعة تعاونية فإن تحضيرية أوكل تعاونية زراعية أو للدولة، .. » [4].
- والمادة 24 من القانون 19/87 « ... ويمكن لدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة. » [5]
- والمادة 785 من الأمر 58/75 « يتبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة زراعية.
- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- للشريك في الشيوع إذا يبيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة» [6].

---

[1]- راجع المادة 8 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

[2]- راجع المادة 8 من نفس القانون.

[3]- راجع المادة 9 من نفس القانون .

[4]- راجع المادة 158 من الأمر 73/71.

[5]- راجع المادة 24 القانون 19/87.

[6]- راجع المادة 795 من قانون المدني الجزائري.

▪ المادة 52 من القانون 25/90 « وفي الإطار يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون 75 -58... » [1].

▪ المادة 57 من القانون 25/90 إلى أن الهيئات الممارسة لحق الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية هم الدولة الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحة والشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع ومالك الرقبة وكذلك المجاورين.

ولكن هناك إشكال حول رتبة هؤلاء الأشخاص حيث انه هناك تضارب بين المعلومات بحسب المراجع التي اعتمدنا عليها، حيث لاحظنا:

▪ ليلى زروقي في كتاب التقنينات العقارية التي قالت بأنه لا يوجد نص صريح ينصح على مرتبة الديوان الوطني الأراضي الفلاحية ولكن الراجح أنه يحتل المرتبة الرابعة وهو بعد المحددين في المادة 795 من القانون المدني [2].

▪ - كذلك أحمد خالدي في كتابه الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس القضاء أعطى المرتبة الأولى للأشخاص المحددين في نص المادة795 قانون المدني ثم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [3].

▪ وهذا ترتيب منطقي ويتماشى مع ما هو منصوص في المادة 52 قانون التوجيه العقاري «..... تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر 58/73 [4].

▪ أحمد دغيش في كتابه حق الشفعة في التشريع الجزائري أعطى المرتبة الأولى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم لمالك الرقبة ثم للشريك في الشيوع ثم لصاحب حق الانتفاع و في المرتبة الأخيرة للمجاورين [5] وذلك قياسا على المادة 71 من قانون التوجيه العقاري والتي تتعلق بالأراضي الجاهزة أو القابلة للتعمير [6]، لأنهما اشتركا في المنفعة العامة قبل الخاصة لكن هذه المادة تعلقت بأحكام الأراضي

---

[1]- راجع المادة 52 من قانون 25/90 المعدل والمتمم .

[2]- راجع في كتاب ليلى زروقي ، **التقنينات العقارية ضبط وشرح**، الجزء الاول "العقار الفلاحي"، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص80.

[3]- راجع فى كتاب احمد خالدى الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقاتون المدني، المرجع السابق.

[4]- راجع المادة 795 من القانون المدني

[5]- راجع في كتاب احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري** المرجع السابق ،ص199.

[6]- راجع المادة 71 من القانون 90/25

العامرة والقابلة التعمير كما أن الجهة المخولة لها لممارسة حق الشفعة ليست نفسها مع الأراضي الفلاحية، فالأراضي الفلاحية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الجهة المختصة، أما الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير مخولة لها الوكالة ولائية للتسير والتنظيم العقاريين الحضربين، والسبب الذي يجعل الدولة تسبق الأشخاص المحددين في المادة 795 قانون المدني هو كثرة الطلب عليها من قبل المشترين لأنها حضرية تقع في المدينة.

لهذا على المتعاقدين (البائع و المشتري) أن يقدما تصريحا على نيتهما بالتعاقد و ذلك قبل إبرام تصرفهما في شكل رسمي إلى كل من الهيئتين المذكورتين سابقا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف أرض فلاحية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين إذا كان العقار محل التصرف حضري [1].

وفي حالة مخالفة هذا الإجراء يترتب عنه جزاء هذا الجزاء يتمثل في بطلان كل معاملة عقارية تمت على الأراضي الفلاحية، ولم يتم فيها إحترام التصريح بنية التصرف من قبل الأطراف المتعاقدة. فتكون باطلة وعديمة الأثر اتجاه الديوان الوطني الأراضي الفلاحيه الذي يمكنه طلب إبطال التصرف والحلول محل المشترى بأثر رجعي، هذا وفق المادة 55 و56 من قانون 25/90 المعدل والمتمم [2].

مما سبق بيانه حددنا الأشخاص الذين تثبت لهم حقا ممارسة الشفعة

أولا: لمالك الرقبة

ملكية الرقبة تخول للشخص مالك العقار ملكية تامة في حالتة بيع حق الانتفاع أو التنازل عنه لشخص آخر وبالتالي فصاحب الانتفاع هو الذي يقوم باستغلال العقار والاستفادة من ثمراته لأنه إنفرد بحق الانتفاع كحق وسلطة من سلطات المالك العقار فقط سلطة التصرف في يد مالك العقار [3].

بمعنى ان صاحب العقار لا يملك سوى الرقبة دون الأجزاء الأخرى فتقوم الشفعة هنا في حال إقدام صاحب حق الانتفاع على العقار ببيعه كليا أو جزء منه لشخص أخر وهذا ما تنطبق عليه المادة 795 قانون المدني الجزائري يثبت حق الشفعة لمالك العقار إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة » فالشفعة لهذا الشخص تثبت له المرتبة الأولى وهذا وفق النصوص القانونية التي تناولناها سابقا.

---

[1]- أحمد خالدي، **المرجع السابق**، ص 99.

[2]- **نفس المرجع**، ص 100.

[3]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**،المرجع السابق ،ص 199.

ثانيا: الشريك في الشيوع:

هذا الشخص يكون شريك في المقام الشائع و هو ذلك العقار الذي يكون مملوك ملكاً تاماً لعدد من الشركاء في الشيوع، فتكون ملكيته لعدة أشخاص أي يتعدد أصحاب الحقوق العينية على العقار محل التصرف سواء كانوا أصحاب ملك أو أصحاب حق الانتفاع [1]، في هذا الصدد نكون أمام ملكية شائعة والمشرع الجزائري عرف الملكية الشائعة ب المادة 731 من القانون المدني الجزائري [2].

ففي هذه الحالة تقوم الشفعة في حال ما إذا أراد أحد الشيوع بيع حصته إلى شخص أجنبيا ويتسع مفهوم الشريك في الشيوع يصل إلى الشريك في حق الانتفاع. كما يشمل الشريك في الملكية [3].

هذا وفق نص المادة 795 من قانون المدني« يثبت حق الشفعة.... للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي....» [4].

ثالثا: صاحب حق الانتفاع

المادة 795 قانون المدني الجزائري أعطت لصاحب الانتفاع الحق في ممارسة الشفعة إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها في الفقرة 3 من المادة والتي نصت:«... .. لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها»[5].

فبهذا الترتيب الذي اعتمدته المادة كانت رتبته الأخيرة أي الثالثة. فهو بذلك يملك عنصري الاستعمال والاستغلال، والحكمة من إعطاء الحق للممارسة الشفعة لصاحب حق الانتفاع هو تجميع ما تفرق من عناصر الملكية [6].

فإذا كان هنالك شخصا يمتلك عقاراً، قد رتب عليه حق الانتفاع لمصلحة شخص آخر فان مالك هذا العقار أصبح يملك الرقبة فقط، فإذا باع هذا الأخير الرقبة التي يملكها كان لصاحب حق الانتفاع أن يشفع في الرقبة المبيعة [7].

---

[1]-احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**،المرجع السابق، ص200 .

[2]- راجع المادة 731 قانون المدني الجزائري.

[3]- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**،المرجع السابق، ص 202.

[4]- راجع المادة 795 من قانون المدني الجزائري.

[5]- راجع المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

[6]- راجع المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

[7]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 386.

وفي حالة الأخذ بالشفعة في هذه الحالة ينتهي حق الانتفاع ليتم تجميع عناصر الملكية (التصرف والاستعمال والاستغلال) لتصبح في يد صاحب حق الانتفاع، فبعد أن كان يملك سلطة الاستعمال والاستغلال فبممارسة حق الشفعة يصبح يملك جميع السلطات من التصرف والاستعمال والاستغلال، مما يتحقق السبب الذي من أجله أعطى حق ممارسة الشفعة لصاحب حق الانتفاع على الرقبة.

صاحب الانتفاع يتشابه كثيرا مع المستأجر لكن لا شفعة للمستأجر لأنه لم تحدده المادة 795 قانون المدني الجزائري ولاحتى نصوص أخرى، كما جاء قرار من المحكمة العليا رقمه 198458 المؤرخ في 2000/04/26«.....حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أن قضاة المجلس اعتبروا ان المطعون ضده المستأجر لجزء من العقار وبالتالي فهو صاحب حق انتفاع وأفادوا من إحكام المادة 3/795 قانون المدني الجزائري ولكن حيث أن حق الانتفاع يسمح لصاحبه أن يستعمل الشيء وينتفع به مثله مثل المالك. على أن يحافظ على الشيء المنتفع به، وبذلك يختلف عن حق الإيجار في مداه وحدوده ومدته ولذا فان قضاة المجلس اعتبروا خطأ ان حق الإيجار هو حق الانتفاع وأقروا للمستأجر ثبوت حق الشفعة قد أخطئوا في تطبيق المادة 795 قانون المدني الجزائري ولذا يتعين نقض وإبطال قرارهم المشوب في تطبيق القانون...» [1].

ولقد نفت المحكمة العليا تمتع المستأجر بصفة الشفيع كذلك بموجب القرار رقم 193704 المؤرخ في 26-04-2000 [2]«...حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنه قضاه الموضوع رفضوا طلب الطاعنين الرامي إلى ممارسة حق الشفعة على الأرض الفلاحية محل البيع بين المطعون ضدهم فريقا (ب) والمطعون ضده (ج-أ)[3].

بحجة ان الطاعنين لم يثبتا استمرارهم في استغلال الأرض محل طلب الشفعة بعد انتهاء مدة الإيجار والمحددة بعشرة سنوات حسب العقد العرفي المبرم في 1978/10/1 بينهما وبين المورث المطعون ضدهم فريق (ب) وبحجه أن الإجراءات المتبعة من طرفها في الإعلان عن رغبتهما في الشفعة لم تتم بالطريقة المنصوص عليها قانونا لاسيما بالمادتين 800 و801 . قانون المدني الجزائري وبقضائهم كما فعلوا يكونوا قد جعلوا المستأجر محقا في طلب الشفعة في حالة في حالة بيع العقار المؤجرة له من حيث المبدأ وأوقفوا هذا الحق على وجوب إحترام الإجراءات فخالفوا بذلك إحكام المادة

---

[1]- **نفس المرجع**، ص328.

[2]- جمال سايس، **الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري**، الجزء الاول، الطبعة الأولى، منشورات كلية الجزائر، 2014، ص 130و131.

[3]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 328.

795 قانون المدني الجزائري التي تحدد على سبيل الحصر من يحق لهم ممارسة حق الشفعة والمستأجر ليس منهم. إذا المقصود بصاحب حق الانتفاع في الفقرة 3 من المادة هو مالك الحق الذي يتفرع عن حق الملكية الشامل وليس المنتفع على وجه الإيجار، ولما لم يهتدوا لهذا فإن قرارهم جاء مشوبا بسوء تطبيق القانون وانعدام الأساس القانوني معا الأمر الذي يجعله عرضة النقض..»[1]، وعليه فإنه ومن خلال قرار المحكمة العليا المذكور أعلاه أن القانون المدنى لا يعترف للمستأجر بحق الشفعة.

رابعا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

عملا بنصوص القانون 25/90 لاسيما المواد 52 و71 منه المؤرخ في 1990/11/08 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتهم الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26 فالهيئة العمومية المخول لها عملية تنظيم الأراضي الفلاحية [2]، يتمثل في ديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي جاء بموجب المرسوم التنفيذى 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996[3].

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو أداة تابعة للدولة ويمثل الدولة فى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ومنه فللديوان الحق في ممارسة حق الشفعة بإسم ولحساب الدولة، وعلى كل المعاملات العقارية الواقعة على الأراضي الفلاحية وهذا وفقا لنص المادة 52 ومن نفس القانون [4].

أولا: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يوضع الديوان الوطني الأراضي الفلاحية تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يسيره مجلس إدارة ويديره المدير العام [5].

1- مجلس الإدارة:

يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس الإدارة يشمل على أعضاء يمثلون مختلف الوزارات فهو يتكون من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.

---

[1]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص329.

[2]- راجع المادتين 52 و71 من القانون 25/90.

[3]- راجع المرسوم التنفيذي 87/96، المؤرخ في 24 فيفيري 1996، جريدة رسمية عدد 15، المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية.

[4]- بوراية مريم، **المرجع السابق**، ص85.

[5]- راجع المواد من 2 الى 13 من المرسوم التنفيذي 89/96.

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.

- مثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

- ممثلين 2 عن الغرفة الوطنية الفلاحة.

- ممثلين 2 عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

ويمكن للمجلس الاستفادة من أي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة النقاش أنظر المادتين 52 و71 من القانون 90/25.

انظر المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 جريدة رسمية 15 المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية ان يفيده في مداولاته [1]، ويعين مجلس الإدارة أعضاؤه بناءًا على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، أما في حالة توقف عضوية أحد الأعضاء فإنه يستخلف بعضو جديد ليحل محله حتى نهاية العضوية الجارية [2].

2- المدير العام:

بموجب المرسوم التنفيذي وبناءا على اقتراح الوزير بالفلاحة يتم تعيين المدير العام للديوان الوطني الأراضي والذي يكون مسئولا عن المسير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.

- فالمدير العام يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.

- يمارس سلطة السلمية على كافة مستخدمي الديوان.

- يعد مشروع ميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها وينفذ قرارات مجلس الإدارة بعد مصادقة وزير الفلاحة.

- يحضر اجتماعات مجلس الإدارة [3].

---

[1]- راجع المرسوم التنفيذي 87/96.

[2]- راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي 87/96.

[3]- راجع المرسوم التنفيذي 87/96.

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني الخدمة العمومية فقًا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 87/96 وبصفته أداة ينفذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة فهو يقوم بما يلي[1]:

- تطبيقًا لنص المادة 51 من القانون 25/90 يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار أو البيع.
- يمارس حق الشفعة لحساب الدولة لإمتلاك الأراضي الموضوعة لبيع بموجب المادة 52 من القانون 25/90.
- يحوز بموجب المادة 56 من القانون 25/90 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من نفس القانون.
- يطور بموجب المادة 58 قانون 25/90 الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي أو المبادلات الودية.
- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسهر على محافظة على تجديد معلوماتها بانتظام.
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره[2].

مما سبق يتبين لنا أن الديوان الوطن الأراضي الفلاحية يمارس امتيازات السلطة العامة كونه ممثل عن الدولة والدولة خولت له مهمة التنظيم العقاري الخاصة بالأراضي الفلاحية فقط، فمهامه محصورة في دفتر الشروط المصاحب للمرسوم التنفيذي 87/96.

ثالثا: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يتم تحديد الطبيعة القانونيه من أجل الجهة القضائية المختصة في حال وقوع نزاعات ومعرفة العلاقة التي تربط الديوان بباقي الجماعات المحلية وتفادي تضارب المصالح والمهام.

فالديوان هو مؤسسة عمومية ذات طبيعة اقتصادية وتجارية، ولكن يختلف عن المؤسسات الأخرى في كونه يقوم بمهمة المرفق العام، وله صلاحيات وامتيازات للسلطة العامة، كما يتولى تسير المرفق العام (ممثلي سلطة المركزية) وعليه يمكننا القول بأنه ذو طبيعة قانونية مزدوجة بالنظر إلى تنظيمه

---

[1]- بوراية مريم، **المرجع السابق** ، ص89.

[2]- راجع الى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم بالتنفيذي 87/96.

وتسيره وكذا نشاطه [1].

فهو يعد تاجرا في علاقته مع الغير ويخضع للقانون التجاري والجهة المختصة في فصل النزاعات يكون القضاء العادي، اما النزاعات التي كانت نتيجة عن القيام بمهامه وممارسة نشاطه فإنها تخضع للقانون الإداري و الجهة المخصصة في فصل النزاع يكون للقضاء الإداري.

خامسا: شفعة الجوار في ظل الإصلاحات السياسية جاء القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري جاء بأحكام جديدة لم يكن منصوص عليها من قبل من أبرز هذه الأحكام هي إعطاء الحق للمجاورين في ممارسة الشفعة.

من أجل تملك هذا العقار، لكن القانون المدني لم ينص على شفعة الجوار في مادته 795، إلا أنه تمت إضافتها إلى بموجب المادة 57 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص:

« يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، وبغيتة تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة»[2].

ويقصد بالجار التلاصق فهو واقعة مادية قانونية تعني القرب والتلاصق بين العقارات مما يمنح حقوق وواجبات بين الجار مثل ما هو في الملكية المشتركة.

ومن بين هذه الحقوق والالتزامات ممارسة حق الشفعة ولا يقصد بالجوار هنا مطلق الجوار وإنما يقصد به الجوار بالمعنى القانوني، الذي يعد واقعة مادية تستلزم القرب والتلاصق، بين العقار المبيع والعقار المملوك للشفيع، ويقصد بالتلاصق عدم وجود انفصال تام بين هذين العقارين [3].

أي لا يفصل بينهما عقار ثالث ولا طريق عام، فنطاق شفعة الجوار من حيث الموضوع يشمل التلاصق بين العقارات تلاصقاً تاماً مباشراً دون فاصل ما عدا المساحات والطرق و المصارف الخاصة المملوكة الأحد الطرفين أو المشتركة بينهما [4].

حيت لا تغير تلك الفواصل من وضعية التلاصق الجوار القانونية إلا إذا كانت عبارة عن مساحات

---

[1]- بورابة مريم، **المرجع السابق**، ص 94.

[2]- راجع المادة 57 من القانون 25/90.

[3]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 331

[4]- أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 232.

و مصارف عمومية وطرق كبيرة هنا ينتهي التلاصق وبالتالي لا يتحقق الجوار القانوني[1]، أما من حيث الأشخاص فالشفعة لا تكون للجار إلا إذا كان مالكا فقط إما المستأجر فلا حق له بالشفعة [2].

وتثبيت الشفعة للجار إن كان مالكا ملكية مفرزة أو مالكا مع غيره في الشيوع - كما يمكن أن يكون مالكاً ملكية تامة أو مالكا للرقبة فقط لأن الرقبة تمثل جوهر الشيء [3].

المطلب الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية والجزاءات المترتبة عن مخالفة الإجراءات

بعد ان رأينا في المطلب الأول مجالات ممارسة الشفعة الإدارية والشروط المتعلقة بمحل الشفعة والشروط المتعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة الآن سنتطرق إلى الإجراءات المتبعة من أجل ممارسة هذا الحق.

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة لممارسة الشفعة الإدارية

حسرنا دراستنا للشفعة في هذا المبحث بالأملاك العقارية (العقار الفلاحي) الخاصة بالأفراد أو الخواص، أي أن ملكية الرقبة في يد شخصا أو فرد وليست في يد الدولة.

إنطلاقا من المادة 27 من قانون توجيه العقاري التي تنص على «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرفها»[4]، لكن باقي نصوص القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ألزم الخواص عل إستغلال أراضيهم بعد تبنيه لسياسة إرجاع الأراضي لملاكها الأصلين وعدم تركها بورا [5].

كذلك المادة 674 قانون المدني الجزائري عرفت الملكية العامة على أنها «الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، وبشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة»[6] كذلك دستور 1989 المعدل والمتمم سنة 1996 في المادة 52 أعطى للملكية حماية دستوريه بقوله «.... الملكية

---

[1]- **نفس المرجع** ، ص 233.

[2]- يهوني زهيه ، **المرجع السابق**، ص 333.

[3]- أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص234.

[4]- راجع المادة 27 من القانون 25/90.

[5]- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، **المنازعات العقارية**، دارهومة، الجزائر، 2002، ص254.

[6]- راجع المادة 674 من الأمر 58/15.

الخاصة مضمونة...»[1].

والقانون 25/90 إعادة الاعتبار للملكية الخاصة حيث انه ألغى القانون 73/71 وجاء بأحكام جديدة كالمادة 48 و49 واللتان تنصان بإلزامية استثمار الأرض الفلاحية نظرا لأهميتها ووظيفتها.

ولكن ما يلاحظ على هذه المواد المشار إليها بإختلاف النصوص المنظمة الملكية أنها حرة في القانون المدني و مقيدة في قانون توجيه العقاري كما أن نص المادة 27 من قانون توجيه العقاري تتعارض مع المواد 48 و49 من نفس القانون، والراجح أنه أحطاها حمايتًا نظراً لأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية أي مقيدة بالمصلحة العامة.

فإنطلاقا من المادة 48 من قانون توجيه العقاري التي تنص :«يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفيا في إستعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وفي هذا الإطار يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أوغير المباشر واجبا على مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازه عموما، كما هو واضح في المادة فإن عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتركها بوراً بشكل فعلا تعسفيا في إستعمال الحق تترتب عن هذا التصرف ما هو موجود في نصا المادة 51 من نفس القانون والتي تنص «إذا ثبت عدم إستثمار ارض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة (01) تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بمايلي:

ـ وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي الغير المعروف أو عرضها الأرض للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة» [2].

إذن المالك أو الحائز للأرض الفلاحية ليس حراً في استعمال ملكيته بل وجب عليه إستثمارها وإستغلالها وإلا يقع تحت طائلة الحكم عليه بفقدانها.

فملكية المالك للمال العقاري منوطة برسالة اجتماعية يلتزم بأدائها وبها يدخل حماية القانون ويخرج عن هذه الحماية إذا أهمل[3]، ففي حالة عدم إستثمار الأرضي الفلاحية لمدة موسمين متتالين يصل إنذار إلى المالك للأرض من أجل إستئناف الاستثمار، وفي حالة أنه لم يستجب الإنذار الأول فإنه يصله إنذار ثاني، في حاله عدم استجابته لإنذار الثاني فإن لجنة إثبات عدم إستغلال الأرض الفلاحية

---

[1]- راجع المادة 52 من الدستور 1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادر في 1996/11/28.

[2]- راجع المادة 51 من قانون 25/90.

[3]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار سوسة، طبعة 2003 ص 75.

ترسل للديوان الوطني الأراضي الفلاحية الذي من مهامه التنظيم العقاري و هو الذي يقرر مصير الأرض إما التأجير أو البيع أو وضعها للاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك، وتنص المادة 52 الفقرة1 : «فإنها توضع لتأجير أو للاستثمار في حالة ما إذا اثبت المالك عدم الإستثمار لأسباب قاهرة أو كان عاجزاً عجزاً مؤقتا».

كما يمكن أن تمارس هيئة عمومية مؤهله حق الشفعة في حالة ما إذا قرر ديوان بيع الأرض.

1- عدم استغلال الأراضي الفلاحي يشكل فعل تعسفي

1.1 **ماهية عدم استغلال الأراضي الفلاحية**: كما ذكرنا سابقا في المواد 674 من القانون المدني الجزائري التي عرفت حق الملكية «وهي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط إلا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة»[1].

والقانون 25/90 المعدل والمتمم في المادة 27 عرف «الملكية العقارية الخاصة من حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها»[2].

من النص يفهم أن الملكية العقارية هي حرة وليست حرة في نفس الوقت فهي مقيدة بالوظيفة الاجتماعية والأهمية الاقتصادية وعدم إستغلالها يجعلها تقع تحت جزاء قانوني مناسب، ويمكن أن يصل هذا الجزاء إلى البيع الجبري للأرض الفلاحية، والمادة 49 من قانون توجيه العقاري وصفت عدم استغلال الأرض الفلاحية بـ:« تعد أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرضا فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل إستغلال فعليا لمدة موسمين فلاحين متعاقبين»[3]، فعدم الإستغلال الفعلي هو الوجه السلبي لممارسة المستثمرة أو الأرض لنشاط غير فلاحي ولكن المشرع لم يتطرق إلى عدم استثمار الأرض استغلالاً كليا أو جزئيا [4]، وتكون علنية أي إثباتها بشهادة الشهود كذلك عدم الاستقلال اقصة بمدة زمنية محدد والتي هي موسمين فلاحين متتاليين مع عدم وجود بسبب الذي يؤدي لعدم إستثمارها.

كما انه تم تكييف عدم استثمار الأرض على انه تعسف في استعمال الحق الناتج عن تقصير أو امتناع عن فعل شيء وهو مغاير لمفهوم التعسف في إستعمال الحق المنصوص عليه في القانون المدني

---

[1]- راجع المادة 674 قانون المدني الجزائري.

[2]- راجع المادة 27 من قانون 25/90المعدل والمتمم.

[3]- راجع المادة 49 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

[4]- ذيابية نعيمة، **المرجع السابق**، ص391.

الجزائري.

1 - 2 إثبات عدم إستغلال

من أجل إستغلال أمثل للأراضي الفلاحية إعتمدت الدولة على أدوات تتمثل في أجهزة إدارية من بين هذه الأجهزة لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية جاءت بموجب المرسوم التنفيذي484/97 المؤرخ في 15ديسمبر1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتهم بموجب المرسوم التنفيذي 83/12.

تؤسس هذه اللجنة حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذ ي97 / 484 المعدل والمتمم .على مستويا كل ولايه ويعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا . كما أكدت المادة 2 منه أن أحكامه تطبق

على الأراضي الفلاحية غير المستغلة المملوكة ملكية خاصة[1].

تتشكل اللجنة من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.
- المدير الولائي للديوان الوطني الأراضي الفلاحية.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي.

تجتمع اللجنة مرة واحدة كل شهر ويجوز لها أن تجتمع في دورات استثنائية كلما اقتضت الضرورة[2].

ينحصر عمل اللجنة في مراقبة مدعى تنفيذ المالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك للالتزام الذي فرضه المشرع عليه والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا فعليا والمباشرًا[1].

1- 3 إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

تنص المادة 115 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم «تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناءا على تحقيقات المتخذة :

---

[1]- ذيابية نعيمة، **المرجع السابق**، ص 393.

[2]- **نفس المرجع**، ص 393.

- بمبادرة من أعضائها
- من المصالح الفلاحية
- من ديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- بناء على إخطار من أي شخص» [2].

و بعد تبليغ اللجنة بحالة عدم الإستغلال من قبل أحد أعضائها تبادر اللجنة إلى التحقيق لإثبات عدم الإستغلال، وبعد المعاينة والتحقيق وثبوت حالة عدم الإستغلال تحرر اللجنة محضر معاينة وبعد تحرير محضر المعانية تقوم اللجنة بإنذار المالك أو مالك الحق العيني العقاري من ضرورة إستئناف الإستثمار ولا تتجاور هذه المدة 6 أشهر من تاريخ تبليغ ، في حالة عدم الإستجابة تقوم بإنذار ثاني في أجل لا يتجاوز سنة من أجل إستغلال الأرض مع مطالبته بتقديم الأسباب التي جعلته لا يستغل أرضه [3].

كما أن المشرع لم ينص على معيار إثبات عدم الإستغلال لا في قانون توجيه العقار ولا في المرسوم 484/97، بل ترك تقديره للجنة [4].

2- الجزاءات المترتبة عن عدم استثمار الأرضي الفلاحية

كما ذكرنا سابقا بأنه عدم **استثمار** واستغلال أرض فلاحية بشكل فعل تعسفي وبالتالي إلزامية إستغلالها فهي مقيدة بصالح العام و أن الهدف من ورائها ليس التملك وإنما الإنتاج والنهوض بالاقتصاد الذي يحقق الاكتفاء الذاتي للدولة ولكن في حالة عدم استثمار الأراضي الفلاحية ما هي إلا جزاءات المترتبة هذا الفعل.

- جزاءات غير ناقلة للملكية :

تتمثل الجزاءات غير ناقلة للملكية وضع الأرض حيز الإستثمار أو التأجير وهذا في حالة ما إذا أثبت المالك أنه لم يستثمرها بسبب قوة قاهرة جعلته عاجزاً عجزاً مؤقتا و هذا وفق المادة 52 الفقرة1 والتي مضمونها « وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصصا للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزاً عجزا مؤقتا على إستغلال الأراضي المقصودة» [5].

---

[1]- فضيلة بركان، **المرجع السابق**، ص 38 .

[2]- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي 484/97 .

[3]- نفس المادة من المرسوم أعلاه .

[4]- فضيلة بركان، **المرجع السابق**، ص39

[5]- المادة 52 الفقرة 01 من قانون 25/90

• **وضع الأرضي حيز الاستثمار:** مكنت المادة 51 من نفس القانون الديوان الوطني الأراضي الفلاحية في حالة ثبوت عدم إستثمار الأرض الفلاحيه من وضع الأرض حيز الاستثمار لحسابه وعلى نفقته، نظرًا لأهميته التي تتغنى بها، لكن المشرع لم ينظم من توكل لهم مهمة الإستثمار وكذلك لم يحدد مدة الاستثمار [1].

إما الأستاذ بن يوسف بن رقية يرى أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أن يبرم عقد عمل لحساب و باسم المالك للقيام باستغلال الأرض ،خاصة وأن له إمكانيات بشرية وماديه لازمة لذلك[2]

• **عرض الأرض الفلاحية للتأجير:** إيجار الأرضي الفلاحية هو ثاني جزاء قررته المادة 51 قانون 25/90 المترتب عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية يكون هذا الإيجار وفق القواعد العامة، عقد إيجار المنظم في القانون المدني الجزائري، والتي عرفته المادة 467 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري بمايلي: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشي لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم» [3]. مما يؤديا من تمكين المستأجر من الانتفاع فقط بالعين المؤجرة و بعبارة أخرى يؤدي إلى إنشاء حق شخصي في ذمة المؤجر موضوعه تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة [4].

- جزاءات الناقلة للملكية:

• **بيع الأرضي الفلاحية وفسح المجال للممارسة حق الشفعة:** عندما تسمع كلمة البيع يتبادر إلى ذهننا البيع كما هو منصوص عليه في القانون المدني إي القواعد العامة، ولكن هو ليس كذلك وهذا للطبيعة الخاصة التي تكتسي الشفعة الإدارية.

والشفعة في القواعد العامة تكون بحلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار وبرغبة الشفيع وبهذا تعد كسبب من أسباب الملكية، ولكن الشفعة في هذا المقام تثار في حالة بيع الأرض الفلاحية نتيجة إهمال صاحبها لها بعدم إستثمارها لما لها من أهمية اقتصادية و وظيفة إجتماعية ملزم بأدائها مما يؤديا إلى إنتقال ملكيتها من مالكها إلى شخص آخر جبراً عنه ودون أخذ بعين الإعتبار رغبته في هذا البيع [5].

---

[1]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص205و206 و207 و208

[2]- بن يوسف بن رقية، **المرجع السابق** ، ص284.

[3]- راجع المادة 467 من قانون المدني الجزائري .

[4]- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص214 .

[5]- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 234.

أما البيع وفق هذه الشفعة (الإدارية) لها طابعها الخاص لأنه جزاء يوقع على صاحب الأرض الغير مستثمرة هذا الجزاء معبر عنه بالبيع، بيع الأرض الفلاحية غير المستثمرة مما يفتح المجال لممارسة حق الشفعة وفق رأي الدكتورة يهوني زهيه أن عقد البيع المجيز للشفعة في هذه الحالة يتميز بجملة من الخصائص وهي:

- بيع الأرض بهذه الطريقة جبراً عن صاحبها يمثل أقصى أدوات الردع [1] ،فهو جزاء جراء عدم استثمارها كما أراه أنه نزع الملكية وليس بشفعة مبررًا هذا بالأهمية المنوطة بالأرض الفلاحية.
- يكون البيع في هذه الحالة بدون إرادة الأطراف [2].

ما يلاحظ على كل النصوص القانونية المنظمة لشفعة الإدارية أنها لم تأتي بنص صريح يوضح كيفيه ممارسة الشفعة ولا إجراءات ذلك. كما انه في حال ما إذا كانت الأرض غير المستثمرة لا يعلم مالكها الأصلي بأنها غير مستثمر فيها مثلاً أعطى حق الانتفاع لتشخص ما أو مستأجر أو حتى حائز هل يعقل إن يتم بيعها بهذه الطريقة.

بما أن الشفعة تقع على أرض فلاحية غير مستثمرة وهذه الأرض المصنفة في المواد الأولى في قانون التوجيه العقاري فهناك من يقول أن محل الشفعة ينصب على الأراضي الخصبة والخصبة جدا [3] وهناك من يقول أنها تنصب جميع الأصناف أي تقع على الأرض بغض النظر عن صنفها [4].

الحالة1: بيع الأرض الفلاحية غير المستغلة إذا كانت تصنف ضمن الأراضي الخصبة جدا و الخصبة فهنا بعد ثبوت حالة عدم إستغلال الأرض الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا وعدم استجابة المستثمر للإنذارين عرضها مباشرة للبيع بعد إعداد المحضر المعاينة من طرف لجنة إثبات عدم الاستغلال [5].

الحالة2: هذه الحالة تنص على بيع الأرض الفلاحية غير المستثمرة بغض النظر عن صنفها [6] سواء كانت خصبة أو متوسطة الخصبة أو ضعيفة الخصبة هذا لأنه لا يوجد نص خاصا يضبط ذلك ففي نص المادة 52 الفقرة من قانون التوجيه العقاري « ... وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعًا

---

(1)- **نفس المرجع**، ص 235

(2)- **نفس المرجع**، ص 236

(3)- عبد الرزاق زوينة، **المرجع السابق**، ص150 .

(4)- أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 185.

(5)- يهوني زهية، **المرجع السابق**، 237 .

(6)- يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 238 .

للرتبة المحددة في المادة 795....» [1]، و هذا هو المعقول والراجع .

مما درسناه نستخلص أنه يتم البيع على الأراضي الفلاحية الغير المستثمرة مما يسمح للشفعاء المذكورين سابقًا ممارسة حق الشفعة بالترتيب المذكور، والتي نصت عليهم المادة 795 من القانون المدني الجزائري والمادة 52 من قانون التوجيه العقاري وكذا مادة 57 من نفس القانون، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية رتبته الرابعة بعد مالك الرقبة، الشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع والديوان الوطني يمكنه ممارسة حق الشفعة باعتباره هيئة عمومية مؤهلة تمثل الدولة بإسمها ولحسابها وكذا يتمتع بامتيازات السلطة العامة وهذا ما أكدته المادة 02 من دفتر شروط تابع للمرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

لكن كملاحظة أو تعقيب، كيف للديوان الوطني أن يكلف بتنظيم العقاري وبتطبيق السياسة الوطنية العقارية الفلاحية وأن يكون شفيع في نفس الوقت.

لكن ما هو ثابت ومتفق عليه الهدف من الشفعة والتي تتمثل:

- في الهدف من إستعمال الشفعة هو اكتساب ملكية المال المشفوع فيه ويكون ذلك بإستجماع عناصر الملكية أو إبعاد اجنبي عن الصفقة [2].

- توقيع جزاء على المخالف لأحكام القانون 25/90 الذي هو عدم الاستثمار في الأرض الفلاحية والتي الغاية منها الإنتاج وليس التملك وكان الجزاء سلب الملكية الأرض منه لأنه إذا عطل المنتج الارض ولم يستغلها فقد عطل انتفاع الشعب منها وبالتالي جاز للدولة أن ترفع يده عنها[3]

فإذ كان الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة ولا يجوز التعدي عليها بما فيها الدولة فإنه استثناءا من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء رضي بهذا الإجراء أم لم يرضى ، لأن الصيانة والحرمة تقف عند حد معين وهو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو تتعارض في معها [4].

---

[1]- راجع المادة 195 من قانون المدني الجزائري

[2]– يهوني زهية، **المرجع السابق**، ص 240.

(3)- بن رقية بن يوسف، **المرجع السابق**، ص 21 و22.

[4]- عمر حمدى باشا، **المرجع السابق**، ص 110و111.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة من مخالفة أحكام الشفعة:

بالرجوع إلى نص المادة 56 من قانون 25/90 والتي تنص على انه «ومنه يتبين ويتضح لنا ان كل معاملة عقارية تمت على الأراضي الفلاحية ولا يتم فيها احترام التصريح بنية التصرف من قبل الأطراف الأصلين للعقد تكون باطلة وعديمة الأثر تجاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية» و يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب إبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعى بدفعه بثمن عادل وفقا لنص المادة 56 يطرح هنا تساؤل:

ما هي الطبيعة القانونية لهذا الإجراء؟ وما الذي يميزه عن الشفعة ؟

ان الطبيعة القانونية لهذا الإجراء هو الإسترداد [1] والفرق بين المصطلحين أو الاجرائين يرجع كون أن الشفعة يأتي فيها حلول الغير محلى المشتري قبل إتمام عقد البيع وقبل انتقال ملكية العقار المبيع، في حين أن حلول الغير محل المشتري في حالة استرداد يكون لاحقا للعقد و كذا لنقل الملكية و منه تنتقل الملكية مباشرة من المشتري الأول إلى المستفيد من الاسترداد هناك الكثير من يدعو إلى ضرورة إقحام المسؤولية الموثق قانونيا، وهذا بجعله مسئولا أمام الأطراف وكذا الهيئات العمومية لتحرير التصريح بنية التعاقد وتبليغه، وعليه وفي حالت عدم إحترام الإجراء يبقي العقد صحيحا ويكون الموثق مسؤولاً مدنياً على عدم إحترام الإجراء[2]..

كذلك هنالك جزاءات تترتب عن مخالفة الإجراءات بما أن إستعمال رخصة الشفعة الإدارية ضد معاملة عقارية يعد عقدا إداريا وعليه فإن عدم احترام الهيئة المكلفة بممارسة رخصة الشفعة الإدارية للإجراءات القانونية والمنصوص عليها قانونا من شأنها أن يعرض قرارها للإبطال وفقا لقواعد المنازعات الإدارية، أما في حالة مخالفة الموضوع فان القرار الإداري باستعمال الدولة لحق الشفعة يجب أن يكون معلناً وفي حالة عدم احترام الهيئة العمومية للسبب المعلن عليه في قرار إستعمال حق الشفعة ففي هذه الحالة يجوز لكل من البائع والمشتري الأصيلي أن يطلب تعويضاً على ما لحقه من ضرر في حرمانه من التعاقد [2]، والجزاء المرتب على مخالفة أحكام الشفعة من قبل البائع أو المشتري هو ان على معاملة عقارية تمت على أراضي فلاحية ولم يتم فيها إحترام التصريح بنية التصرف من قبل الأطراف المتعاقدة تكون باطلة وعديمة [3] الأثر اتجاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يمكنه

---

[1]- اسماعيل شامة، **المرجع السابق**، ص 242.

[2]- بورابة مريم، **المرجع السابق**، ص 76.

[3] أحمد خالدي، **المرجع السابق**، ص100.

طلب إبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعي على ان يدفع ثمن عادل وفقا [1] لأحكام المادة 56 من القانون 25/90 [2].

المبحث الثاني: شروط وإجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية

على العقار الفلاحي في ظل قانون 03/10:

يهدف هذا القانون إلى تنظيم حق الشفعة الإدارية الذي يتمتع به الدولة في شراء العقارات الفلاحية في حالة بيعها من قبل المستثمرين، ويتم تنفيذ الشفعة الإدارية من خلال إجراءات محددة وفقًا للشروط المحددة في القانون 03/10 نتناولها من خلال هذا المبحث حيث نتطرق الى شروط ممارسة حق الشفعة الادارية المطلب الاول انا المطلب الثاني الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة الإدارية.

المطلب الأول: شروط ممارسة حق الشفعة الإدارية:

بموجب المادة 34 من قانون 03/10 ألغيت أحكام القانون 19/87 وأصبح الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحة للأملاك الخاصة للدولة وعليه طبقا للمادة 15 من قانون 03/10 السابق ذكره والتي تنص على انه في حالة التنازل عن أحق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين من أصحاب امتياز نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاجية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، من خلال ما سبق سنتطرق إلى الفرع الأول إلى الشروط المتعلقة بالشفيع والمشفوع منه والفرع الثاني الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية والفرع الثالث الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه.

تعريف الشفعة الإدارية:

تعرف الشفعة الإدارية على أنها الرخصة المخولة قانونا لفائدة أشخاص القانون العام تحديدا الدولة والجماعات المحلية تمارسها من اجل اقتناء أملاك عقارية، منها الفلاحية محل التصرف بالبيع والتنازل من أشخاص القانون الخاص عن طريق هيئة عمومية مخولة لهذا الغرض وفق إجراءات قانونية تحت طائلة سقوط حقها في الشفعة [1].

---

[1]- **نفس المرجع** ، ص 100 .

[2]- راجع المادة 56 من قانون 25/90 المعدل والمتمم.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشفيع والمشفوع منه

وفقا لنص المادة 15 من قانون 03/10 [2] ان الشفعاء الذين يثبت لهم صيغة الشفيع من اجل ممارسة هذا الحق هم باقي الشركاء في الشيوع لنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يمارس الشفعة باسم الدولة و لحسابها، وبالرجوع إلى نص المادة 22 من المرسوم 326/10 [3]، نجد انه في حالة عدم ممارسة حق الشفعة سواءا من قبل صاحب الامتياز أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرخص للمتنازل بمواصلة التنازل عن حق الامتياز بعد اخذ موافقة الوالي.

أولا: الشروط المتعلقة بأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة

وهم المستفيدون من أحكام قانون رقم 10/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية سواءا كان إداريا أو توثيقيا ناتجا عن تنازل حق الانتفاع الدائم من طرف المستفيد الأصلي إلى مستفيد جديد أو الحائزين على قرار من الوالي [4]، ويتخذ باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية صفة الشفيع بصفتهم شركاء في الشيوع في المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة مع المتنازل صاحب حق الامتياز ويشترط فيه بعض الشروط نذكر.

- توافر الأهلية:

تعتبر الشفعة كما اشرنا سابقا مصدرا هاما من مصادر اكتساب الملكية العقارية و بالتالي فالأخذ بالشفعة من أعمال التصرف التي يشترط فيها أهلية التصرف[5] لا أهلية الإرادة، لذا طبقا لنص المادة 40 من قانون المدني الجزائري يجب ان تتوافر في الشفيع الأهلية الواجبة للأخذ بالشفعة وهي أهلية التصرف، أي بلوغ 19 سنة كاملة مع خلو هذا الشخص من عوارض الأهلية المعروفة في القانون المدني ويكون غير محجور عليه ويتمتع بكامل قواه العقلية، كما يمكنه أن يأخذ بالشفعة بإتباع الإجراءات القانونية التي حددها المشرع عن طريق أبداء رغبته فيها بنفسه[6]، إلا أن الشفيع يمكن أن يطالب

---

(1)- لعشاشي محمد، **المرجع السابق** ، ص 201.

(2)- راجع المادة 15 من قانون 03/10 .

(3)- راجع المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10.

(4)- راجع الفقرات 1و2و3 من المادة 05 قانون03/10.

(5)- راجع المادة 40 من القانون المدني الجزائري .

(6)- لعروم مصطفى،**الشخصية في القانون المدني**، بحث منشور بمجلة الموثق دورية داخلية متخصص ،العدد 661999، ص 353.

بالشفعة عن طريق وكيله ويشترط في هذه الحالة ان تكون وكالة خاصة[1] لأن الأخذ بها يعتبر من أعمال التصرف[2].

وبناءا على ماسبق لا يستطيع الوكيل الحلول محل الشفيع في إتباع إجراءات الشفعة إلا إذا نص على ذلك صراحته في مضمون الوكالة وإما لو كان الشفيع قاصر فلوليه نيابة عنه الحق في الأخذ بالشفعة دون استئذان المحكمة.

- ملكية الشفيع للعقار:

وجوب ان يكون الشفيع مالكا لما يشفع به، أي يشترط ان يكون مالكا لحق مشاع من وقت بيع الحق المشفوع فيه وقت ثبوت حقه في الشفعة واشتراط وجود حق الشفيع الذي يشفع بهم وقت البيع معناه تكامل وجود هذا الحق في ذلك الوقت فيقتضي الأخذ بالشفعة وجوب أن يكون الحق الملوك للشفيع مشهر وقت البيع [3]حيث لا تجوز الشفعة إذا كان حق الشفيع مستندا إلى قرار ولائي صادر في إطار أحكام القانون 19/87غير مشهر أو عقد إداري المستثمرة الفلاحية مسجل ومشهرة بالمحافظة العقارية لان أصحاب هذه الحالات منح لهم اجل محدد لتسوية وضعيتهم.

- عدم منع الشفيع قانونا للأخذ بالشفعة:

الشفعة تعتبر بمثابة شراء للعقار المشفوع فيه لان الشفيع يحل محل المشتري فيصبح هو المشتري للعقار كذلك لا يجوز الشفعة إذا كان الشفيع ممنوع بحكم القانون من شراء هذا العقار [4] كما لا تجوز ممارسة الشفعة من قبل الشفعاء المذكرين في المادة 15 من قانون 03/10 [5] في حالة التنازل عن حق الامتياز مجانا لذوي حقوق المتنازل في حين يجوز لهم ذلك إذا كان التنازل عن الحق للغير بمقابل.

ثانيا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الشفيع في الشفعة الإدارية في الأراضي الفلاحية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثل الدولة، وهو شخص من أشخاص القانون العام خول له ممارسة حق الشفعة للدولة والجماعات

---

[1]- راجع المادة 754 من قانون المدني الجزائري

[2]- إسماعيل غانم، **الحقوق العينية الأصلية**، ج 2 منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر بدون ذكر التاريخ،

[3]- احمد خالدي، **المرجع السابق** ، ص78.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، **المرجع السابق** ، ص590.

[5]- راجع المادة 15 من قانون 03/10

المحلية، وتم إنشاء الديوان الوطني و أ ق بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09 /339 المؤرخ في 2009/10/28.

أسس لتطبيق القانون رقم 03/10 الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد ألفلاحي والريفي في وظيفته وتسوية العقار الفلاحي كما هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستغلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] بحيث يخضع لقواعد القانون ذات طابع الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير[2] كما يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة[3] تحت وصاية وزارة الفلاحية والتنمية الريفية والصيد البحري يسيره المجلس إدارة ويديره المدير العام.

ويمارس الديوان حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19/87 حسب ما جاء في نص المادة 15 من القانون 03/10 الذي جاء فيها ان تنازل المستثمر عن حق امتياز في مجال المستثمرات الفلاحية الفردية الجماعية يعطى المكانة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثلا للدولة لأن يتقدم بممارسة حق الشفعة لشراء حق الامتياز المتنازل عنه[4].

ويجدر الإشارة إلى أن تقدم الديوان لقراء حق الامتياز التنازل عنه بممارسة حق الشفعة يكون بقيام الديوان هذه الخطوة بعد إجراء سابق كان قد قام به وجوبا المستثمر الراغب في التنازل عن حق امتياز، وهذا الإجراء السابق يقصد به إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن هذا الحق مع ضرورة توضيح مبلغ التنازل وكذا هويت المرشح للاقتناء حق الامتياز هذا ماجاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10[5].

ويمارس الديوان مهام الخدمة العمومية، ويتولى تنفيذ السياسة العقارية باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف حسابها بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، ويسهر على عدم وجود أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية التي تتغير وجهتها الفلاحية، والرقابة على عدم إبرام أية صفقة من

---

[1]- راجع المادة 07 من 87/96 المؤرخ في 1996/02/24
المتضمن إنشاء ديوان و.ا.ف.جريدة/ عدد15 الصادرة 1996/02/28 المعدل و المتمم بموجب المرسوم ت 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 ج ر عدد 61 الصادرة في 2009/10/25

[2]- بن يوسف بن رقية، **المرجع السابق**، ص 12 .

[3]- راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 87/96 .

[4]- راجع المادة 15 من قانون 03/10

[5]- راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

شأنها ان تؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي لهذه الأرض، كما يحافظ على استمرارية المستثمرات الفلاحية في حالة وفاة عضو أو فسخ عقد الامتياز وبموازاة ذلك يلتزم أثناء عملية المراقبة تسهيل عملية المراقبة وتزويد الأعوان بكل المعلومات المطلوبة[1]، ويمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المقدمة عليها في إحكام قانون 03/10 .

ثالثا: شروط المشفوع منه

المشفوع منه: هو الشخص صاحب حق الامتياز الذي يرغب في التنازل عن حق الامتياز بكيفية والشروط التي تمكنه من التنازل، بالإضافة إلى شرط التملك للحق المشفوع فيه الذي هو سابق لعملية التنازل بعقد امتياز مستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري لما قد يترتب عنه من إجراءات عند ثبوت الشفعة وانتقال ملكية هذا الحق إلى الشفيع، والمشرع الجزائري يشترط في هذا الحال إتمام عملية الشهر[2].

رابعا: مسألة تزاحم الشفعاء عند التعدد

يقوم التزام بين الشفعاء إذا توفر سبب الشفعة لأكثر من شخص وطلبوهم كلهم أو بعضهم وتطرقت نص المادة 796 من القانون المدني الجزائري، لكن هناك نقائص على هذه المادة حيث انها لم تتضمن تزاحم الشفعاء من طبقات مختلفة وعالجت فقط مسالة تزاحم الشفعاء من طبقة واحدة ومسالة تزاحم المشتري الشفيع مع غيره من الشفعاء.

أما مسالة تزاحم الشفعاء في مجال حق الامتياز واردة كما تشير إليه المادة 15 قانون03/10 والتي أثار المشرع من خلالها انه في حالة التنازل عن حق الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حقه الشفعة ان يمكن تواجد أكثر من صاحب امتياز يتقدمون لاقتناء هذا الحق، ويتعلق الأمر هنا بحالة تزاحم الشفعاء من طبقة وأجره وفي هذه الحالة تشير الفقرة 02 من المادة 796 من القانون المدني الجزائري على أنه الشفعه يستحق كل شفيع الشفعة بقدر نصبه ويقسم الحق المشفوع فيه على كل الشفعاء بالتساوي بينهم[3] .

وهذا مالا يتوافق مع المبادئ العامة التي جاء بها القانون 03/10 على اعتبارات أن الأهداف التي يسمو إليها المشرع الجزائري من خلال فرض ممارسة حق الشفعة قيد على الأراضي الفلاحية هو

---

(1)- راجع المادة 13 من قانون 03/10

(2)- حمدى بلقاسم عمر، **نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات والإحكام**، دار هومة، الجزائر 2004، ص81 .

(3)- اسماعيل غاتم ، **المرجع السابق** ، ص74

تفادي تجزئتها وقسمتها، و يتنافى في مع أهم خاصية من خصائص الشفعة وهو عدم القابلية للتجزئة

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية

قرر معظم الفقهاء في القانون وكذا أغلب التشريعات الحديثة ان من الشروط الواجب توافرها في التنازل في الشفعة أنها لا تجوز إلا في عقد البيع الذي يصدر من مالك العقار المشفوع فيه إلى المشتري المشفوع منه، باعتبار تصرفات قانونيا صادرا من جانبين وناقل للملكية بعوض[1] ثم نتطرق إلى التصرفات الجائزة وغير جائزة وأخيرا عند توالي التصرفات.

أولا - ان يكون التنازل عن طريق البيع:

ان و جوب توافر عقد تنازل من المستثمر من صاحب الامتياز يصدر من مالك الحق المشفوع فيه إلى المتنازل حتى يجوز الأخذ بالشفعة، والتنازل هنا هو تصرف قانوني ناقل للملكية بعوض طبقا لأحكام المادة 351 قانون مدني جزائري، وعلى هذا فأي عقد أخر دون مقابل لا تجوز فيه الشفعة في صورة الهبة والمقايضة[2]، كذلك لا تجوز الشفعة إذا انتقلت ملكية الحق بغير تصرف قانوني كالميراث ويستوي في ذلك لو انتقلت ملكية الحق بتصرف قانوني من جانب واحد، فلا شفعة كما هو الحال عليه في الوصية، هناك بيوع أخرى وان كانت تستوفى شرط (البيع بالمقابل) لكن تنقصها احد شروط لصحتها أو احد أركانها والتي سنتناولها في التصرفات الجائزة والغير الجائزة الأخذ فيها بالشفعة.

أ/ البيوع التي تجوز فيها الشفعة

- البيع القابل للإبطال :

يكون في حالة إذا لم تتوفر شروط صحة الرضا أو ما يسمى بعيوب الإرادة أو الرضا وقد نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني[3]، وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال أوالغبن، فإذا توافرت شروط أي عيب من هذه العيوب كان العقد قابلا للإبطال إذن تجوز[4] الشفعة في عقد البيع القابل للإبطال لأنه موجود ونافذ والمواعيد فيه تحسب من يوم إبرام العقد[5]، ويمكن إذ يكون الشفيع معرضا للمطالبة بالإبطال متى حل محل المشتري.

---

(1)- عبد الرزاق السنهوري، **المرجع السابق**، ص493و494.

(2)- راجع المادة 351 من قانون المدني الجزائري .

(3)- عبد الرزاق السنهوري، **المرجع السابق**، ص 84.

(4)- راجع المواد من 81 إلى 91 من قانون المدني الجزائري .

(5)- عبد الرزاق السنهوري، **المرجع السابق**، ص84.

- البيع المقترن بالشرط

إن الشرط في العقد قد يضعه البائع كما قد يضعه المشترى ويكون بذلك محل اتفاق بينهما من أجل إبرام العقد و تنفيذه نهائيا، فتجوز الأخذ بالشفعة في التصرف بالتنازل المعلق على شرط فاسخ أو شرط واقف لان البيع في الحالتين موجود وان كان وجود قائم على خطر الزوال، ففي البيع المعلق بشرط فاسخ الذي هو من خلاله يتم تعليق انقضاء العقد أو زواله إلى حين توفر الشرط المتفق عليه أثناء العقد فإذا تحقق ذلك الشرط انفسخ العقد بأثر رجعي إلى وقت إبرامه، وعلى الشفيع ان يراعي مواعيد الشفعة وتسري من وقت إبرام العقد، فإذا اخذ بالشفعة في مواعيدها حل محل المشتري في هذا البيع المقترن على شرط فاسخ وإذا ما تخلف الشرط صار البيع باتا، وإذا ما تحقق زال البيع بأثر رجعي كما كان يزول بالنسبة للمشتري ولم لم يأخذ الشفيع بالشفعة إما إذا فوت الشفيع المواعيد فان حقه يسقط[1]، إما البيع المعلق على شرط واقف يكون غير نافذ ولكنه موجود، فيجوز الأخذ بالشفعة[2]، وتحسب مواعيدها هنا كما تحسب في الشرط الفاسخ أي من وقت إبرام البيع لا من وقت تحقق الشرط ،فإذا مارس الشفيع الشفعة في المواعيد حل محل المشترى في هذا البيع ويتحقق الشرط ينفذ البيع بأثر رجعي و تنفذ معه الشفعة وإذا تخلف زال البيع بأثر رجعي ومعه الشفعة أما إذا فوت الشفيع المواعيد سقط حقه في الشفعة.

ب/ البيوع الغير الجائز فيها الشفعة

هناك عقود بيع وعقود شبيهة بعقد البيع بالإضافة إلى تصرفات أخرى لا يجوز فيها الأخذ بالشفعة نذكر:

– العقد الغير المشهر في مصلحة الشهر العقاري

ان التسجيل في مصلحة الشهر العقاري هوا جراء قانوني لنقل ملكية العقار المشتري، وانطلاقا من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 التي يستفاد منها أن رخصة الديوان إجبارية وسابقة من شأنها أن تسمع للموثق من تحرير عقد يتضمن تنازل عن حق امتياز وبالتالي لا يمكن تصور وجود مثل هذه الحالات [3].

---

(1)- **نفس المرجع** ، ص 203 و 504.

(2)- على الهادي العبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية**، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 1999، ص 175.

(3)- إسماعيل شامة، **المرجع السابق**، ص 76.

- البيع الباطل بطلانا مطلقا

إن المشرع الجزائري يسميه بالعقد الباطل، وهو الأخير ليس له وجود قانوني فلا يرتب عليه أي اثر منذ إبرامه فيعتبر كأن لم يكن، وبالتالي فهو معدوم لأنه ينعدم فيه احد أركانه أو احد الشروط صحته ولا ترد عليه الإجازة [1]، إذا لا يجوز الأخذ بالشفعة في عقد البيع الباطل بطلانا مطلقا لأنه هذا العقد هو أصلا لا وجود له قانونا ولا يعتد به.

- الوعد بالبيع:

إذا كان الوعد من جانب واحد لا يجوز الأخذ بالشفعة لأنه لا يحصل قبول من الطرف الآخر متصلا بإيجاب الطرف الأول، فهو بهذه الصورة ليس عقد وعلمه فلا تجوز الشفعة فيه حتى يتم عقد البيع بتطابق الإيجاب والقبول . وهذا ما قرته المحكمة العليا في قرارها رقم 337-130 المؤرخ في 1995/01/10 على مايلي:

«حيث ان قضاة الموضوع استجابوا لطلب المدعى وقضو بإبطال العقد الوعد بالبيع، القضاء له بإثبات حق الشفعة في العقار المتنازع عليه في حين ان حق الشفعة لا يكون إلا في حالة بيع العقار، فالمادة 794 قانون المدني الجزائري تنص إذ الشفعة لا تكون إلا في البيع و لم تنص علمانى الود بالبيع»[2].

- العقد الصوري:

قصد بالصورية هنا عندما يقوم في عقد المتعاقدين في عقد البيع بإخفاء حقيقة ما تعاقدا عليه تلبية لمصلحة معينة قائمة بينهما، و تهربا من أحكام القانون، ويتمثل في عقدان يختلفان من حيث الماهية والأركان ويتحد فيه الطرفان و الموضوع ، فإن كان المشرع في مجال حق الامتياز جعل ممارسة حق الشفعة كوسيلة من وسائل الرقابة تفاديان ان ينتقل.

---

[1]- محمد صبري السعدي، **شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار،عين ليلة الجزائر، 1993، ص257.

[2]- قرار المحكمة العليا رقم 101371 بتاريخ 1992/06/21 م ق 1993 عدد 04 في 156

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه

أولا: ان يكون الحق المشفوع فيه وارد على عقار:

لقد قصر المشروع الشفعة على العقارات فقط دون المنقولات، فالشفعة نظام واسع وشامل لجميع أنواع العقارات و الملكيات فهو يشمل الشيوع والجوار معا[1] وبالرجوع إلى تعريف العقاري نجد:

حسب المادة 683 من قانون المدني الجزائري «هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف» [2]، و بالرجوع لنص المادة 794 قانون المدني الجزائري إذ الشفعة ترد على العقار دون المنقول، ويدخل في مفهوم العقار كل حق عيني عقاري وارد على عقار وتأسيسا على هذا فان الحق للشفعة طبقا للمواد 13و04و 15 من القانون 03/10 هو حق الاستغلال الذي تمنحه الدولة إلى كل من مستثمر صاحب امتياز حق عيني عقاري قابل للتنازل والتوريث والحجز ذلك طبقا لنص المادة 13 السابقة الذكر، ويكون في صورتين وفق ما تمت الإشارة إليه مفرزًا أي مستثمرة فلاحية فردية وقد يكون مشاعا أي أصحاب الامتياز في مستثمرة فلاحية جماعية[3].

ثانيا: عدم تجزئة الشفعة:

شرط عدم التجزئة عبارة عن قاعدة أساسية تضمنتها أحكام الشفعة ومؤداها أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع ويترك البعض الأخر[4]، ولذلك لا يجوز للمستثمرين أصحاب الإمتيار كالشركاء على الشيوع اكتساب جزء من الحصة من قبل احد الأعضاء واكتساب ما تبقى من الحق من قبل البقية، لان اكتساب الحق المتنازل عنه يكون من حق جميع المستثمرين أصحاب الامتياز للمستثمرة الفلاحية الجماعية بالتساوي [5].

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة الإدارية في ظل قانون 03/10

يتم التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستثمرين الفلاحين طبقا للإحكام القانون رقم 03/10 وإحكام المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وفق مراحل وإجراءات قانونية محضة بتعيين على المستثمر المعني احترامها تحت طائلة بطلان العملية

---

(1)- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص104

(2)- راجع المادة 683 من قانون المدني الجزائري .

(3)- راجع المواد 04و13و15 من قانون 03/10 .

(4)- احمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 105.

(5)- راجع المادة 15 من قانون 03/10 .

الفرع الأول: إعلان المستثمر عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز

إن المستثمر صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل عن حقه بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحيه قبل إتمام تصرفه وافراغة في شكله الرسمي والنهائي، وعلى الديوان في هذه الحالة اتخاذ موقف بشأن هذا التصريح، وهذا ما نصت الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم 326/10 على انه: «يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه إعلام الديوان الوطن للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لاقتناء على الامتياز.»

ولقد أكدت المادة ضرورة ان ينطوي هذا الإعلام أو الإنذار الموجه للديوان على[1]:

1- تعيين الحق المشفوع فيه ببيان العقار ان كان مشاعا أو مفرزا وفق ماهو مبين بعقد الامتياز.

2- هوية المرشح لاقتناء هذا الحق ذكر دون المتنازل والسبب في ذلك يرجع ان المنازل صاحب امتياز مدرج ضمن قائمة الإحصاء وفق إحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/06/16[2].

3- الثمن والمصاريف ذلك باعتباره شرط أساسي لرفع دعوة الشفعة في حالة ما إذا كان الثمن المصرح به اقل من الثمن الحقيقي، يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة بسبب فارق الثمن وهذه حالة أخرى تمارس فيها الدولة حق الشفعة.

4- الرسمية في التصريح بالتنازل عن حق الامتياز والمشرع جعل هذا الشرط ضروري وأساسيا لاستكمال باقي الإجراءات دون الإشارة إلى مسالة الرسمية طبقا لما ورد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326[3].

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية

طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصل استلام قصد ممارسة حقهم في الشفعة على ان يفصحوا على ردهم في اجل[4] 30 يوما وهنا نكون أمام حالتين:

---

[1]- راجع الفقرة 1 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

[2]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/06/16 .

[3]- راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

[4]- راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

- حالة القبول بالرغبة في الأخذ بالشفعة

حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 326/10[1] وهنا يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز المتناول بغرض المباشرة في الشكليات الايجرائية للتناول، ويستوجب على أصحاب الامتياز المالكين في الشيوع في اقتناء هذا الحق ان يفصحوا عن رغبتهم في الأجل القانوني وهذا وفقا للإحكام المادة 18 السابقة الذكر.

- حالة الرد السلبي في الأخذ بالشفعة

حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326/10 في حالة رفض باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية بعدم الرغبة في الأخذ بالشفعة أو عدم الرد في الآجال المحددة وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 المذكورة سابقا، فيمكن للديون الوطني لأراضي الفلاحية بدوره ممارسه الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب صاحب الامتياز المتنازل[2].

- في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية:

هذه الوضعية تتطابق تماما مع الوضعية التي يكون فيها الديوان في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعيه عند ما ينتقل إليه الحق بعد التصريح بعدم الرغبة في الأخذ بالشفعة من طرف أصحاب الامتياز المالكين في الشيوع، والفرق الوحيد في هذه الحالة يكون فيه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الوحيد المؤهل في ممارسة حق الشفعة دون ان يزاحمه صاحب الامتياز[3].

الفرع الثالث: ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بعد الرد بالسلب من طرف أعضاء المستثمرة بطريقة صريحة أو بطريقة ضمنية وذلك في حاله غياب الرد في الآجال القانونية والمحددة في المادة 18 السالفة الذكر وتطبيقا لأحكام المادة 15 من القانون 03/10 وأحكام المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 316/10، ففي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة على ان يعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل، وهذا ما نصت عليه المادة 20 من نفس المرسوم واشترطت ان تتم شكليات التنازل عن حق

---

[1]- راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

[2]- راجع المادة 20 من المرسوم التنفيذي 306/10 .

[3]- بداوى حناشي وصحراوي فاطمة الزهراء، **أحكام الشفعة في القانون 10-03 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية الشاسعة للأملاك الخاصة للدولة**، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، سنة 2018 /2019، ص 34 .

الامتياز طبقا للتشريع المعمول به وهذا وفق ما نصت عليه المادة 21 من نفس المرسوم[1].

وتمنح حقوق الامتياز التي اكتسبها الديوان عن طريق الشفعة بالمزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأرض والأملاك السطحية، إلا انه لم يخصص هذه الحقوق لسياسة تجميع المستثمرات، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة ويتم التنازل عن هذه الحقوق بسعر الاكتساب مع زيادة 20% وهذا حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/16 [2].

كما ان الرغبة بالأخذ بالشفعة هو أمر اختياري وليس إجباري فنصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 316/10 [3] على حرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأعضاء المستثمرة الفلاحية في اختيار ممارسة حق الشفعة، وفي حالة رفضه يرخص الديوان المستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز[4].

المبحث الثالث: الفرق بين الشفعة الإدارية في القانون 90/25 والقانون 03/10

تم الاهتمام بالملكية العقارية الفلاحية في العديد من النصوص القانونية الخاصة نظراً للأهمية الكبيرة التي تتحلى بها، مما يرجع بالفائدة على اقتصاد الدولة وكذلك بالأمن الغذائي للشعب.

بعد أن درسنا العقار الفلاحي في كل من القانونين 90 /25 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 03/10 المنظم بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة في المبحثين السابقين، نأتي في هذا المبحث بدراسة الفرق بينهما (المطلب الأول) وبالتطرق للآثار الناتجة عن ممارسة حق الشفعة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اوجه التشابه والاختلاف بين القانون 25/90 وقانون 03/10

تنظم القوانين والتنظيمات التشريعية في الجزائر حق الشفعة الإدارية على العقارات الفلاحية في حالة بيعها، يتم تنفيذ هذا الحق من خلال قوانين محددة بما في ذلك قانون 25/90 وقانون 03/10، وعلى الرغم من أن كلا القانونين يهدفان إلى تنظيم الشفعة الإدارية، إلا أنهما يشتركان ويختلفان في بعض الجوانب الرئيسية نحددها في الفرعين الموالين.

---

[1]- راجع المادة 20و21 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

[2]- راجع المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

[3]- نبيل إبراهيم سعد، **المرجع السابق**، ص110.

[4]- راجع المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10.

الفرع الأول: أوجه التشابه بين القانونين

أول ما يلاخظ على الشفعة في القانونين أنها تقع على عقار ليس أي عقار وإنما عقار فلاحي معا وفق المادة 2 من قانون 03/10 والمادة 3 الفقرة 1 من قانون 90 / 25 [1].

- كلاهما في حالة عدم استثمارهما يقع عليهم جزاء وفق المادة 51 القانون 25/90 والمادة 28 و29 من قانون 03/10.

- في كلا هما يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تمارس الشفعة على الأرض الفلاحية وفق المادة 52 من القانون 25/90 والمادة 24 من قانون 19/87الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 03/10 والمادة 15 من القانون 03/10 [2].

- في كلاهما يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسؤول عن تطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وفي حالة الاختلال هو من يقرر الجزاء المناسب لهما.

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كلا القانونين يمثل الدولة ويخول له بتطيق السياسة العقارية الفلاحية وفي كلا القانونين يكون شفيع.

- وكلاهما يهدف إلى حماية العقار الفلاحي وحماية الوظيفية الاجتماعية والأهمية الاقتصادية التي هي منوطة الأراضي الفلاحية إلى في كلاهما هدفها الحماية.

- في كلا القانونين الشفعة تهدف إلى تحقيق الصالح العام والمنفعة العامة، فهي أولى وأسبق من المنفعة الخاصة.

الفرع الثاني: أوجه الإختلاف بين القانونين.

أول فرق بين القانونين (25/90 و03/10) أن:

- القانون 25/90 نظم الشفعة في مجال ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة بالأفراد، أما القانون 03/10 نظم ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة أو التابعة للدولة.

ففي القانون 03/10 تكون ملكية الرقابة للدولة وحق الانتفاع المستثمر في المستثمرة الفلاحية، أما القانون 25/90 تكون ملكية الرقبة للفرد والمستثمر يمكن أن يكون نفسه المالك كما يمكن أن يستأجرها

---

[1]- راجع القانون 25/90 معدل ومتمم .

[2]- راجع القانون 03/10.

ويكون المستأجر أو الحائز.

• أجهزة مراقبة الدولة للأراضي الفلاحية تتمثل في لجنة إثبات عدم إستثمار الأرض الفلاحية والديوان الوطني بالنسبة القانون 25/90 المعدل والمتمم أما القانون 10/03 له جهاز رقابي واحد الذي هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

• القانون 03/10 له مرسوم تنفيذي في حين القانون 25/90 المعدل والمتمم ليس له الرسوم خاصا به وإنما له دفتر شروط ملحق به.

• القانون 25/90 معدل والمتمم نظم جميع أنواع الثروات العقارية بما فيها الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة أو القابلة للتعمير في مجال تطبيق الشفعة، كما عرف و ضبط الأراضي الوقفية، الغابية ففي بابه الأول نظم الأملاك العقارية الثروات العقارية والأراضي، وفي بابه الثاني نظم طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، بينما القانون 03/10 الذي جاء من أجل الأراضي الفلاحية فقط وحدد كيفية استغلالها.

• في القانون 03/10 يتم الإستثمار في الأراضي الفلاحية بعقد امتياز فقط والذي مدته 40 سنة قابلة للتجديد كما أنه يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، أما القانون 25/90 المعدل والمتمم لا يوجد عقد إمتياز فلاحي.

• كما أنهما يختلفان من حيث الجزاءات: ففي القانون 25/90 المعدل والمتمم الجزاءات المترتبة على الإختلال بالقانون تتمثل في جزاءات غير ناقلة الملكية (استثمارها على حساب المالك أو تأجيرها) وهناك جزاءات ناقلة للملكية وهي البيع سواء كان اختياري أو جبر، أما القانون 03/10 يكون الجزاء في حال تغبير الوجهة الفلاحية أو حاله عدم إستثمار الأرض الفلاحية، ويتمثل الجزاء في فسخ عقد الفلاحي مباشرة.

•ويختلفان من حيث الأشخاص التي لها الحق في ممارسة الشفعة:

- في القانون 25/90 المعدل والمتمم المعدل والمتمم هناك خمس أشخاص لهم الحق في ممارسة حق الشفعة نذكرها على الترتيب.

❖ مالك الرقبة

❖ الشريك في الشيوع

❖ صاحب حق الانتفاع

❖ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

❖ المجاورين للأرض 57 ق.ت.ع.

- في حين القانون 03/10 الأشخاص الممارسة لحق الشفعة هما:

في حاله ما اذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فالديوان هو الشخص الوحيد الذي يمارس الشفعة أما في حاله ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أن أعضاء المستثمرة هم في الرتبة الأولى للممارسة الشفعة والديوان الوطني في الرتبة الثانية.

المطلب الثاني: أثار الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي.

كل تصرف قانوني يقوم به الأفراد فيها بينهم أو الأفراد مع هيئات إدارية ينتج عنه أثر قانوني أو تغير بسبب التصرف إن صح التعبير. نتطرق لهذه الآثار في كل من القانون 25/90 المعدل والمتمموالقانون 03/10

الفرع الأول: أثار ها في قانون 25/90

لقد نصت المادة 804 قانون المدني الجزائري «....يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.....» [1]، من المادة نعرف أن الآثار تختلف حسب الشفيع لكنها تتفق بحلول الشفيع محل المشتري في الحقوق والواجبات تتمثل في:

❖ انتقال العقار الفلاحي إلى الشفيع «... مالك الرقبة، الشريك في شيوع، صاحب حق الانتفاع. ديوان الوطني الأراضي الفلاحية المجاورون » دون المشتري [2]:

❖ خروج المشتري من المعاملة المبرمة بحلول الشفيع وتصبح المعاملة و كأنها لم تكن [3].

❖ طرفا العقد هما البائع مالك الأرض (سواء كان البيع رضاء ام قضاءً) والشفيع.

❖ يصبح العقار في ذمة الشفيع ويصبح للشفيع حقوق وعليه التزامات.

❖ تخرج ملكية الأرض عن مالكها الأول الذي لم يستثمر فيها.

من يسن حقوق الشفيع.

---

[1]- راجع المادة 804 من قانون المدني الجزائري.

[2]- بورابة مريم ، **المرجع السابق**، ص107.

[3]- **نفس المرجع**، ص107.

- إذا حمل بناء أو غرس فوق الأرض الفلاحين بمسكن للشفيع أن بطلب إزالته وفق المادة 805 قانون المدني الجزائري.

- من حقه تسلم العقار المشفوع فيه|.

إسترداد العقار، أي يحوز العقار وما زاد عن قيمته من بناء أو الغرس إذا أضيف إلى العقار[1].

ومن واجب الشفيع تجاه البائع دفع ثمن العقار كاملاً.

الفرع الثاني: آثارها في قانون 03/10.

كما سبق توضيحه ممارسة حق الشفعة يعتبر صورة من صور رقابة الدولة على عقد الإمتياز الفلاحي وممارستها يترتب عليه ما يلي:

❖ إكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة الفلاحية في حال ما إذا كانت المستمرة جماعية وبالتالي يصبح الديوان الوطني شريكا في المستثمرة الفلاحية، إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقط[2].

❖ يكتسب الديوان الوطني المستثمرة الفلاحية كاملة إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية[3].

❖ تغير المستثمر في الأرض وبالتالي تغير حقوق والتزامات المستثمر.

❖ فراغ ذمة المستثمر بعد فسخ عقد الامتياز أو التنازل عنه.

❖ في حالة رفض الديوان لممارسة الشفعة فأنه يتم البيع لشخص المشتري ويسعى الديوان الوطني لإتمام إجراءات العقد النهائي[4].

❖ ثبوث حلول الدولة محل المشتري في الحقوق أي ينتقل إليها واجب الإستغلال، بإعتبارها مالكة الرقبة في الأصل[1].

---

[1]- **نفس المرجع** ، ص 110.

[2]- عباد عواطف،**"مسار سنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة تعليق على مادة قانونية"**، مجلة الاجتهاد القافي، العدد 17، مؤرخ في 30 سبتمبر 2018، ص332.

[3]- **نفس المرجع**، ص 33.

[4]- عباد عواطف، **المرجع السابق** ، ص 333.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لهذا الفعل تبين لنا أن المشرع الجزائري إهتم بالأراضي الفلاحية وأعماما عناية خاصة من خلال من عدة نصوص لها هذا كله راجع الأهمية التي تتغني بها هذا النوع من العقار كما لاحظنا أن الشخص ليس جر في إستعمال ملكيته العقارية الخاصة فألزمه بإستغلالها كما اعتبر عدم استغلالها تعسفا في إستعمالها الحق ويترتب عليه جزاء قد يهل إلى تجريد صاحبها من ملكيته، أو بفسخ عقد الإمتياز الفلاحي في ما إذا كانت الأرض تابعة للدولة.

وكذلك عدم تغير في وجهتها الفلاحية كما اعتبرت النصوص أن الدولة بهذه الطريقة تحمي العقار الفلاحي أو الثروة الفلاحية لاحظتنا من نصوص المواد القانون 25/90 المعدل والمتمم أن الشفعة تتشابه كثيرًا مع الاسترداد في حال ما إذا كان الشفيع الدولة الذي يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

---

[1]- فهيمة بواز، **المرجع السابق**، ص 118 .

خاتمة

في ختام دراستنا التي خصصناها للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي نلاحظ ان المشرع تفطن فى خلال السنوات الأخيرة أن الدولة وجدت نفسها تفقد الوعاء العقاري المتواجد في حافظتها، ذلك بسبب النصب والاستعمال الغير العقلاني الممارس من طرف الأفراد عن طريق تغيير الوجهة الفلاحية للأرض المصرح بها، أو عن طريق عدم استغلالها حيث ركز المشرع الجزائري على استرجاع تلك الأراضي وحمايتها بواسطة ممارسة الدولة و الجماعات المحلية الشفعة الإدارية واسترجاع العقار الفلاحي ومحاولة إنعاشه عن طريق إعادة عرضه على المستثمرين الفلاحيين، وتقديم أهم الامتيازات المغرية لاستثمار الأراضي الفلاحية.

الشفعة الإدارية تميزت بخصائص من أهمها أنها تمارس بواسطة هيئات خاصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولقد عمد المشرع إلى فرض حماية قانونية للعقار الفلاحي من خلال تدخل الدولة عن طريق ممارسة الرقابة بواسطة أجهزة إدارية متخصصة تتابع وتفرض جزاءات قانونية في حالة إخلال أو عدم استغلال الأراضي الفلاحية .

تشترك الشفعة الإدارية مع الشفعة المدنية في أنها تحل محل المشتري في تملك العقار، وتشترك مع التأميم في أن كلاهما يهدف إلى الحصول على ملكية المشاريع اقتصادية لأغراض المصلحة العامة كما أنهما يتشابهان من جانب الإجراءات القانونية حيث انه كلا هما تقوم به الدوله بفرض سيطرتها المشاريع الخاصة، ومن أجل رفع الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي جاء قانون التوجيه العقاري 25/90 بقيود و شروط وأضاف إلى نص المادة 795 من قانون المدني الأشخاص وهيئات أخرى لها الحق في الأخذ بالشفعة سعيا منه المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها الاستغلال الأمثل وعدم تركها بورا بسبب الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بها، كما ان المشروع عند نصه لقانون التوجيه العقاري إعادة الاعتبار الملكية الأراضي الفلاحية الخاصة بالأفراد حيث عرضها وصنفها في المواد 4 إلى 9، وفي حالة عدم استغلالها يتعرض الشخص الغير المستثمر لأرض إلى جزاءات قد تصل إلى البيع الجبري للأرض الذي يعد صورة من صور نزع الملكية كما اعتبر المشرع عدم استثمار الأرض فعل تعسفي في استعمال الحق مما يجعله مضطر التعويض المجتمع لأنه أضر الأخير بفعله ويتمثل التعويض بسلبه ملكيته.

كما وسع من مجال الأشخاص الممارسين لحق الشفعة في المادة 57 حيث أنه أضاف المجاورين وذلك استناد للشريعة الإسلامية و ما يعاب على هذا القانون انه لم ينظم الإجراءات المتبعة لممارسته الدولة لحق الشفعة وأيضا كرس مبدأ الأرض لمن يخدمها وهذا ما طابق قانون الثورة الزراعية الأمر

73/71، الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة والمقررة بموجب قانون التوجيه العقاري تعتبر قيد من القيود الواردة على الملكية العقارية في عنصر سلطة التصرف.

الجزاء المترتب على التعسف في استعمال الحق في القواعد العامة هو جبر الضرر عن طريق التعويض، لكن في إطار قانون التوجيه العقاري وفيما يخص عدم استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والتي تمتاز بخصوبة عالية فإن المآل هو ممارسة الشفعة الإدارية من طرف الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والعلة في ذلك أن الملكية الفلاحية الخاصة هي ملكية للانتاج الفلاحي وليس ملكية للاستعمال، وذلك بغرض المساهمة في تحقيق الامن الغذائي وهو مايبرر توجه المشرع الجزائري نحو اقرار أحكام المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.

كما نظم المشرع المنتفع من استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة التي خصه بنص قانوني مستقل وهو القانون التابع رقم 03/10 المتضمن شروط وكيفات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة الدولة بصيغة جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية وهي نمط الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وعرف بالشفعة الإدارية طبقا لنص المادة 15 كل من شروطها والجهات الممارسة لهذا الحق.

وما يلاحظ على هذا القانون أنه ضيق من وسائل الرقابة وحددها في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث هي الجهة الإدارية الوحيدة التي تراقب وتمارس سلطاتها فيما يخص الأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة، غير ان الإشكال يطرح هو أن حق ممارسة الشفعة من طرف الهيئة العمومية هو اختياري وليس إلزامي. وعليه فى نهاية دراستا نقترح بعض الحلول والتدابير تتمثل بعضها في:

- العمل على سن قانون مستقل ينظم الشفعة الإدارية لأنه لا يوجد قانون مستقل به وإنما نجد مواد في مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية تناولت الأحكامها كان لا بد مني على المشرع إيجاد قانون خاص مستقل ينص ويوضح كل ما يخص الشفعة الاداريه وتحديد هياكلها الخاصة بها في عن تشديد تطبيقها

ورقابتها على العقار الفلاحي عن طريق توفير الإمكانيات الكافية للهياكل الإدارية المتخصصة في رقابة العقارات الفلاحية ذلك لتمكينها من تحقيق الوظائف المنصوص عليها في القوانين الوضعية وتحفيز مبدأ إلزامية ممارسة حق الشفعة الإدارية على على الأراضي الفلاحية .

- تهاون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في فرض الجزاءات على المستثمرين عند الإخلال بواجباته ومن خلال هذا المنطلق على المشرع التشديد على إعمال الهيئات المتخصصة في الرقابة من خلال فرض مواد و نصوص قانونية تحدد إجراءات مهام هذه الهيئات.

الملاحق

الملحق 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الماليـة

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية : المدية

إجراء إشهار عقاري

ايداع	في	12 فبراير 2023	رسم
حجم	مجلد	رقم	35.000,00 دج
رقم			

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

بيع
2023-02-27

عقد بيع عقار

لدى الأستـــاذة [redacted] موثـــقة بشارع لونيس عبد القادر قصر البخاري الموقعة أدناه.----------

"حضـر"

"- 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.----------

"إلـــى"

"- 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 معاسل -قصر البخاري (المدية)، تاجر ، (جنسيته جزائرية).----------

الحاضر والقابل بنفسه للعقار الآتي تعيينه:----------

الصفحة الاولى./.

التعيين

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

اولا: الحصة الثالثة: معلم عليها باللون الازرق تحمل رقم 03 على المخطط بالطابق الاول عبارة عن: سكن متكون من مطبخ، غرفتين ،حمام ، مرحاض+ سلم مؤدي الى الطوابق وفناء مفتوح على الهواء مساحته: ستة 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] ستة وستون متر مربع واثنان 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 سطح متكون من غرفة غسيل 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 بن تومي [redacted] مصطفى 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. ----------[redacted]

[redacted]

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، بحقوق : 240.000,00دج، مسددة حسب وصل رقم 11600921 ، ومشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري يوم 2016/11/17 حجم [redacted] رقم [redacted] ----------

ثانيا : بموجب للبيان الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الاستاذ بن تومي 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 لرولي عبد القادر بموجب عقد رهن رسمي محرر لدى الموثقة الموقعة أدناه، وسجل بمفتشية الضرائب بقصر البخاري مصلحة الجبائية العقارية بتاريخ : 2020/02/11، بحقوق :

ثلاثة ملايين وخمسمائة الف دينار جزائري (3.500.000,00 دج) ، أودع المشتري في حساب الموثقة الخمس (5/1) من الثمن المصرح به والمقدر ب : سبعمائة الف دينار جزائري (700.000,00دج) طبقا للمادة 256 من قانون المالية لسنة 2020. لدي 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 الاملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل 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 ولهذا 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 بسعي 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 الأخذ الكلي أو الجزئي لأملاكه وانه خاضع للنظام العام ولا يخضع للرهن القانوني الخاص لأملاكه العقارية وان هذا العقار صاف وخال من أي دين كما أضافا بأنه لم يتلقا 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 أخر للمشتري الذي يحل محل البائع في جميع حقوقه ودعاواه لاستخراج كل نسخة أو ملخص عقد أو سند يحتاجه وهذا على نفقته الخاصة .----------

1500.00 دج , مسددة حسب وصل رقم 02000556، ومقيد بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 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 الجبائية 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 : ----------

*يأخذ 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 حائط .----------

* يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والباطنة المستمرة وغير المستمرة المترتبة أو التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع وله الحق في الاستفادة من الارتفاقات الايجابية إذا وجدت على مسؤوليته دون أن يمنع 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 المترتبة 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 حاليا بجميع ملحقاته دون إستثناء لشيئ منه وتتمتع 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:

الموطن

من اجل 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 الوثقة 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 , والمـادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الضريبية والمادة 240 من قانون العقوبات والمادة 35 من قانون مكافحة الفساد 01-06 وبعـد استفسارهما من طرف الموثقة 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 الموثقة الموقعة أدناه لا تعلم بان هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد متضمن زيادة في الثمن .----------

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

1- السيد:زموري رشيد بن رابح، المولود بتاريخ الرابع والعشرون اكتوبر 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 سكن154 - قصر البخاري(المدية).----------

إثباتا لما ذكر

- حرر وانعقد بمكتب الموثقة الموقعة أدناه .----------

- سنة ألفيـن و ثلاثة وعشرون.----------

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

وبعد التلاوة والفهم وقع الجميع مع الموثقة ووضعوا بصمة سبابتهم اليسرى.----------

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

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

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

التصـديـق

إن الموثقة 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 لنقص اهليتهم المدنية وفقا لمقتضيات المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في الخامس والعشرين من مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين المتعلق بتأسيس السجل العقاري.-------

قصر البخاري في:2023/02/27

الصفحة الخامسة والأخيرة



الملحق 02

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

2.200,00

اطار مخصص للمحافظ العقاري لـ قصر البخاري	مراجع مسح الاراضي بلدية الشهبونية قسم (في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية حصة رقم 145
2022-08-28 2.200.000,00	مكتب التوثيق بدائرة اختصاص محكمة عين وسارة بتاريخ:2022/08/28 فهرس رقم:2022/461

عقد بيع عقار

أمامنا نحن **الأستاذ** [redacted] الموثق بحي [redacted] عمارة س رقم [redacted] عين وسارة ولاية المدية، الموقع أدناه ، **حضر**: _____

الطرف البائع:السيد/ [redacted] **الموظف**،المولود:بالشهبونية،المدية، بتاريخ:التاسع عشر اكتوبر عام الف و تسعمائة وسبعة وستين [redacted] ،من جنسية جزائرية،شهادةميلاده رقم: [redacted] الساكن:بالشهبونية،المديةالحامل لبطاقة التعريف الوطنيةرقم: [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** :_____

SF

[redacted]

الطرف المشتري:السيد [redacted] **الموظف**،المولود:بسعوان،المدية، بتاريخ الخامس جانفي عام الف و تسعمائة وتسعة وثمانين [redacted] من جنسية جزائريةشهادةميلاده رقم: [redacted] ، الساكن: بالشهبونية،المدية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنيةرقم: [redacted] الصادرة عن بلدية الشهبونية بتاريخ 2019/09/09 **الحاضرمجلس العقدوالقابل للعقارالمبيع له بموجب هذا العقد والمعين فيمايلي:**

- التعيين -

قطعة ارض صالحة للبناء على شكل مستطيل الكائنة بالتحزئة رقم 02 الشهبونية ، المدية ،مساحتها:مئة وعشرة امتار مربعة وخمسين ديسمتر مربع (110.50م2)، تحمل رقم مئة وخمسة واربعين 145 من مخطط التحزئة. _____

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 جرباع علي الموثق انذاك بالرواقية بتاريخ 1998/08/29، والمسجل بالرواقية بتاريخ:1998/08/30 رقم 135 ،صفحة رقم حجم [redacted] بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ 1998/09/08 حجم: [redacted] رقم: [redacted] ايداع رقم:02/1766

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 خال وسالم من أي إحتلال أودين أوتبعية _____

- التكاليف و الشروط -

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

أولا/ يأخذ الطرف المشتري العقار المعين أعلاه **المبيع له** حاليا بموجب هذا العقد [redacted] التي هو عليها الآن من غير رجوع على الطرف البائع لأي سبب كان لاسيما لزداءة 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 وينتفع 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 بموجب وثائق رسمية لم تسقط بالتقادم أو بحكم القانون ومن غير أن يضر هذا الشرط بالحقوق [redacted] 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، بحيث لا يكون الطرف البائع مسؤوعا 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

. الثمـن -

تم هذا البيع بين الطرفين لقاء ثمن إجمالي نهائي قدره مليونين دينـــــار جزائري

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

. حـق الشفعـة .

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 خال 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 قائم،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 انه قيد على العقار ديونا تجعله مرهونا فيها فانه يجب على البائع إحضار فك بيان الرهن أو شهادة محوها على نفقته قبل انقضاء شهر واحد من تاريخ اشعارنا 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 حده تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن البيع الحالي يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية المبينة أعلاه موضوع العقد الحالي،وأكد الموثق

الموقع أسفله بدوره أنه حسب علمه فإن هذاالعقدغير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادةفي القيمةالمصرح بهاأعلاه.

. إثباتا لما ذكـر .

حرر وإنعقدبمكتب التوثيق بعين وسارة الجلفة في سنةألفين واثنان عشرين في يوم الثامن والعشرين من شهر اوت،وبـــعد التلاوة وقع الجميع مع الموثـق تتبع التوقيعات ثم تأشيرة التسجيل التالية:سجل بمفتشية التسجيل بعين وسارة، بتاريخ:2022/09/13، رقـــم:12200496.

شهادة أهلية الطرفين .

يشهدالأستاذ/حسن محمد اقبال،الموثق بعين وسارة،حي أحمد زبانة، عمارة: س، رقم 02، الموقع أسفله، أن هذه النسخةقدتم نقلهاعن الأصل المحفوظ بالمكتب،وهي محررةعلى اربع (04) صفحات من غيرشطب بهاأوتخريجة أوإحالةأوهامش مع( ) تسطيرا على بياض، كمايشهدمن جهةأخرى أن هوية الأطراف قدتم التأكد منها وأنهم من جنسية جزائرية يتمتعون بكامل أهليتهم المدنية،وذلك طبقا للمادة(65) من المرسوم 76/63المؤرخ في25مارس 1976والمتعلق بتاسيس السجل العقاري.





قائمة المراجع

أولا: القران الكريم:

سورة النساء، الآية 85.

ثانيا: كتب باللغة العربية:

1. محمد بن أبي بكر الرازي، **مختار الصحاح**، ط1، دار الكتاب الحديث، الكويت 1993.

2. محمد صبري السعدي، **شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات**، الجزء الأول، الطبعة الأولى دار الهوى، عين ليلة، الجزائر 1993.

3. علي الهادي ألعبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية 016**، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 1999.

4. بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1**، الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر. 2001 .

5. عمر حمدي باشا ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار سوسة، طبعة 2003 .

6. اسماعيل شامة، **النظام القانوني الجزائري في التوجيه العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2003.

7. حمدى بلقاسم عمر، **نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات والإحكام**، دار هومة، الجزائر، 2004.

8. محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، **شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك**، الجزء الثالث، المكتبية العصرية، بيروت، 2004.

9. عجة الجيلالي، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويقها، دار الخلدونية للنشر**، الجزائر، 2005.

10. احمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة، الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

11. احمد دغيش، **حق الشفعه في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع**، الجزائر، 2011.

12. جمال سايس، **الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري**، الجزء الاول، ط1، منشورات كلية الجزائر، 2014.

13. إسماعيل غانم، **الحقوق العينية الأصلية**، ج 2، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر بدون ذكر التاريخ.

ثالثا: الأطروحات والرسائل:

أ- **أطروحة الدكتراه**

.

1. لعشاشي محمد، الحماية القانونية للمليكة العقارية الخاصة بالجزائر، رسالة مقدمته لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة تيزي وزو، سنة 2016.

2. شعابنة إيمان، **الاستثمار في العقار ألفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة،** رسالة دكتوراه في القانون الخاص، نظام ل م د كلية الحقوق، جامعة الإخوة متنوري قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2016.

3. يهوني زهية، **حق الشفعة على الأراضي الفلاحية،** أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، بتاريخ 2019/02/27 .

ب- رسائل الماجستير

4. عبد الحميد جبار، **السياسة العقارية في المجال الصناعي،** رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2003.

5. بوصبيعات سوسن، **الطبيعية القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية،** مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق القانون الخاص، فرع العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007/2006.

6. سناء بن شرطيوة، **كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة،** مذكورة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، تخصص عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.

7. بورابة مريم، **حق الشفعة الإدارية في القانون المتضمن التوجيه العقاري،** رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011 .

ج- مذكرات الماستر

8. بالى مباركة، **الشفعة الادارية في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90،** شهادة نيل ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2014.

9. بداوي حناشي وصحرا وي فاطمة الزهراء، **أحكام الشفعة في القانون 03/10 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية الشاسعة للأملاك الخاصة للدولة،** مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، 2019/2018.

10. تاتا إيمان، **ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية في ظل القانون 10/03،** مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020/2019.

11. داود ي سعيدة، **الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري،** مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، الحقوق تخصص قانون اداري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020 /2021 .

12. عمزوز نسيمه ومرابطين مليكة، **الشفعة المدنية والإدارية في الأراضي الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، 2018/2017.

رابعا: المقالات العلمية

1. العروم مصطفى،**"الشخصية في القانون المدني"**، بحث منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصص، العدد 66، قبل 1999.

2. دغيش احمد،**"تدخل الدولة لضمات استقلال العقار الغلامي وعدم الاضراربه"**، مجلة الباحث للدراسات الاكادمية كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جامعة بشار، ستمبر 2014 .

3. بن دوحة عيسى، **"الإحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جامعة البليدة، مارس 2016 .

4. عباد عواطف،**"ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة تعليق على مادة قانونية"**، مجلة الاجتهاد القضائي العدد 17، في 30 سبتمبر 2018.ص

5. سعيدة هامل ومراد كملي،**"الشفعة الإدارية كليه لكسب العقاري القانون المدني والتشريعات الخاصة"**، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 07، العدد 01، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، مارس 2020.من الصفحة 76 الى الصفحة 91

6. ذيابية نعيمة،**"النظام القانوني لواجب إستغلال الصفار الفلاحي في تشريع الجزائري"**، مجلة الباحث الدراسات القانونية والسياسية، المجلة 7، العدد2، سنة2022.ص 382الى 402

7. فهيمه بوزاري،**"ممارسه حق الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي"**، مجلة الدراسات القانونية، صنف ج، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، بجامعة يحي فارس بالمدية، المجلد 8، العدد1،سنة جانفي 2022.ص433 الى 451

خامسا: القرارات القضائية

1. قرار المحكمة العليا رقم 101371، بتاريخ 1992/06/21، م ق 1993، عدد 04 .

سادسا: النصوص القانونية:

أ- الدستور

1. دستور 1996 - الصادر في 28-11-1996 جريدة رسمية عدد 76.

ب- القوانين

1. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد50، مؤرخة في 09 ديسمبر 1987،(ملغى بموجب المادة 08 من القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 18 أوت 2010، ص08).

2. قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995).

3. قانون 30/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية عدد 52 صادرة 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم

4. قانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 10 أوت 2008.

5. قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، مؤرخة في 18 أوت 2010.

6. قانون الإجراءات الجبائية، سنة 2023 .

ج-الأوامر:

1. أمر رقم 73/71 مؤرخ في 08 نوفمبر 1991 يتضمن الثورة الزراعية-ميثاق الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد97، مؤرخ في 30 نوفمبر 1971، (ملغى بموجب المادة 75 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد48، مؤرخة في 18 نوفمبر1990، ص1567).

2. الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 ستمبر 1975 يتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم،

3. الأمر 105/76 مؤرخ في 09ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل. المعدل والمتمم.

4.

5. Ordonnance n 62-020 du 24-08- 1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants, jon 12-1962

6. Décret n 62-03 du 23- 10- 1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, j on 01-1962

د- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 51/90 مؤرخ فى 06 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استقلال الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الوطنين ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم.

2. المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة رسمية العدد 15 الصادر 1996/02/28

3. المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذى يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، 83 العدد المؤرخة في 1997/12/17 المعدل والمتمم.

4. المرسوم التنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط التجزئة الاراضي الفلاحية.

5. المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جريدة الرسمية 19عدد 79 الصادر في 29 ديسمبر 2010

و- قرارات وزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/06/16

سابعا: المواقع الالكترونية

د- عبد العزيز بن سعد الدعيتر، **أحكام الشفعة**، شبكة الألوكة، http://http//www.alukah.net/library/0/16044 قسم الكتب



فهرس محتويات

فهرس محتويات

التشكرات

الاهداء

مقدمة 3-1

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي 05

المطلب الأول: تعريف الشفعة الإدارية وخصائصها 05

الفرع الاول: تعريف الشفعة الإدارية 05

الفرع الثاني: خصائص الشفعة الإدارية 10

المطلب الثاني: تمييز الشفعة الإدارية عن المفاهيم التي تشابهما 12

الفرع الأول: تمييز الشفعة المدنية عن الشفعة الإدارية 12

الفرع الثاني: تمييز التأميم عن الشفعة الإدارية 13

الفرع الثالث: تمييز الاسترداد عن الشفعة الإدارية 14

المطلب الثالث: أهمية الشفعة الإدارية في العقار الفلاحي..... 14

المبحث الثاني : التطور التاريخي للشفعة الإدارية المتبعة على العقار الفلاحي 16

المطلب الأول: الشفعة الادرية قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 16

الفرع الأول: الشفعة الإدارية في ظل الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية..... 16

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية في ظل القانون 19/87 19

المطلب الثاني: الشفعه الإدارية بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 20

الفرع الأول: الشفعه الإدارية في ظل قانون 25/90 20

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية في ظل قانون 16/08 22

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية في ظل قانون 03/10 22

خلاصة الفصل 25

الفصل الثاني: الشفعة الإدارية في ظل القانونين 25/90و032/10

مقدمة الفصل 26

المبحث الأول: شروط وإجراءات ممارسة حق الشفعة في قانون التوجيه العقاري 27

المطلب الأول: شروط الواجب توافرها من اجل ممارسة الشفعة الادارية وفق القانون 25/90 .. 27

الفرع الاول: شروط المتعلقة بالعقار(محل الشفعة) 27

الفرع الثاني: شروط متعلقة بالأشخاص الممارسين لحق الشفعة 31

المطلب الثاني: الاجراءات ممارسة الشفعة الادارية والجزاءات المترتبة من مخافة أحكام الشفعة...41

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة لممارسة الشفعة الادارية..... 41

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة من مخالفة احكام الشفعة 49

المبحث الثاني: شروط واجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في ظل قانون 03/10..... 50

المطلب الاول: شروط ممارسة حق الشفعة الإدارية 50

الفرع الاول: الشروط المتعلقة بالشفيع والمشفوع منه..... 51

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بطبيعة المعاملات العقارية 55

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه 58

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة الإدارية في ظل قانون 03/10 59

الفرع الأول: إعلان المستثمر عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز 59

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية..... 60

الفرع الثالث: ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 61

المبحث الثالث: الفرق بين الشفعة الإدارية في القانون 90/25 والقانون 03/10 62

المطلب الأول: اوجه التشابه والاختلاف بين القانون 25/90 وقانون 03/10 62

الفرع الأول: أوجه التشابه بين القانونين 62

الفرع الثاني: أوجه الإختلاف بين القانونين. 63

المطلب الثاني: أثار الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي 65

الفرع الأول: أثارها في القانون 25/90 65

الفرع الثاني: أثارها قانون 03/10 66

خلاصة الفصل: 67

خاتمة العامة 68

الملاحق

المراجع