وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

بعنوان:

المنازعات المتعلقة بالتراث الثقافي العقاري

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

- قطاية حفيظة

اشراف الاستاذة:

د. فروخ سميرة

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم ولقب الدكتور	المؤسسة الجامعية	الرتبة	الصفة
د.يوسف الزين شريفة	جامعة يحي فارس – بالمدية	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
د.فروخ سميرة	جامعة يحي فارس – بالمدية	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا ومقررا
د.حنيش منى	جامعة يحي فارس – بالمدية	أستاذ محاضر -ب-	عضوا مناقشا

السنة الدراسية: 2024 - 2025

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين القائل :

<<"رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ" >>

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لي

كما يطيب لي أن أتقدم بجزيل الشكر ووافر الإمتنان إلى من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع

وأخص بالذكر الأستاذة المشرفة على ما بذلته وقدمته لي من نصح وارشاد .

كما أتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة الموقرة على قبولها مناقشة مذكرتي

شكرا لكم جميعا

إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى واهله ومن وفى

أما بعد

إلى من أفضله على نفسي وفعل الكثير في سبيل رفاهنا .....أبي

إلى من سنت قوانين الكفاح والطموح ...أمي

إلى من أوقد فتيل التحدي بداخلي وأجبرني على المواصلة ..زوجي

إلى قرة عيني أولادي (نور – ضياء – يوسف)

إلى كل إخوتي وأخواتي وأولادهم

إلى كل من ساندني من قريب أو بعيد ولو بكلمة تشجيع

قطاية حفيظة

مقدمة

مقدمة:

تولى الشعوب لتراثها الثقافي الأهمية البالغة نظرا لدورها الكبير في الحفاظ على هويتها وتماسك مجتمعاتها ووحدة ترابها، فضلاً عن كونه يمثل مصدر اعتزاز بماض حافل بالبطولات والتضحيات لدى مختلف الشعوب عبر العصور، ومن ثم سارعت الكثير من الدول إلى وضع آليات قانونية تحفظ وتصون هذا المقوم الحضاري الهام، فأوجدت منظومة تشريعية وهيئات ومؤسسات دولية وأخرى وطنية.

والجزائر وعلى غرار تلك الدول بادرت منذ استقلالها إلى إيجاد منظومة قانونية لحماية تراثها الثقافي حيث كان الأمر رقم 67 – 281 المؤرخ في : 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية الطبيعية،[1] من أولى النصوص القانونية في هذا الشأن لكن سرعان ما تبلورت الفكرة واتضحت الصورة أكثر ليصدر القانون رقم 98-04 المؤرخ في: 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي،[2] والساري المفعول إلى حد اليوم.

فعرف هذا القانون التراث الثقافي وحدد مشتملاته وكانت الممتلكات الثقافية العقارية أهمها، فأخضعها المشرع لمجموعة من الإجراءات القانونية من تسجيل في قائمة الجرد الإضافي والتصنيف وكذا الاستحداث في شكل " قطاعات محفوظة"، وتزويدها بالهوية ومنحها حماية خاصة.

بالإضافة إلى حماية عامة عن طريق إجرائي نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وحق الشفعة، حيث يطرح هذان الإجرائين عدة نزاعات كونهما يجردان المالك من ملكه رغم اعتراضه أي بقوة القانون .

كما أن هناك منازعات أخرى قد تنقص من حق الملكية الخاصة نذكر منها منازعات حق الارتفاق الذي يقيد المالك من خلال حق السلطات في الزيارة والتحري ، التي تجعل المالك غير حر في ملكه، كما

[1] – الأمر رقم 67- 281 المؤرخ في :مع ديسمبر1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد : 07 المؤرخة في 1962/01/23.

[2] – قانون رقم 98 – 04 المؤرخ في 15 يونيو1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في : 1998/06/7.

نذكر أيضا المنازعات التي تثيرها إجراءات الضبط في الممتلك الثقافي العقاري، كتلك المتعلقة في إطار إستغلال وإستعمال الممتلك الثقافي ونظرا لتشعب وتعدد المنازعات في هذا المجال فقد اقتصرت في دراستي لهذا الموضوع على أهم هذه المنازعات على العقار الثقافي في حدود الملكية الخاصة وهما نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وحق الشفعة كونهما طرق غير ودية لدمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة، ويكون ذلك بعد استنفاذ الطرق الأخرى كالاقتناء بالتراضي، وإضافة إلى ذلك فهما من الطرق الجبرية للحماية في نفس الوقت، أي أن هدفهما بالنسبة للعقار الثقافي هو هدف حمائي وتكويني في آن واحد، وهنا تظهر أهمية هذا الموضوع بحيث أضحى العقار الثقافي في الوقت الراهن يعول عليه كثيرا في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال السياحة الثقافية، وهذا لا يكون إلا بالموازنة بين مصلحتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والفائدة التي تعود على الفرد والمجتمع معا.

أما عن دواعي اختياري لهذا الموضوع، فمنها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي: فبالنسبة للدواعي الذاتية هي الرغبة في الخوض في معرفة النزاعات المتعلقة بالتراث الثقافي العقاري وذلك في ظل نقص الدراسات في هذا الموضوع تحديدًا، إضافة إلى أنه موضوع شاسع يستحق الدراسة.

أما بالنسبة للدواعي الموضوعية، فتكمن في التعريف بحقوق الفرد في مواجهة الدولة عند ممارستها لحق الشفعة أو نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من خلال إتباع إجراءات قانونية في حالة نزاع على الممتلك الثقافي العقاري، إلى جانب إبراز حقوق الدولة في هذا المجال وكيفية حمايتها قضائيا .

بناء على ما سبق تبيانه نطرح الإشكال التالي :

ما هي الأحكام القانونية لدعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ودعوى الشفعة المتعلقيتن بالممتلكات الثقافية العقارية ؟

أما الدراسات السابقة، فأهم الصعوبات التي واجهتني في بحثي هي الدراسات السابقة بشأنها فلم أجد دراسة مماثلة باستثناء المقتصرة على دراسة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في شق منفصل عن الممتلك الثقافي العقاري، وغياب نصوص تنظيم الشفعة الممارسة من طرف الدولة على غرار الشفعة المدنية.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدت على المنهج التحليلي في تحليل النصوص لاستنتاج الأحكام التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا المجال، والمنهج الوصفي في توضيح نزع ملكية لأجل المنفعة العامة وكذلك الشفعة الإدارية في الممتلك الثقافي العقاري.

ولتحقيق أهداف البحث وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم موضوع الدراسة إلى خطة مقسمة فصلين، حيث جاء الفصل الأول بعنوان دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة مقسم بدوره إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي للممتلكات الثقافية العقارية كمحل لدعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أما المبحث الثاني عنوناه بصور دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة .

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدعوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري وهو كذلك مقسم إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان مفهوم الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري والمبحث الثاني صور دعاوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري.

الفصل الأول:

دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة

الفصل الأول: دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة .

تعد عملية نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة إجراء استثنائي تلجأ له الدولة لدمج الممتلكات الثقافية الخاصة ضمن الأملاك العمومية بعد استنفاذها للطرق العادية والمؤدية إلى نتيجة سلبية، وبناءا على هذا عالجنا في المبحث الأول من هذا الفصل الإطار المفاهيمي للممتلكات الثقافية العقارية لمحل الدعاوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بحيث عرفنا الممتلكات الثقافية العقارية وأنواعها وطبيعتها القانونية في المطلب الأول، ثم عرفنا نزع الملكية في التشريع وإجراءاته في المطلب الثاني.

وأي مخالفة لهذه الإجراءات أو شابها عيب من العيوب في هذه الحالة جاز للقضاء حماية هذه الملكية الخاصة عبر الدعاوى التي يرفعها مالك العقار وذلك بالطعن في مشروعية قرارات الإدارة، وهذا ما تطرقنا له في المبحث الثاني: صور دعاوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة، بحيث عرضنا دعوى الإلغاء في المطلب الأول ودعوى التعويض في المطلب الثاني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للممتلكات الثقافية العقارية كمحل لدعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

تقتضي دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ضرورة احترام الشروط وإتباع الإجراءات وفق القانون 11-91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل للمنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في 1993/07/287 له[1] وقبل التطرق لذلك سوف نتعرف على الممتلكات الثقافية العقارية وتقسيمها وطبيعتها القانونية.

المطلب الأول: تعريف الممتلكات الثقافية القارية وتقسيماتها وطبيعتها القانونية.

حتى تتم الإحاطة بالمعنى الحقيقي والقانوني لمصطلح الممتلكات الثقافية العقارية وجب علينا أن نتناوله في ثلاثة فروع بحيث يهتم الفرع الأول بتعريفها، والفرع الثاني بتقسيماتها، والفرع الثالث بطبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية.

سيتناول التعريف القانوني للممتلكات الثقافية العقارية ويكون ذلك من خلال زاويتين هما:

أولا: تعريف الممتلكات الثقافية في القانون الدولي العام.

لم تحمل الصكوك القانونية الدولية قبل اتفاقية (لاهاي) لعام 1954 مفهوما واضحا للممتلكات الثقافية واقتصرت أحكامها على إعطاء أمثلة لما يعتبر من هذه الممتلكات الثقافية[2].

[1] القانون 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 1993/07/27، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1993.

[2] سعيدي كريم، الحماية القانونية للتراث الثقافي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة محمد لمين دبغين، سطيف، الجزائر سنة 2015-2016 ص 27.

أما اتفاقية لاهاي أعطت مفهوما واسعا للممتلكات الثقافية حيث نصت على أن: "لأغراض هذه الاتفاقية تعتبر ممتلكات ثقافية مهما كان مصدرها أو مالكها"[1].

أ. ممتلكات، منقولات أو عقارات

ب. المنشأ المخصصة فعلا لحفظ الممتلكات الثقافية المبينة في الفقرة أ.

ج. المراكز التي تحتوي على عدد معتبر من الممتلكات الثقافية المبنية في الفقرتين أ، و، ب، إضافة إلى ذلك فقد عرفت المادة الأولى من اتفاقية اليونسكو لعام 1970 [2] الممتلكات الثقافية بأنها "الممتلكات التي تقرر كل دولة لاعتبارات دينية أو علمانية، أهميتها لعلم الآثار أو ما قبل التاريخ أو الأدب أو الفن أو العلم أو التاريخ".

رغم التعريفات المتعددة التي أطلقت على الممتلكات الثقافية منها العقارية، إلا أنها تجتمع في كونها تجمع الذاكرة الجماعية الوطنية لأن التراث يقتضي بالضرورة أن يشتمل على ذكر دلالة النقل والاستمرار والتي هي في صميم معني التراث، ومهما تعددت المصطلحات والتسميات فهي تشير عموما إلى نقص الأشياء ولها أهمية استثنائية باعتبارها تراثا عالميا للإنسانية جمعاء، لابد من حمايتها والحفاظ عليها[3].

ثانيا: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري.

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون 89-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي نجد أن المشرع الجزائري عرف التراث الثقافي للأمة بأنه: "جميع الممتلكات الثقافية العقارية،

---

[1] اتفاقية لاهاي لحماية الممتلكات الثقافية في حالة نزاع مسلح الموقعة في 14 ماي 1954 من موقع: www.nihr.org.bh اطلع عليه يوم 2025/02/15 على الساعة 14:00.

[2] اتفاقية يونسكو بشأن التدابير الواجب اتخاذها لحضير ومنع استراد وتصدير أو نقل ملكية الممتلكات الثقافية بطرق غير مشروعة الموقعة في 14 نوفمبر 1970.من الموقع www.unesco.org اطلع عليه يوم 2025/02/15 على الساعة 14:00.

[3] حبيبة بوزار، واقع وآفاق الحماية القانونية للتراث المادي والعقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير في الفنون الشعبية كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2007-2008، ص 10.

والعقارات بالتخصيص، والمنقولة، الموجودة على أرض العقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا وتعد جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وابداعات الأفراد والجماعات عبر العصور والتي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا"[1].

ويلاحظ أن المشرع عرف في نص المادة السابقة الذكر التراث الثقافي للأمة بالاعتماد على التعداد والوصف كما ورد في الاتفاقيات الدولية، ولم يضع معيارا معين، فلم يعطه تعريفا عاما ومجردا وذكر ثلاثة أجزاء في التراث الثقافي تمثلت في: الممتلكات الثقافية العقاري، والعقار بالتخصيص، وأخيرا المنقول.

الفرع الثاني: أقسام الممتلكات الثقافية العقارية.

نصت المادة 08 من قانون حماية التراث الثقافي على هذا الصنف من الممتلكات الثقافية وهي محددة على سبيل الحصر إلى ثلاث أصناف كالآتي[2]:

أولا: المعالم التاريخية.

عرف المشرع في المادة 17 من نفس القانون هذا الصنف بأنه إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.

والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، والرسم، والنقش، والفن الزخرفي، والخط العربي، والمباني أو المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المندي أو الزراعي أو الصناعي وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المداخن، والمغارات، والكهوف واللوحات

[1] المادة 02 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 المؤرخة في 17-06-1998، ص 04.

[2] المادة 08 من القانون 98-04، نفس المرجع، ص 05.

والرسوم الصخرية، والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي بها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ[1].

حدد المشرع أهم المعالم التاريخية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، ويتضح لنا جليا أن المشرع وضع ثلاثة معايير للتقسيم ولاعتبار عقار ما أنه معلما تاريخيا يجب أن يكون شاهد على حضارة معينة أو تطور هام أو حادثة تاريخية[2].

ثانيا: المواقع الأثرية.

عرفها المشرع في المادة 28 من القانون "تعرف بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية، دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الانسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولا قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاثنولوجية أو الانتروبولوجية[3]، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية[4].

وعليه فالمواقع الأثرية قد تكون مساحات مبنية كمدينة قديمة فوق سطح الأرض، أو باطن الأرض، ظاهرة أو مخفية جزئيا، كما قد تكون مغمورة تحت المياه الداخلية أو الإقليمية، كما قد تكون مساحات غير مبنية بها قطع أثرية أو مصنوعات حرفية وبقايا النباتات والحيوانات والبقايا الهيكلية والخصائص الأثرية للتربة.

والمواقع الأثرية حسب التشريع الجزائري نوعان هما:

---

[1] المادة 17 من القانون 98-04 السابق الذكر، ص 06.

[2] حفيظة مشاوي، الحماية الدولية للممتلكات الثقافية المادية في حالة النزاع المسلح، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم المادية القانونية، تخصص قانون دولي، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 17.

[3] الانتروبولوجية: يقصد بها علم الانسان، وهم علم يبحث في أصل الجنس البشري وتطوره وأنواعه وعاداته معتقداته، وفي السلالة البشرية وخصائها ومميزاتها، نقلا عن سعيد كريم ، المرجع السابق، ص 32.

[4] المادة 28 من القانون 98-04، السابق ذكره ص 08.

1- **المحميات الأثرية:** عرفتها المادة 32 "تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها ولم تخضع لإحصاء أو جرد وقد تختزن في باطنها أثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة"[1].

2- **الحضائر الثقافية:** عرفتها المادة 38 "تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي"[2].

ثالثا: المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية.

عرفها المشرع في المادة 41 "تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها"[3].

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للممتلكات الثقافية العقارية.

حسب القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي فإن الأملاك الثقافية قد تكون أملاك وطنية أو ملكية خاصة أو ملكية وقفية ونفصل ذلك فيمايلي:

أولا: الأملاك الوطنية.

فيتم تسييرها وفق القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث اعتبر هذا الأخير في مادته 16 الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية أملاك وطنية عمومية اصطناعية حيث لا يمكن أن تكون

[1] المادة 32 من القانون 98-04 السابق ذكره، ص 09.
[2] المادة 38 من القانون 98-04 نفس المرجع، ص 09.
[3] المادة 41 من القانون 98-04، نفس المرجع، ص 10.

موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية بحكم طبيعتها أو غرضها، وبهذه الصفة غير قابلة للصرف ولا تقادم ولا للحجز[1]، وهذا ما أكد عليه المشرع في المادتين 02 و 04 من القانون 98-04.

ثانيا: الملكية الخاصة.

يتم تسييرها وفق القوانين التي تحكم الملكية الخاصة وهو القانون المدني، حيث جاء في المادة 674 منه مايلي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة"[2].

وهذا ما تطرق له المشرع في المادة رقم 02 من القانون 98-04 بنصيها: " يعد تراثا ثقافيا للأمة في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص...."[3].

ثالثا: الملكية الوقفية.

يتم تسييرها وفق القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث عرفت الوقف المادة الثالثة منه على أنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير" وهو ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها[4]، وهذا وفقا لما جاء في المادة رقم 04 من قانون 98-04.

---

[1] المادتين 16 و 04 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر لسنة 1990.

[2] المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية رقم 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

[3] المادة 02 من قانون رقم 98-04 المرجع السابق ص 04.

[4] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف المادة 03 و 05 الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

المطلب الثاني: تعريف نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع واجراءاته.

لغرض تأمين حماية وصيانة الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو مقترح تصنيفها، وكذلك العقارات المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه وأيضا العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة، سمح المشرع في المادة 05 من القانون رقم 98-04 اللجوء إلى وسيلة جبرية تتمثل في نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المملوكة للخواص ودمجها ضمن الأملاك العمومية للدولة، كما أكد على ذلك في نص المادة 46 من نفس القانون[1] .

فنزع الملكية للمنفعة العامة هي القواعد العامة وفق القانون 91-11 في مادته 02 يهدف كأصل لإنجاز مشاريع استراتيجية، غير أن هدف النزع في الممتلك الثقافي العقاري هو هدف حمائي بالدرجة الأولى للمتلك الثقافي، نظرا للبعد الذي يشكله هذا الأخير كتراث للأمة يربطها غالبا بذورها التاريخية.

ومنه سنتطرق في الفرع الأول إلى تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في التشريع وفي الفرع الثاني إلى إجراءات نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في التشريع.

تعددت التعاريف الفقهية لنزع الملكية الخاصة حيث عرفت بأنها: " اجراء إداري، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية أو أحد حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق عادل ومنصف"[2]

لقد ورد في القانون المدني نص المادة 677 تعريف لنزع الملكية بأنها: "حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"[3]

[1] المادة 05 و 46 من القانون 98-04، المرجع السابق، ص 04 وص 10.

[2] ليلى طلبة، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 103.

[3] المادة 677 من القانون المدني.

إن التعريف الذي ورد في المادة السابقة ذكرها لم يحدد ما إذا كانت عملية نزع الملكية أصل أو استثناء في اكتساب الدولة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، بينما المشرع في المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 بنصها: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية..."[1].

ولم يحدد التعريف الجهة المكلفة بالعملية، لكن المشرع تدارك ذلك في المرسوم التنفيذي 186/93 الذي نص على أن قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية، أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الأشغال العمومية والبناء والوزير المعني قطاع بالعملية، إذا كان نزع الملكية متواجد في أكثر من ولاية[2].

كما أكدت المادة 60 من الدستور 2020 على أنه: "لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف"[3].

مما تقدم نلخص إلى أن عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية وجبرية تتبعها الدولة للحصول على الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية كليا أو جزئيا، بعد استنفاذ كل الطرق الودية، تحقيقا للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل منصف، يمنح لكل من تضرر من العملية وكان له حق واجب الحماية قانونا.
يمكن أن نستدل بما جاء في القرار رقم 34338 مؤرخ في 2007/06/27 بمجلة مجلس الدولة:" من المقرر قانونا أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا وأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة

[1] المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادر بتاريخ 1991/05/08.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1993/07/27 الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1993.

[3] المادة 60 من دستور 2020 الصادر في 01 نوفمبر 2020 بموجب المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق وباصدار التدير الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء الجريدة الرسمية لعدد 82.

الحقيقية الأملاك ومادام أن في قضية الحال أن الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتر المربع.... وأن القيمة تقدر من يوم قامت في مصالح أملاك الدولة بالتقييم".[1]

الفرع الثاني: إجراءات نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية.

نتطرق لهته الاجراءات بغرض الوقوف على أخطرها وأكثرها تأثيرا على حق الملكية ومن ثم إمكانية تسوية نزاعات بشأنها فبالرجوع للمادة 47 من القانون رقم 98-04 [2] نجدها تحيل فيما يتعلق بإجراءات نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المملوكة للخواص من أجل المنفعة العامة للقانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وعليه تتمثل إجراءات نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري يقع في أرض الخواص للمنفعة العامة فيما يلي:

أولا: قرار التحقيق الإداري المسبق.

تنص المادة 04 من القانون 91-11 على أنه: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقا بتحقيق يومي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"[3]. ويجب كذلك إثبات سبب اللجوء إلى نزع ملكية الممتلك الثقافي العقاري الخاص توافر الحالات التي تبرره والمذكورة على سبيل الحصر في المادة 47 من القانون 98-04 وهي:

- رفض المالك الامتثال للتعليمات والارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية.
- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها ولو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.

[1] قرار رقم 34338 مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009، ص 118.
[2] المادة 47 من القانون رقم 98-04، المرجع السابق، ص 10.
[3] المادة 04 من القانون 91-11 المرجع السابق، ص 694.

- إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافي ومتطلبات المحافظة عليه أو تغيير المجزأ"[1].

ويرجع سبب حصر هذه الحالات لأن الغرض من وراء نزع ملكية الممتلك الثقافي العقاري الخاص للمنفعة العامة يتمثل في الحفاظ على هذا الممتلك وصيانته، وليس لإنجاز مشاريع وأشغال ذات منفعة عمومية، نظرا لما يحمله من رمزية ودلالات ثقافية وحضارية تاريخية وفنية تجعله جزء لا يتجزأ من ذاكرة الأمة والإنسانية.

لقد أشار القانون رقم 91-11 إلى البيانات التي يجب أن يستوفيها تحت طائلة البطلان القرار الخاص بفتح التحقيق وتعيين لجنة، كما أكد أيضا على ضرورة اشهار هذا القرار بعنوان البلدية لمعنية في الأماكن المخصصة عامة لهذا الغرض[2] أما بخصوص القائم بإجراءات التحقيق فإن المادة 05 من نفس القانون أسندت هذه المهمة إلى ثلاثة أشخاص يتم اختيارهم من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا لهذا الغرض، ويشترط عدم انتماء أعضاء هذه اللجنة إلى الإدارة نازعة الملكية، وأن لا تكون لهم علاقة تنطوي على مصلحة مع منزوعي ملكيتهم، وقد جاءت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93—186 لتؤكد على التزام لجنة التحقيق بتقديم تقريرها إلى الوالي في مدة 15 يوما تسري من تاريخ انتهاء التحقيق، وتبليغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم[3].

ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العامة.

يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في شكل قرار وزاري مشترك إذا كانت الملكية المراد نزعها في ولاتين أو أكثر ومن الوالي إذا كانت تقع في ولاية واحدة[4].

---

[1] المادة 47 من القانون 98-04 المرجع السابق، ص 10.

[2] المادة 06 من القانون 91-11 المرجع السابق، ص 694.

[3] د خليل بوصنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، لطلبة الماستر تخصص منازعات جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 27.

[4] المادة 10 من المرسوم 93-186، المرجع السابق، ص 29.

ولكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليما وذا أثر قانوني يجب أن يبين هذا القرار تحت طائلة البطلان ما يلي:

- الأهداف المتوخاة من نزع الملكية المزمع القيام به.
- مساحة العقارات وموقعها وموصفتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

ويجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المهلة أربعة سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة في حالة اتساع العملية واكتسابها صبغة وطنية[1].

كما يجب أن ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وأن تبلغ لكل شخص معني وأن يعلق في مركز الإعلانات البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة في القانون[2].

ويحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة، لدى المحكمة المختصة نوعيا ومحليا وذلك وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك خلال أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره بشكل قانوني، وأن مثل هذا الطعن له أثر موقف على تنفيذ القرار إلى حين فصل المحكمة المختصة في ذلك الطعن خلال الآجال القانونية[3].

وفي حالة ما إذا قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليما، مستوفيا لكل الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانونا، يتم تعيين المحافظ المحقق القيام بالتحقيق الجزئي[4].

---

[1] المادة 10 من القانون 91-11 ، المرجع السابق، ص 695.

[2] المادة 11 و13 و14 و17و من القانون 91-11 المرجع السابق، ص 695.

[3] المواد 13 و14 من القانون 91-11.

[4] المادة 17 من قانون 91-11.

كما يجب أن يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليميا في حدود الآجال الذي يحدده الوالي نفسه ملف التحقيق الجزئي لمتابعة باقي الإجراءات القانونية[1].

وبناء على الملف الذي تتلقاه مصالح إدارة أملاك الدولة من طرف الوالي تقوم هذه المصلحة بإعداد تقرير تقييمي لهذه الأملاك والحقوق العينية العقارية، ويشترط في مبلغ التعويض أن يكون عادلا ومنصفا حيث يغطي ما لحق المالك من ضرر وما فاته من كسب، وتحديد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للممتلكات[2].

وبناء على هذا التقرير الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة يتم تحرير القرار التالي:

ثالثا: القرار الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

طبقا لنص المادة 23 من القانون 91-11 فإن الوالي يحدد القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، في إطار نزع الملكية بناءا على تقرير التعويض الذي تعده مصالح أملاك الدولة، وهذا القرار يجب أن يكون متماشيا مع مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويشتمل على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى، المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، ويعين العقارات اعتماد على التصميم الجزئي، ومبلغ التعويض وقاعدة حسابه المنتفعين لقد أكد المشرع على ضورة تبليغ هذا القرار إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفضين مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي[3].

[1] المادة 29 من المرسوم التنفيذي 93-186، المرجع السابق، ص 31.

[2] المادة 21 من قانون 91-11 نفس المرجع، ص 696.

[3] المادة 24 و25 من القانون 91-11 المرجع السابق ، ص 696.

ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الإفصاح عن مبلغ التعويض الذي يطلبونه في أجل 15 يوما، وفي حال لم يتم التوصل إلى الاتفاق بالتراضي يمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص في ميعاد شهر ابتداءا من تاريخ التبليغ[1].

رابعا: القرار الخاص بنقل الملكية.

بناء على نص المادة 29 من القانون 91-11 "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

إذا حصل اتفاق بالتراضي.

إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية"[2].

وقد أكدت المادة 30 من نفس القانون "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"[3].

[1] المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي 93-186 المرجع السابق، ص 33.

[2] المادة 29 من القانون 91-11 نفس المرجع، ص 696.

[3] المادة 30 من القانون 91-11 نفس المرجع ص 696.

المبحث الثاني: صور دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة.

تتم عملية حماية القضاء للملكية الخاصة في مجال نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري للمنفعة العامة عن طريق الدعاوى التي يرفعها مالك العقار المنزوع ملكيته وذلك بالطعن في مشروعية قرارات الإدارة ومدى احترامها لما نص عليه القانون من خلال دعاوى الإلغاء، في المطلب الأول، أو رفع دعوى التعويض في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية.

بالرجوع إلى القانون رقم 91-11 لاسيما المادة 13 منه تنص على إمكانية لجوء المنزوع ملكيتهم إلى ممارسة هذه الدعوى من أجل إلغاء هذه القرارات[1] سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أو إلغاء قرار قابلية التنازل أو إلغاء قرار نزع الملكية.

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يخضع للرقابة القضائية على عناصره مثله مثل القرار الإداري، ومنه فإن عبء الإثبات يقع على الطاعن أي عليه أن يثبت أن القرار الإداري في هذه الحالة قد شابه أحد العيوب التي تقع على القرار الإداري غير المشروع[2].

أولا: شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

حتى يتم رفع دعوى قرار التصريح بالمنفعة العمومية، لابد من توافر جملة من الشروط الشكلية العامة المنصوص عليها في ق إ م إ وهي: الصفة والمصلحة والأهلية طبقا لأحكام المادة 13 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة أو

[1] المادة 13 من القانون رقم 91-11 المرجع السابق، ص 695.

[2] براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، مذكرة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011، ص 120.

مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه، فإن شروط الصفة والمصلحة من النظام العام..."[1].

يمكن القول أن الدعوى المرفوعة ضد إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون مقبولة بمجرد توفر المصلحة دون الصفة، وأن عدم توفر الأهلية في المدعى لا يحول دون قبول الدعوى[2].

ويجب أن يقدم الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره[3].

ثانيا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

لقد حدد لنا القانون رقم 91-11 ثلاث هيئات لها الحق في إصدار قرار المنفعة العمومية وهي: الوالي، الوزراء المعنين، الوزير الأول، فإذا كان القرار التصريح بالمنفعة العمومية صادرا عن الوالي[4] فإن دعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار توجه إلى المحكمة الإدارية المختصة محليا وهذا طبقا للمادة 801 ق إ م إ[5] فيتم رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي إلى المحكمة الإدارية بموجب عريضة افتتاح الدعوى بناء على نص المادة 816 ق إ م إ[6].

---

[1] المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد رقم 21، الصادر في 23 أفريل 2008 المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 48.

[2] بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1 سنة 2010-2011.

[3] المادة 13 فقرة 2 قانون رقم 91-11 المرجع السابق ص695.

[4] المادة 10 من المرسوم 93-186 المرجع السابق ص 29.

[5] المادة 801 من القانون 08-09 المرجع السابق ص75.

[6] المادة 816 من القانون 08-09 نفس المرجع 77.

وما يلاحظ أن المشرع أورد شروط صحة عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبول العريضة، كما يشترط أن تكون العريضة موقعة من قبل محام، وهذا بناء على نص المادتين 815 و826 على التوالي من ق إ م إ.

أما إذا كانت الجهة المصدرة لهذه القرارات مركزية يختص بها مجلس الدولة[1].

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 91-11 نجد أن كل الإجراءات التي تتخذها الإدارة نازعة الملكية لا يمكن الطعن فيها، إلا برفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل وفي هذه المرحلة يقوم القاضي المختص بالدعوى، بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار والمتمثلة في التحقيق الجزئي، ومضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته[2].

أولا: مراقبة القاضي لإجراء التحقيق الجزئي.

إن عملية التحقيق الجزئي تسند إلى محافظ محقق واحد، على أن يتم نشر قرار تعيينه حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية، ويجب أن يكون مبلغا لكل شخص معني، ومشهر في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، إن الإدارة ملزمة باتباع كل هذه البيانات لأنها وردت تحت طائلة البطلان سواء بالنسبة لأجال تنفيذ مهمة المحقق ومقر عمله ونشر قرار تعيينه طبقا لأحكام المادة 11 من القانون رقم 91-11 [3].

فالتحقيق الجزئي مهم جدا كونه يهدف إلى تحديد الحقوق العينية الواجب نزعها والبحث عن أصحاب الحقوق، وفي حالة انعدام السندات فالقاضي الإداري هو الذي يقوم بتحديد أصحاب الحقوق بدقة ويسمح لهم بإبداء آرائهم والمنازعة في ضرورة نزع الأملاك المعنية لإنجاز المشروع وتقديم دفوعهم، فإذا لم يسمح

[1] بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، نفس المرجع، ص 117.
[2] المادة 16 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.
[3] المادة 11 من القانون رقم 91-11 نفس المرجع ص 695.

المحافظ المحقق ضد قرار قابلية التنازل وهذا بسبب تحقيق جزئي مردود لأسباب شرعية تتعلق بعمل المحافظ المحقق[1].

بعد ارسال الملف إلى الوالي المختص، فإنه يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية[2] والتي يدورها تقوم بإعداد تقرير يتضمن قيمة التعويض المقدر[3].

ثانيا: مراقبة القاضي لقرار قابلية التنازل في حد ذاته.

في حال رفعت الدعوى فإن القاضي يراقب ما إن كان قرار التنازل صادر عن جهة مختصة، وما إذا كان يشمل البيانات الإلزامية التي اشترطها القانون، وما إذا تم إعلانه قانونا لذوي الشأن[4].

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في مادته 36 نجد أن المشرع أسند مهمة إصدار قرار قابلية التنازل إلى الوالي، والنظر إلى المادة 44 من نفس المرسوم تنص على أن إجراءات نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليميا ومن بين هذه الإجراءات قرار قابلية التنازل عن الأملاك[5].

لقد ألزم المشرع من خلال القانون 91-11 أن يشمل قرار قابلية التنازل وتحت طائلة البطلان، على محتوى معين وهذا ما يظهر من خلال المادة 24 [6]، بالإضافة إلى أن الإدارة مطالبة بتبليغ هذا القرار حيث تنص المادة 25 من القانون 91-11 "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين"[7].

---

[1] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 186.

[2] المادة 20 من القانون رقم 91-11 المرجع السابق.

[3] المادة 23 من القانون رقم 91-11 نفس المرجع.

[4] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 189.

[5] المواد 36 والمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق ص 32 و ص 33.

[6] المادة 24 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

[7] المادة 25 من القانون رقم 91-11، نفس المرجع.

والجدير بالملاحظة أن مسألة تبليغ القرار لا تخضع إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي، بل يمكن للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن طريق الإدارة وتكون محددة لمفهوم القرار ومداه ومصدره، وعليه أن يكون هذا التبليغ منتجا لكافة آثاره[1].

الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية.

في حالة رفع دعوى الإلغاء إلى القاضي الإداري بخصوص قرار نزع الملكية فإنه يقوم بمراقبة مدى توفر إحدى الحالات لتحرير قرار نزع الملكية كما يراقب الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وكذا تبليغه إلى ذوي الشأن والمستفيد.

أولا: مراقبة القاضي لحالات نزع الملكية.

لا يمكن إصدار قرار نزع الملكية من طرف الإدارة نازعة الملكية إلا حسب الحالات[2] المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 91-11 وتشمل في:

الحالة 1: حصول اتفاق بالتراضي

في حالة تبليغ المنزوع منه الملكية بقرار قابلية التنازل الذي يبين له قيمة التعويض اللازمة عن نزع الملكية، فإنه يرضي بهذا التعويض أو قد يبلغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوما من تبليغ قرار قابلية التنازل، قبل الإدارة بهذا المبلغ مما يؤدي إلى الاتفاق بالتراضي، بين صاحب العقار أو الحق العيني العقاري والإدارة نازعة الملكية ومنه تحرر هذه الأخيرة قرار نزع الملكية[3].

[1] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 195.

[2] المادة 29 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

[3] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 201-202.

الحالة 2: إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر

نصت المادة 26 من القانون رقم 91-11 أن المدة المحددة لرفع دعوى قضائية ضد قرار نزع الملكية هي شهرا واحد تسري من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل[1]. فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة أن تصدر قرار نزع الملكية، غير أنه في هذه الحالة لا يفهم منها أن صاحب الملكية قد رضي بالتعويض، إلا أنه لم يرفع الدعوى خلال الأجل المحدد، مما يسمح له بالمنازعة في قيمة التعويض لاحقا، دون أن يؤثر ذلك على مسألة إصدار قرار نزع الملكية، فبمرور هذه المدة يمكن لها إصدار قرار نزع الملكية[2]، إذ أن الحكمة من تحديد مدة شهر هي حتى لا تتعطل الإدارة في نقل الملكية.

الحالة 3: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية

في هذه الحالة يرفع المنزوع منه الملكية دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية ويكون مستوفيا لطرق الطعن ويقر بمشروعية عملية نزع الملكية، مما يؤدي بعد ذلك إلى إصدار قرار نزع الملكية[3].

ثانيا: مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص.

لم يحدد القانون رقم 91-11 الجهة الإدارية المخولة بإصدار قرار نزع الملكية، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 قد حدد الجهة الملكية بإصداره وأسندها إلى الوالي دون غيره[4]. ومنه فإن القاضي الإداري الذي يتولى الفصل في دعوى إلغاء قرار نزع الملكية، يتأكد من أن الوالي المصدر للقرار مختص مكانيا وزمانيا وموضوعيا.

---

[1] المادة 26 من القانون رقم 91-11 المرجع السابق .

[2] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 202.

[3] المرجع نفسه، ص 202.

[4] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المرجع السابق ص 33.

ثالثا: مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية.

لقد نص قانون 91-11 من خلال مادته 30 على أنه: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"[1].

وبالرجوع إلى المرسوم 91-186 يلاحظ أنه ينص من خلال مادته 41 على نشر قرار النزع في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، بالإضافة إلى تبليغه، وهذا يشكل خروجا على ما حدده القانون 91-11 والذي ينص على التبليغ دون النشر، إلا أنه لم يجعل النشر والتبليغ تحت طائلة البطلان[2].

المطلب الثاني: دعوى التعويض في نزع الملكية.

بموجب أحكام قانون نزع الملكية 91-11 ومرسومه التنفيذي رقم 186/63 فإن للمنزوع ملكيته حق رفع دعوى لإعادة التقييم، ذلك أن مبلغ التعويض الممنوح للمالك وأصحاب الحقوق العينية غير نهائي، وعليه فإن تحريك الدعوى لا يكون إلا في حالة عدم الاتفاق بين السلطة نازعة الملكية والمنزوع منه ملكيته حول مبلغ التعويض، وعلى هذا الأساس يستدعي الأمر تحديد أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية في الفرع الأول وإجراءات رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة في النظر فيها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية.

أجازت المادة 26 من القانون 91-11 الخاص بنزع الملكية للطرف الذي يهمه الأمر أن يرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية أمام القضاء المختص، وكذا المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 أعطت الحق للطرف المستعجل في منازعة التعويض عن نزع الملكية رفع دعوى أمام القاضي المستعجل.

[1] المادة 30 من القانون 91-11 المرجع السابق.

[2] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 205.

وعليه ومن خلال استقرائنا للمادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أنهما لم تحددا الطرف الذي يمكن له رفع الدعوى وإنما جاء على صيغة العموم فكل طرف يهمه الأمر يمكن له رفع الدعوى المعنية.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية لاسيما القانون 91-11 نجد أن هذه العملية مرتبطة بأطراف معنية وهي ثلاثة: المستفيد من عملية نزع الملكية، والطرف المتضرر من نزع الملكية، والطرف النازع للملكية.

أولا: الطرف النازع للملكية.

بالرجوع إلى قانون نزع الملكية نرى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأشخاص أو الجماعات الإدارية التي يمكن لها القيام بإجراء نزع الملكية ولا حتى الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة منه[1] ولكنه استدرك الأمر بالمرسوم التنفيذي 93-186 وبالضبط في نص المادة 10 منه، حيث عدد الجهات الإدارية التي لها سلطة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة يكون ذلك في حالتين هما:

إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة على تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية.

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

[1] بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر،تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015-2016، ص 22.

كما أورد المشرع جهة أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2005 المتمم للقانون 91-11 بالمادتين 12 مكرر و12 مكرر1 اللتان أشارتا إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني والاستراتيجي.[1]

ثانيا: المستفيد من نزع الملكية.

إن المستفيد من عملية نزع الملكية هي الجهة التي طلبت نزع الملكية والتي تقوم بايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وفي حال صدور قرار عن المحكمة الإدارية بتعديل مبلغ التعويض، فالجهة المستقبلة هي التي تتحمل هذه الزيادة[2].

حيث جاء في قرار رقم 119301 مؤرخ في 2001/11/06 لمجلس الدولة المبدأ : نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية – الجهة الملزمة بدفع التعوض هي الجهة المستفيدة. [3]

ثالثا: الطرف المتضرر عن نزع الملكية.

كل مالك للعقار مهما كانت صفته ومسته عملية نزع الملكية، فيمكن أن يكون طرفا في الدعوى، ويتم تحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها خلال المراحل المتبعة في عملية نزع الملكية من قبل الإدارة، وذلك بتحضير مخطط قطع الأراضي، ولنا هوية الملاك وأصحاب الحقوق، ولا يكون ذلك ممكنا في التشريع الجزائري، إلا عن طريق ما يسمي بالتحقيق الجزئي، هذا الأخير الذي يعد إجراء يتحدد بمقتضاه مضمون قرار القابلية التنازل، ويتم هذا التحقيق عن طريق المحافظ المحقق[4].

---

[1] القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد رقم 85.

[2] غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية كنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، 2014، ص 322.

[3] قرار رقم 199301 مؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 02 ص 230 ومابعدها.

[4] بن زكي راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، قسم العلوم القانونية والإدارية في القانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009- 2010، ص 170.

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض.

قد يثور نزاع حول مبلغ التعويض عن نزع الملكية فيمكن لهؤلاء الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الطعن فيه أمام القضاء المختص وفق آجال وإجراءات معينة.

أولا: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.

انطلاقا من المادة 26 [1] من القانون 91-11 والمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فإن ميعاد رفع دعوى التعويض هو ميعاد شهر يسرى حسابه من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل[2].

فالعبرة إذن في بدء سريان مهلة الطعن، هو حصول التبليغ لذا ألزمت المادة 36 من القانون 91-11 السلطة النازعة الملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، التبليغ الذي يعتد به لبدأ سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح، والذي سيتم به إعلام المعنيين بوجود القرار الإداري ويسمح لهم بمعرفة محتواه[3].

لذا يجب أن يسلم القرار للمعني بالأمر نفسه أو أي شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى القضائية على أن يتم هذا التبليغ بواسطة موظف محلف الذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمونة[4] وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو حصته فيقع عبء الإثبات على الإدارة[5].

---

[1] المادة 26 من القانون 91-11 المرجع السابق ص 696.

[2] المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المرجع السابق ص 33.

[3] براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، جامعة باتنة، رسالة ماجستير، 2008، ص 85.

[4] المادة 22 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المرجع السابق ص05.

[5] رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 201-202.

أما أصحاب الأملاك والحقوق غير المبلغين لأي سبب كان فحقهم في التعويض يبقي قائما ولا يتقادم إلا بالتقادم الطويل، غير أنهم يتحملون جزءا كبيرا في عدم الحصول على التعويض في وقته لعدم لجوئهم للمطالبة بحقوقهم إلا بعد مرور مدة طويلة[1].

ثانيا: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية.

بالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية الحالية المنظمة لعملية نزع الملكية نجد أنها لم تحدد بصريح العبارة القاضي المختص للنظر في المنازعة المتعلقة بالتعويض إذ نجدها تستعمل دائما عبارة "الجهة القضائية المختصة"[2] أو "القاضي المختص"[3]. ولكن حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما المادتين 800 و801 منه نلاحظ أن هذه المواد أعطت الاختصاص النوعى للمحاكم الإدارية.

وتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص بدعوى التعويض، والتي هي دعوى القضاء الكامل يؤول إلى القضاء الإداري وليس القضاء العادي[4] ويكون ذلك على مستوى المحكمة الإدارية المختصة، والتي تفصل بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة الإدارية للإستئناف والفصل في الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة، هذا عن الإختصاص النوعي[5].

أما الاختصاص الإقليمي فيؤول إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيؤخذ بآخر موطن له، أما في حالة اختيار الموطن فيؤخذ بالموطن المختار، وفي حالة تعدد المدعى عليهم فيؤول الاختصاص إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم.[6]

---

[1] بعوني خالد، المرجع السابق، ص 316.

[2] المادة 26 من القانون 91-11 المرجع السابق ص 696.

[3] المادة 39 من المرسوم التنفيذي 93-186 المرجع السابق ص 33.

[4] المادة 800 و 801 من قانون 08-09 المرجع السابق، ص 75. رقم 76-48 الملغي في مادته 16.

[5] المادة 900 مكرر والمادة 901 من قانون 22-13 المرجع السابق، ص 08.

[6] المادة 803 من القانون 09/08، المرجع السابق، والتي تحيل إلى المادتين 37، 38 من القانون نفسه.

وعليه سنعرض بعض أهم القرارات القضائية المتعلقة بالإختصاص .

- قرار رقم 202986، مؤرخ في 2002/12/16، المجلة القضائية 1998، عدد 2 مادام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن عقار محل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة فإن مسؤولية الدولة قائمة، ويدخل بطبيعته ضمن منازعات القضاء الكامل خلافا لما أثاره وزير السكن من أن الإختصاص يرجع لمجلس الدولة. [1]
- قرار الغرف المجتمعة رقم 008247 مؤرخ في 2003/07/22 جاء فيه :" القضاء الإداري هو المختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وليس القضاء العادي".[2]

[1] القرار رقم 202986، المؤرخ في 1998/12/16 ؟، المجلة القضائية 1998، عدد 02، ص 47.

[2] قرار الغرف المجتمعة رقم 008247 مؤرخ في 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد 03، ص 64.

خلاصة الفصل:

أضفى المشرع الجزائري حماية على الممتلكات الثقافية، من بينها التراث العقاري وذلك اعتبارا للأهمية الكبيرة التي يوليها له من خلال القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وتعتبر عملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على الممتلك الثقافي العقاري بمثابة حماية له وفي نفس الوقت من امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، وسعيا ن المشرع للتوفيق بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة أحاطها بمجموعة من نصوص القانونية منها ما جاء في القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

كما يقع على عاتق الشخص المنتهكة حقوقه واجب حماية حقه عن طريق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية كدعوى الإلغاء أود عوى التعويض.

الفصل الثاني:

دعوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري

الفصل الثاني: دعوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري.

بالإضافة إلى نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، فقد تلجأ الدولة إلى ممارسة حق الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري كإجراء استثنائي من أجل حماية العقار الثقافي، وفي نفس الوقت كطريقة من طرق الغير ودية لدمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية، هذا ما تطرقت له في المبحث الأول من هذا الفصل بتحديد مفهوم الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري. وقد يثبت حق الدولة في الشفعة الإدارية بالتقاضي عندما يثور النزاع إما من البائع أو المشتري وذلك برفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة يتم من خلالها الفصل في النزاع بإتباع إجراءات محددة قانونا، وهذا ما عرضته في المبحث الثاني من هذا الفصل تحت عنوان صور دعاوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

تعتبر الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري كإجراء استثنائي استحدثه المشرع الجزائري من أجل اكتساب أملاك الدولة الخاصة من جهة، وحماية العقار الثقافي من جهة أخرى، ولذلك وجب التطرق إلى مفهوم الشفعة الادارية من خلال معرفة أهم التعاريف التي وضعت بشأنها، فحددت في المطلب الأول تعريفها لغة وشرعا وقانونا، وفي المطلب الثاني الطبيعة القانونية لها وشروطها على الممتلك الثقافي العقاري.

المطلب الأول: تعريف الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

عرفت الشفعة من الناحية اللغوية، وتطرقت الشريعة الإسلامية إلى تعريفها قبل أن يكون لها وجود قانوني.

الفرع الأول: تعريف الشفعة لغة وشرعا.

أولا: تعريف الشفعة لغة.

الشفعة كلمة يراد منها عدة معاني في اللغة العربي، فقد جاء في قوله تعالى عز وجل "والشَّفْعِ وَالوَتْرِ".[1]

والشفعة في اللغة مشتقة من الزيادة، فقد سئل أبو العباس عن اشتقاق الشفعة في اللغة فقال: اشتقاقها من الزيادة وهي أن تشفع فيما تطلب فتضمه إلى ما عندك فتشفعه أي تزيده.[2]

الشفعة مصدر شفع، أي: الشفع- بفتح الشين وسكون الفاء- وهي ضد الوتر فيقال: كان وترا فشفعه، وتقول العرب: شفع الشيء، صيره شفعا، أي زوجا، بأن يضيف إليه مثله.[3]

ثانيا: تعريف الشفعة شرعا.

لقد اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية حول تعريف الشفعة فتعددت آرائهم في ذلك، فعرفها إبن عرفة من المالكية بأنها "استحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته الذي باع به بصيغة"[4]

---

[1]- الآية 03 من سورة الفجر .

[2]- ابن منظور، لسان العرب، طبعة 1، القاهرة، مصر، دار المعارف، ص2289 و2290.

[3]- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2، 2013، ص22.

[4]- أحمد خالدي، الشفعية بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، طبعة3 ، 2013، ص22.

والاستحقاق الوارد في هذا التعريف والمخول لهذا الشريك معناه أن لهذا الأخير حق أخذ عقار شريكه الذي باعه لغيره في مقابل ثمن بيعه إن كان العقد بيعا، أو بقيمة العقار الذي بادله به هذا الغير إن كان العقد مقايضة لاعتبار أن المقايضة والبيع لهما نفس الحكم في الشريعة الاسلامية، بخلاف التشريعات الحديثة فالبيع عندها يختلف عن المقايضة، لأن لفظ لما عوضه يشمل مبادلة العقار بالنقود وهو البيع، كما يشمل مبادلة أو معاوضة العقار بعقار مثله وهي مقايضة.[1]

عند الشافعية عرفها الامام محمد الخطيب الشربيني الشافعي فقال: "حق تملك قهرى يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض".[2]

أما عند فقهاء الحنفية عرفها كل من صاحب الكتاب البحر الرائق والامام زين الدين بن ابراهيم المشهور بابن نجيم الحنفي فقال: "هي تمليك البقعة جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات"، والمقصود "بالبقعة" هو العقار المشفوع فيه.[3] وعند الحنابلة عرفها الامام موفق الدين بن قدامة بقوولة: "هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المتنقلة عنه من يد من انتقلت إليه".[4]

وعليه فإن كل التعريفات السابقة تصب في مفهوم واحد للشفعة وهو حق تملك الشفيع للعقار جبرا ودفع الثمن للمشتري مقابل التنازل عن العقار.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

للوصول إلى التعريف القانوني للشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري، حاولت الجمع بين ما جاء من تعريف للشفعة في القانون المدني الجزائري باعتباره قاعدة وتشريع عام، وغيره من التشريعات الخاصة الأخرى وخاصة ما جاء في القانون 98- 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

[1]- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص24.

[2]- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص22.

[3]- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص25.

[4]- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 22.

أولا: تعريف الشفعة في القانون المدني.

الشفعة نضمها القانون المدني في الباب الأول المتعلق بحق الملكية، الواقع في الكتاب الثالث الخاص بالحقوق العينية الأصلية، في القسم الخامس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، وذلك في المواد من 794 إلى 807، فعرفها في المادة 794 بنصها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها ...".[1]

من خلال هذا التعريف يفهم بأن الشفعة تتحقق في حالة ما إذا بيع العقار وقام بسبب قانوني يخول لشخص آخر الحلول محل المشتري في شراء هذا العقار بحيث يكون له أولوية عليه وعلى غيره ممن يريد تملك هذا العقار، ومن هنا يقال إنه أخذ العقار المبيع بالشفعة، ويسمى الآخذ بالشفعة الشفيع، والمشترى المشفوع منه، والعقار المراد تملكه المشفوع فيه.[2]

والتقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاثة أشخاص هم: مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، والشريك في الشيوع إذا بيع جزء من االعقار المشاع إلى أجنبي، ولصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.[3]

هذا وقد أعطى المشرع الجزائري للدولة الحق في الشفعة بموجب نصوص خاصة منها: القانون رقم 87/ 19 الملغى المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

[1]– المادة 794 من الأمر رقم 75–58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[2]– أحمد دغيش، المرجع السابق، ص29.

[3]– المادة 795 من الأمر 75–58 المرجع السابق، ص132.

وواجباتهم وذلك في المادة 24 منه[1]، والقانون رقم 90/ 25 المتضمن قانون التوجيه العقاري في المادتين 52 و71[2]، والأمر رقم 76/ 105 المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 118 منه.[3]

وعليه يمكن تعريف الشفعة الادارية على أنها: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، ولقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الاجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للهيئات العمومية".[4]

ثانيا: تعريف الشفعة الادارية في القانون 98- 04.

لقد اعتبر القانون 98- 04 في المادة 05 ممارسة الدولة حق الشفعة كقيد من خلاله تقوم بدمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للمكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة،[5]

ونجد المشرع ذكر الشفعة على الممتلك الثقافي العقاري في المادتين 48 و49 من نفس القانون، فهي حق مخول للدولة ممارسته على الممتلك الثقافي العقاري المصنف أو المقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الاضافي أو مشمول في قطاع محفوظ وذلك في كل تصرف بمقابل من طرف صاحب الملك.[6]

كما أنه يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف، أو مقترح تصنيفه، أو مسجل في قائمة الجرد الاضافي، أو مشمول في قطاع محفوظ، لترخيص مسبق من الوزير المكلف

---

[1]- القانون رقم 87- 19، المؤرخ في 8/ 12/ 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية- ج ر رقم 50 الصادرة في: 9/ 12/ 1987، الملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.

[2]- قانون رقم 90/ 25، المؤرخ في 18/ 11/ 1990، المتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، ج رقم 3، الصادرة في 20/ 11/ 1990.

[3]- الأمر رقم: 76/ 105، المؤرخ في 9/ 12/ 1976، المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، ج ر رقم: 81، الصادرة بتاريخ 18/ 12/ 1977 المعدل والمتمم.

[4]- عبد المجيد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2003، ص3.

[5]- المادة 05 من القانون 98- 04، المرجع السابق، ص04.

[6]- المادة 48 من القانون 98- 04، المرجع السابق، ص11.

بالثقافة، إذ يتعين على الضباط العموميين إبلاغه وتكون للوزير مهلة أقصاها شهران ابتداء من استلامه التبليغ للاعراب عن رده، وبعد انقضاء هذه المهلة يعد الترخيص كما لو كان ممنوحا، وكل تصرف في ممتلك ثقافي تم دون استفاء هذا الاجراء يعد لاغيا[1]، ويعتبر هذا التصريح إجراء هام يمكن السلطة الوصية ممارسة حق الشفعة فيما يخص التصرفات بمقابل.

إلا أن المشرع لم يوضح لنا حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة والاجراءات الواجب اتخاذها وتحديد الشفعاء الآخرين مقارنة بالأمر 67/ 281 السابق الذكر، وذلك من خلال نص مواده 20 و37 و56 حيث نجد في تلخيص هذه المواد أنه بمجرد اشعار مشروع التصرف في العقار للوزير المكلف بالفنون من طرف الموظفين العموميين أو المأمورين القضائيين يكون له آجال شهرين لإبداء نيته في ممارسة هذا الحق، ويعد سكوته تنازلا عن ممارسته له، وعند حصول اتفاق بالتراضي بين الطرفين يحدد ثمن شراء العقار الممتلك بالشفعة حسب قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.[2]

فهذا النقص الذي جاء في القانون 98/ 04 من خلال عدم توضيح المشرع كيفية ممارسة الدولة الحق في الشفعة يؤدي إلى عدم معرفة مرتبة الدولة في ممارستها لهذا الحق، وبما أنها تمارسه بصفة تلقائية غير أنه من وجهة نظرنا لا يستقيم ذلك طالما لا يوجد نص وعليه إذا طبقنا القواعد العامة في الترتيب ستكون مرتبتها الأخيرة، ولكن من باب مراعاة للمصلحة العامة واستقراءا لروح القانون 98/ 04 الذي يهدف لحماية الممتلك الثقافي العقاري، فنستطيع القول أن الدولة تمارس الشفعة في هذه الحالة آخذتا الدرجة الأولى.

ولهذا يعتبرها البعض صورة من صور نزع الملكية جبرا عن أصحابها وذلك قصد صيانتها واستفادتها من حماية خاصة عند نقلها إلى الأملاك العمومية التابعة للدولة من حيث عدم جواز التصرف فيها وامتلاكها

[1]– المادة 49 من القانون 98– 04، المرجع نفسه، ص11.

[2]– المواد 02 و37 و56 من الأمر 67/ 281، المرجع السابق.

بالتقادم وعدم جواز الحجز عليها، وحتى تبقى هذه الأملاك عرضة للمتاجرة والمضاربة وتبقى وضيفتها الاجتماعية والثقافية.[1]

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الادارية وشروطها على الممتلك الثقافي العقاري.

تطرقت في هذا المطلب إلى تحديد الطبيعة القانونية للشفعة الادارية في الفرع الأول، ثم إلى تحديد شروطها على الممتلك الثقافي العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للشفعة الادارية.

قام جدل في تكييف الشفعة، هل هي حق عيني أو حق شخصي، فمنهم قالوا بأن الششفعة حق عيني، إنما قصدوا أن يترتب على ذلك نتائج من أهمها أن تكون دعوى الشفعة من اختصاص المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المشفوع فيه، أما الذين قالوا بأن الشفعة حق شخصي، وذلك لاتصالها بشخصية الشفيع أي حق لصيق به بمعنى لا يجوز توريثه ولا حوالته.[2]

والراجح هو أن الشفعة ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي واقعة قانونية طبيعية وسبب من أسباب كسب الملكية، فهي ليست حقا بل هي مصدر للحق، ولكن جوهر التصرف القانوني فيها وهو إعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة.[3]

فهي قيد على حرية التصرف من جهة، فضيق فيها المشرع الجزائري سواء من ناحية الموضوع، أو من ناحية الاجراءات فنظمها في القانون المدني في المواد من 794 إلى 807.

[1] – حسن حميدة، نظام حماية المساحات والموقع المحمية في التشيع لجزائري، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2002، ص 48.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 09، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص447.

[3]– أحمد خالدي، المرجع السابق، ص21.

ومن جهة أخرى اعتبرها رخصة لصيقة بشخص الشفيع، حيث ورد لفظ الرخصة صراحة من قبل المشرع الجزائري في نص المادة 795 من القانون المدني التي تنص: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها ...".

ومن ثم فلا يجوز التنازل عنها للغير تحت طائلة سقوطها وبطلان التعامل بها وهذا الرأي أنسب الشفعة الادارية على اعتبار أن ممارستها والأخذ بها من طرف الدولة طريقة استثنائية لاكتساب العقارات عن طريق امتيازات السلطة العامة قصد تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العمومية، وقد شرعت دفعا للضرر المتوقع بسبب اتصال بملكية العقار المبيع، إضافة لمالها من خصائص ومزايا اقتصادية في جمع ما تفرق وربما جاءت على خلاف الأصل مما أدى لإثارة وكثرة النزاعات بشأنها بسبب خطورة ممارستها وكذا إقامة دعواها.[1]

الفرع الثاني: شروط الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

بما أن هناك علاقة بين العقار المشفوع فيه وشخص الشفيع (الدولة)، وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني والقانون رقم 98- 04 فإنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري إلا بتوفر شرطين أساسيين الأول متعلق بالشفيع، والشرط الثاني متعلق بالعقار المشفوع فيه.

أولا: الشرط الأول المتعلق بالشفيع (الدولة).

بالنسبة للشفعة الادارية يجب وجود شفيع وهو الدولة المالكة لحق الرقبة أو صاحبة حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.[2]

[1]- سعيدة هامل، مراد كاملي، الشفعة الادارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد 1، الجزائر، مارس 2020، ص79، و80.

[2]- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص164.

ووفقا لنص المادة 71 من قانون 90- 25 تنص على أنه: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم".

ومما سبق يتضح لنا بأنه تمارس حق الشفعة هيئات عمومية هي هيئات تابعة للدولة والجماعات المحلية يمكنها قانونا ممارسة الشفعة باسم الدولة ولصالحها وهذا طبقا لأحكام المادة 71 المذكورة أعلاه.[1]

أما الأجهزة المستحدثة بموجب القانون رقم 98- 04 والتي يحق لها ممارسة الشفعة فتتمثل فيما يلي:

اللجان الخاصة بالممتلكات الثقافية: حسب نص المادة 81 من القانون 98- 04 تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة لجنة تكلف باقتناء الممتلكات الثقافية المخصصة لاثراء المجموعات الوطنية ولجنة أخرى تتكفل بنزع ملكية الممتلكات الثقافية وممارسة حق الشفعة الذي خوله القانون للدولة.[2]

وإضافة لذلك فإن المرسوم التنفيذي رقم 01- 104 هو الذي يحدد أحكام تشكيل وتنظيم وعمل هذه اللجان.[3]

ثانيا: الشرط الثاني المتعلق بالعقار المشفوع فيه.

استنادا إلى نص المادة 48 من القانون 98- 04 والتي تنص على ما يلي: "كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الاضافي أو مشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة"، ومنه يمكن أن نلخص تلك الشروط في مايلي:

[1]- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص183 و ص184.

[2]- لعريبي مجاهد، دور المؤسسات الوطنية السيادية في حماية وتأمين المعالم الأثرية، مجلة العبر للدراسات التاريخية والاثرية في شمال افريقيا، عدد 2، جامعة الجزائر 02 أبو القاسم سعد الله، خاص أفريل 2022، ص474.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 01-104 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المتضمن تشكيل اللجنة الوطنية واللجنة الولائية للممتلكات الثقافية وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادر بتاريخ 29 أفريل 2001.

أ- أن يكون الممتلك الثقافي العقاري مصنف أو مقترح تصنيفه: يشكل التصنيف طريق للانشاء النهائي للممتلكات الثقافية العقارية، حيث تشمل: المعالم التاريخية والمواقع الأثرية وكذا المجموعات الحضرية أو الريفية،[1] وتم التطرق لها في الفصل الأول.

وعليه تخضع المواقع الأثرية والمعالم التاريخية للتصنيف بموجب قرار صادر من قبل الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منه أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك.

ويشمل قرار التصنيف العقارات المبنية أو غير مبنية الواقعة في مناطق محمية ابتداء من اليوم الذي يبلغ فيه الوزير المكلف بالثقافة قرار فتح دعوى التصنيف إلى المالكين العموميين أو الخواص بالطرق الادارية المنصوص عليها قانونا.[2]

أما الحظائر الثقافية: تنشأ بمرسوم يتخذ بناء عل تقرير مشترك بين وزير الثقافة والجماعات المحلية والبيئة والتهيئة العمرانية والغابات، بعد استشارة اللجنة الوطنية للمتلكات الثقافية، وتسند مهمة حماية الحظيرة الثقافية إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالثقافة، وتكلف بإعداد المخطط العام لتهيئة الحظيرة، على أن يدرج هذا المخطط في مخططات التهيئة والتعمير، ويحل محل مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمنطقة المعنية .[3]

[1]- المادة 08 من القانون 98- 04، المرجع السابق، ص05.

[2]- تونسي صبرينة، الحماية القانونية للتراث الثقافي العقاري في الجزائر، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 07 العدد 01، 2022، ص 248.

[3]- باخويا دريس، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 05 العدد 02 2016، ص 92..

ب- أن يكون الممتلك الثقافي العقاري مسجل في قائمة الجرد الاضافي تقوم الادارة بهذا الاجراء على الممتلكات الثقافية العقارية قبل تصنيفها أو بمبادرة من أي شخص يرى ضرورة لحمايته.[1]

وفي حال ما إذا لم تصنف نهائيا تشطب من قائمة الجرد خلال مهلة عشر 10 سنوات.[2]

ولذلك يكون التسجيل في قائمة الجرد الاضافي بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للمتلكات الثقافية، وبموجب قرار صادر عن الوالي عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية.[3]

وينشر قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي سواء اتخذه الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي المختص إقليميا في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ويشهر بمقر البلدية التي يوجد فيها العقار لمدة شهرين متتابعين، ويتم تبليغ القرار لمالك العقار الثقافي المعني، وفي حالة كان التسجيل بقرار من الوزير فإنه يبلغ الوالي الذي يوجد العقار في حدوده إقليم ولايته بغرض النشر في المحافظة العقارية.[4]

وتخضع التعديلات على الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة إلى ترخيص مسبق من الوزير بعد أن يتم إبلاغ هذا الأخير من قبل مالك العقار، ويتم الرد على هذا الترخيص خلال مدة شهرين من تاريخ ايداع الطلب لابلاغ رده، وفي حالة اعتراض الوزير يتم اتخاذ إجراء التصنيف، ويجب على صاحب الممتلك الثقافي أن يلتمس الرأي التقني من المصالح المكلفة بالثقافة في كل مشروع إصلاح أو ترميم يستوجب ترخيص مسبقا من الوزير المكلف بالثقافة.[5]

---

[1]- بنت الخوخ مريم، آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية في القانون الجزائري بين الوقاية والجزاء، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، الجزائر. (2023).

[2]- المادة 1 الفقرة 2، من القانون 98- 04، المرجع السابق، ص05.

[3]- المادة 11، من القانون 98- 04، نفس المرجع، ص05.

[4]- المادة 13، من القانون 98- 04، نفس المرجع، ص06.

[5]- المادتين 14 و15 من القانون 98- 04، نفس المرجع، ص06.

ج- أن يكون الممتلك الثقافي العقاري مشمول في قطاع محفوظ: تنشأ القطاعات المحفوظة وتعين حدودها بمرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة والتعمير والهندسة المعمارية، وذلك بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية،[1] وتزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية والاستصلاح يحل محل مخطط شغل الأراضي[2]، وحدد المرسوم التنفيذي 03- 324 كيفيات إعداد مخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة.[3]

[1]- المادة 42 من القانون 98- 04، المرجع السابق، ص10.

[2]- المادة 43 من القانون 98- 04، المرجع نفسه، ص10.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 03- 324 مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، جريدة رسمية العدد 60، لسنة 2003. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11- 01 المؤرخ في 05/ 01/ 2011، جريدة رسمية، عدد 01 سنة 2011.

المبحث الثاني: صور دعاوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

قد يثبت الحق في الشفعة للدولة على الممتلك الثقافي العقاري بالتراضي، وهذا إذا تنازل المشتري عن العقار المشفوع فيه دون اللجوء إلى اتخاذ إجراءات قضائية، فيصبح الشفيع متمتعا بحقوق المشتري ويبرم العقد ومنه يشرع في مباشرة الاجراءات الناقلة للملكية، غير أنه قد يثبت هذا الحق بالتقاضي وذلك يكون عندما يثور النزاع بينهما حول أحقية كل منهما في تملك العقار الثقافي، وهذا ما يجعلهما يلجآن للقضاء برفع دعوى قضائية والتي من خلالها يتم الفصل في النزاع، وذلك باتباع إجراءات حددها القانون المدني للحصول على العقار بالشفعة[1]، ولمعرفة كل الدعاوى المتعلقة بالشفعة في الممتلك الثقافي العقاري وإجراءاتها قسمت هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول جاء فيه دعوى الشفعة على الممتلك الثقافي العقاري أما المطلب الثاني جاء فيه دعوى الالغاء والتعويض.

المطلب الأول: دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

دعوى المطالبة بممارسة حق الشفعة الادارية ترفعها الدولة في مواجهة طرفي العقد البائع والمشتري، عملا بأحكام القانون المدني الجزائري. في المواد 799 إلى 803، ومنه تلجأ الدولة باعتبارها الشفيع على الممتلك الثقافي العقاري مخول لها هاته الرخصة في المادة ..... من القانون 98-04 إلى القضاء عن طريق دعوى الشفعة، ولهذا وجب معرفة أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة في نظر فيها وكذا الاجراءات القانونية المتبعة لثبوت هذا الحق في فروع كأتي:

الفرع الأول: أطراف دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

من خلال ما تم التطرق له سابقا من تعريف وشروط للشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري، يمكن أن نحدد أطراف دعوى الشفعة هما: المدعى (الدولة) والمدعى عليه (البائع والمشتري).

[1]- الأمر رقم 75- 58 المرجع السابق.

أولا: الطرف المدعى (الدولة).

عندما تطلب الدولة الأخذ بالشفعة على الممتلك الثقافي العقاري لتحقيق المنفعة العامة، ويرفض المشتري هذا الطلب، فهنا عملا بأحكام القانون المدني الجزائري لاسيما المادة 802 منه تلجأ الدولة باعتبارها شفيعا إلى القضاء عن طريق دعوى الشفعة.[1]

ومنه فالطرف المدعى في دعوى الشفعة على الممتلك الثقافي العقاري هو الدولة ممثلة في وزير الثقافة.

ومن شروط التقاضي حسب المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية،[2] تظهر الصفة كشرط في دعوى الشفعة يتجسد من خلال وزير الثقافة بصفته ممثلا للدولة حسب ما جاء في نص المادة 828[3] من نفس القانون، أما المصلحة فتتمثل في تحقيق المنفعة العامة وحماية العقار الثقافي.

ثانيا: الطرف المدعى عليه (البائع والمشتري).

الطرف المدعى عليه في دعوى الشفعة على الممتلك الثقافي العقاري هما البائع والمشتري في عقد البيع الذي يكون محل الأخذ بالشفعة، وإذا رفعت الدعوى على أحدهما دون الآخر كانت الدعوى غير مقبولة.[4]

وفي حالة تعدد البائعون أو تعدد المشترون فيجب رفع الدعوى عليهم جميعا، فإذا رفعت على البعض دون البعض الآخر كانت الدعوى غير مقبولة.[5]

---

[1]- المادة 802 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

[2]- المادة 13 من قانون 08- 09، المرجع السابق، ص04.

[3]- المادة 828 من قانون 08- 09، نفس المرجع، ص78.

[4]- المادة 802 من الأمر 75-58 المرجع السابق، ص133.

[5]- دغيش أحمد، المرجع السابق، ص339.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الشفعة الادارية.

للفصل في النزاع المتعلق بالممتلك الثقافي العقاري والذي تكون فيه الدولة طرفا مدع على البائع والمشتري في دعوى الشفعة، وجب تحديد الجهة المختصة للفصل فيها بالنظر لاختصاصها النوعي والاقليمي.

أولا: الاختصاص النوعي.

عملا بأحكام القانون رقم 22- 13 الذي يعدل ويتمم القانون 08- 09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية[1]، فقد جاء في مضمون المادة 900 مكرر منه أن المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية، وتختص المحاكم الادارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها، ويكون استئناف الأحكام والأوامر الصادرة من المحاكم الادارية أمام المحكمة الادارية للاستئناف.

وعليه ما دامت الادارة طرفا في دعوى الشفعة فالاختصاص بنظرها يرجع للمحكمة الادارية طبقا للمعيار العضوي، والاستئناف يكون أمام المحاكم الإدارية للإستئناف المستحدثة بموجب القانون 22-13

ثانيا: الاختصاص الاقليمي.

لقد أوضحت المادة 802 من القانون المدني الاختصاص الاقليمي في دعوى الشفعة بنصها: "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشترى أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق".[2]

إن دعوى الشفعة من الدعوى العينية لأن الشفيع يطالب بملكية العقار المشفوع فيه، نتيجة توافر سبب من أسباب كسب الملكية وهو الشفعة، لذلك فمحكمة موقع العقار هي المختصة إقليميا حسب المادة

[1]- قانون رقم 22- 13 مؤرخ في 12 يوليو سنة 2022 يعدل ويتمم القانون رقم 08- 09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 17 يوليو 2022.

[2]- المادة 802 الأمر 75-58 المرجع السابق، ص133.

40 الفقرة الأولى من قانون الاجراءات المدنية والادارية تنص على ما يلي: " فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون ترفع الدعوى أمام الجهات القضائية المبنية أدناه دون سواها:

1/ في المواد العقارية ... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار".[1]

الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.

في حالة عدم رضا المشتري التنازل عن العقار المبيع للشفيع ونشوب نزاع ففي هذه الحالة ما على هذا الأخير إلا أن يتبع إجراءات معينة للحصول على العقار بمقتضى حكم قضائي، حدد القانون المدني هذه الاجراءات ورتب على عدم التقيد بها سقوط حق الشفيع في الشفعة، ولكي ترفع دعوى الشفعة لابد من توفر بعض الاجراءات، وتجدر الإشارة أنه لا توجد إجراءات خاصة بالشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري ومنه تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

أولا: الاجراءات الأولية التي تسبق رفع الدعوى.

نص التقنين المدني الجزائري على مجموعة من الاجراءات القانونية أولية وجب اتباعها قبل رفع دعوى الشفعة.

أ- **إعلان الرغبة في الشفعة:** يكون إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة من الشفيع بنفسه، أو بتوجيه الانذار إليه من طرف المشتري والبائع وفي مواعيد محددة وإلا سقط حقه في الشفعة، وذلك في أجل ثلاثون 30 يوم من تاريخ الانذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإضافة مدة المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك طبقا لما جاء في نص المادة 977 من قانون المدني: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الانذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري والا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة أن اقتضى الأمر ذلك".[2]

[1]- المادة 40 الفقرة الأولى، من قانون 08- 09، المرجع السابق، ص07.

[2]- المادة 977 من الأمر 75-58، المرجع السابق، ص132.

ويجب أن يشمل هذا الانذار على بيانات معينة نصت عليها المادة 800 من نفس القانون وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

– بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا، ويقتضي البيان الكافي تعيينه تعينا ناف للجهالة ةلا سيما من حيث مساحته وموقعه وحدوده.

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

وهذا ما أكده القرار المؤرخ في 1969/04/16 في نشرة القضاة: " على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ويكون التصريح بالرغبة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط".[2]

ويظهر إجراء الانذار في القانون 98– 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي من خلال الاخطار وهو إعلام السلطة الادارية بنية مباشرة نشاط معين، بحيث أخضع المشرع جل الأنشطة في مجال الممتلكات الثقافية العقارية لأسلوب الترخيص، حتى ولو كان احتمال الاخلال بالنظام العام ضعيفا، فهو لم ينص على الاخطار إلا في مادتين 13 و14 منه واتبعه بالترخيص، حيث ألزمت المادة 14 أصحاب الممتلكات العمومية أو الخواص ابتداء من تاريخ تبليغهم قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي بابلاغ الوزير المكلف بالثقافة، بأي مشروع تعديل جوهري للعقار يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي سمحت بتسجيله أو محوها أو حذفها أو المساس بالأهمية التي أوجبت حمايته.[3]

[1]– المادة 800 من الأمر 75–58 ، المرجع السابق، ص133.

[2]– قرار مؤرخ في 1969/04/16، نشرة القضاة 1969، ص 289.

[3]– المواد 13 و14– 15 من قانون 98– 04، المرجع السابق، ص06.

ثم قيد ممارسة هذا النشاط بترخيص مسبق وفقا لمادة 15 من نفس القانون، كما جعل على عاتق الضباط العموميين مهمة الابلاغ بكل مشروع تصرف في ملكية الممتلك الثقافي العقاري لذات الوزير والذي يكون عليه إما ممارسة حق الشفعة باسم الدولة أو الترخيص بالتصرف خلال شهرين من اخطاره.[1]

كما أن المشرع قد اشترط أن يكون إعلان الرغبة في الشفعة رسميا، وإلا كان باطلا وفقا للمادة 801 الفقرة الأولى من القانون المدني بنصها: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا، ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجل".[2]

ويقصد بالعقد الرسمي في التصريح بالرغبة في الشفعة، أن يتولى تحريره موثق مؤهل قانونا طبقا لما جاء في القانون رقم 88/ 27 المؤرخ في 12/ 7/ 1988 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، وزيادة على ذلك يجب تسجيله وشهره وفقا لنص المادة 06 من نفس القانون[3] بنصها على أن: "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للايداع ويسهر على إعلانها ونشرها في الآجال المحددة".

والقرار رقم 33708 المؤرخ في 1985/01/09 في المجلة القضائية 1989 : " وإذا لم يثبت أن البائع قد وجه الإنذار المنصوص عليه قانونا لاحتساب أجال الشهر الواجب اعلان الرغبة في الشفعة خلاله، فإن فوات الأجل بعد الإنذار الموجه من البائع أو المشتري للراغب في الشفعة والمستكمل للشروط هم المسقط للحق في الشفعة لا غير".[4]

---

[1]– ايمان بغدادي، حماية الممتلكات العقارية من الجانب الاداري والقضائي في القانون الجزائري، مجلة آفاق للأبحاث السياسية والقانونية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد الرابع نوفمبر 2019، ص90 و91.

[2]– المادة 801 الفقرة الأولى، الأمر 75–58، المرجع السابق.

[33]– القانون رقم 88– 27 مؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق ل12 يوليو 1988م، يتضمن تنظيم التوثيق جريدة رسمية العدد 28، سنة 1988، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06– 02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق (جريدة رسمية العدد 14 سنة 2006).

[4] – قرار رقم 33708 المؤرخ في 1985/01/09 المجلة القضائية 1989 العدد 04 ص 19.

ب-ايداع الثمن والمصاريف لدى الموثق:

بعد الانذار بوقوع الشفعة وإعلان الرغبة في الشفعة يقوم الشفيع باستكمال الاجراءات الأولية والتي تسبق رفع الدعوى، وذلك بايداع الثمن والمصاريف لدى الموثق، وذلك حسب ما جاء في المادة 801 في الفقرة الثانية بنصها: "يجب ايداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين (30) يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الايداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتم الايداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة".[1]

وهو إجراء جوهري يتطلبه القانون من أجل قبول رفع دعوى الشفعة، لذلك لا يمكن للبائع الاعفاء منه حتى لو حدث اتفاق بينه وبين الشفيع على التأجيل، ويكون للمحكمة عند عدم القيام به أن تحكم من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع في الشفعة.[2]

وهذا ما أكده القرار رقم 76678 ، المؤرخ في 1991/12/24 من المجلة القضائية 1993 حيث جاء فيه: " ... ولما ثبت -في قضية الحال- أن الإجراء الخاص بايداع ثمن البيع والمصاريف لم يتم في الأجل على الوجه المذكور أعلاه، فإن تمسك المطعون ضده بحق الشفعة جاء في غير محله، وينجر عنه نقض القرار القاضي باثبات حقه فيه".[3]

وتشمل المصاريف كل من رسوم توثيق عقد بيع العقار المشفوع فيه، ورسوم تسجيله، وشهره في المحافظة العقارية، ورسوم استخراج الشهادات العقارية والتوثيقية ورسوم معاينة العقار المشفوع فيه إن وجدت.[4]

---

[1]- المادة 801 الفقرة الثانية من الأمر 75-58، المرجع السابق.

[2]- دغيش أحمد، المرجع السابق، ص330.

[3]- القرار رقم 76678 المؤرخ في 24 /1991/12، المجلة القضائية 1993 ، عدد01، ص 69.

[4]- خالدي أحمد، المرجع السابق، ص234.

وتحديد تاريخ بدء حساب الميعاد، 30 يوما يكون من تاريخ الشهر العقاري حيث يكتسب التصريح بالرغبة حجية على الغير، ويصبح هذا العقار المبيع محميا من كافة تصرفات المشتري التي قد ترد على هذا العقار وهو التاريخ المعني.[1]

حيث جاء في قرار رقم 64331 مؤرخ في 30 /1990/04 من المجلة القضائية 1991: " إذا كان مؤدى نص المادة 801 من القانون المدني أنها تشترط لصحة اجراءات طلب الشفعة وجوب تسجيل عقد طلب الشفعة واشهاره، وأنه في حالة تخلف هذا الشرط فلا يحتج به تجاه الغير لما فيه في الطعن"[2]

3/ رفع دعوى الشفعة:

يمر الشفيع بعدة إجراءات لرفع دعوى قضائية تمكنه من الحصول على حقه المتمثل في أخذ العقار محل النزاع، وهذا حسب ما جاءت به المادة 802 من قانون المدني التي تنص على: "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق".

غير أن المشرع لم يضع قواعد خاصة بكيفية رفع دعوى الشفعة، لذلك وجب الرجوع إلى تقنين الاجراءات المدنية والادارية رقم 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13.

حيث جاء في المادة 815 منه بنصها: "ترفع الدعوى أمام المحكمة الادارية بعريضة ورقية أو بالطريق الالكتروني" وقد كانت سابقا قبل تعديلها تنص على: "ترفع الدعوى أمام المحكمة الادارية بعريضة موقعة من محام".

[1]- لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، مجلة الموثق، العدد 7 ، 1999، ص37.

[2] - قرار رقم 64331 مؤرخ في 30 /1990/04، المجلة القضائية 1991، عدد02 ، ص 28.

ومنه فالطابع الوجوبي للتمثيل بمحام أصبح غير وجوبي[1]، وقد نص قانون الاجراءات المدنية والادارية 08- 09 في المادة 827 على أنه: " تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

توقع العرائض ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار اليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني".[2]

ومنه فالتمثيل يكون بالنسبة للدولة من طرف الوزير المعني الذي يوقع على مذكرة افتتاح الدعوى كما له أن يفوض قانونا أي موظف أو سلطة ادارية.

ثم يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر التكليف بالحضور بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف وفق المادة 14 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وتتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون لتودع لدى أمين كتابة ضبط المحكمة الادارية[3] ويراعي في رفع دعوى الشفعة ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة في الشفعة، ويجب أن تخضع لاجراء الشهر، وذلك حسب المادة 17 الفقرة 3 من القانون 08- 09 بنصها: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت ايداعها للاشهار[4]، ويعتبر الحكم الصادر بثبوت الشفعة بمثابة سند ملكية للدولة وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالاشهار العقاري، طبقا لما جاء في المادة 803.[5]

[1]- المادة 815 من قانون رقم 08-09 المعدل بموجب القانون 22-13، المرجع السابق.

[2]- المادة 827 من قانون رقم 08- 09، نفس المرجع.

[3]- المادتين 14 و15 من قانون 08- 09، المرجع السابق.

[4]- المادة 17/ 3 من القانون 08- 09، المرجع نفسه.

[5]- المادة 803 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

المطلب الثاني : الدعاوى المتعلقة بطرفي العقد في الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري .

بعدما تعرفنا على الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري، وبما أن قرار استعمال الشفعة من طرف الدولة هو قرار إداري يجوز لطرفي العقد وهما البائع والمشتري اللجوء إلى القضاء المختص للفصل في النزاع الإداري وحماية حقوقهم، ومواجهة الإدارة التي تتمتع بامتيازات السلطة العامة سواء بإبطال تصرفاتها غير المشروعة أو بإلزامها بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم، من خلال رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض باعتبارهما من أهم الدعاوي، وذلك ما تم التطرق له في فروع كالآتي :

الفرع الأول :دعوى الإلغاء .

لم يضع المشرع الجزائري لها تعريفا، وترك المجال لاجتهاد الفقه فتعددت التعريفات، نذكر منها التعريف الذي ذكره الدكتور عمار بوضياف بأنها : « دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانونا ».[1]

وتعتبر دعوى الإلغاء دعوى تنازعية يستطيع بواسطتها كل شخص متضرر أن يطلب من القاضي الإداري أن يبطل القرار الإداري .[2]

وقد أقر دستور 1996 المعدل في 2020، بحق دعوى الإلغاء في المادة 143 بنصها : « ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية ».[3]

كما نصت عليها المادة 09 من القانون العضوي 98 – 01 المتعلق بمجلس الدولة المعدل والمتمم،[4]

[1] – عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 48.

[2] – بوسام بوبكر، محاضرات في المنازعات الإدارية، الدعاوى الإدارية، موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص قانون عام جامعة زيان عاشور الجلفة، 2022–2023.

[3] – المادة 143، دستور 1996 منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96 –436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم.

[4] – المادة 09، من القانون العضوي رقم 98 – 01 مؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 37، المؤرخة في أول يونيو 1998.

وكذلك ما جاء في المادتين 801 و 901 من قانون 08 – 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث استعملت كلمة (دعوى إلغاء القرارات الإدارية).[1]

وعليه فدعوى الإلغاء في الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري ترفع من طرف البائع أو المشتري على الدولة في حالة إعلان هذه الأخيرة عن رغبتها في الشفعة خارج الآجال القانونية المحددة بـ 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يخطر بموجبه بحصول البيع من قبل البائع أو المشتري، وفقا لنص المادة 799 من القانون المدني، كما أضافت المادة 801 منه وجوب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط ومسجل وإلا كان هذا التصريح باطلاً ولا يحتج به. [2]

إذا فالقرار الإداري يكون محل دعوى الإلغاء في الشفعة الإدارية لعدم مشروعيته إذا شابه عيب من العيوب، كعيب عدم الاختصاص فيجب أن يصدر من الهيئة المختصة، وعيب انعدام الشكل والإجراءات يعود إلى مخالفة الإدارة لقواعد إجرائية واجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية، أما عيب الانحراف في استعمال السلطة هو أن يمارس مصدر القرار السلطة التي خولها له القانون في تحقيق أهداف غير تلك التي حددها له، أما عيب انعدام السبب فالمقصود به هو صدور القرار الإداري بدون الوجود المادي للوقائع المادية أو القانونية التي تدفع بالدولة إلى إصداره أو الخطأ في التكييف القانوني السليم لهذه الوقائع.[3]

ومنه يجوز لكل من البائع أو المشتري رفع دعوى إلغاء قرار استعمال الشفعة الصادرة من طرف الدولة على الممتلك الثقافي العقاري إذا كان مشوب بعيب من العيوب السابقة الذكر.

[1] – المادتين 801 و 901، من قانون 08 – 09، المرجع السابق، ص 75، ص 33.

[2] – المادة 799 و 801 من الأمر 75–58، المرجع السابق.

[3] – عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع لجزائري بين أثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، عدد01، جامعة المسيلة، 2022، ص 56.

الفرع الثاني : دعوى التعويض .

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض، حيث تركها الاجتهاد الفقهي ومن بين التعريفات نذكر :

« هي المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية ».[1]

ولقد أشار إليها المشرع في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت مصطلح دعاوى القضاء الكامل، فهذا المصطلح إنما أطلق عليها نظرًا للصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها القاضي الإداري عند فصله في القضية المطروحة أمامه عن طريق دعوى القضاء الكامل مقارنة بسلطاته في الدعاوى الإدارية الأخرى بحيث يجوز له الحكم على الإدارة بتقديم تعويضات مالية إذا تبين له أن الضرر الناتج عن عمل السلطة الإدارية قابل للتعويض.[2]

وعليه فإن قرار استعمال حق الشفعة من طرف الدولة على الممتلك الثقافي العقاري يعطي الحق لطرفي العقد وهما البائع والمشتري بالمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بهما وهذا من جراء حرمانهما من التعاقد، وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض يمكن أن ترفع مع دعوى الإلغاء ويمكن أن ترفع مستقلة عنها.[3]

الفرع الثالث: الشروط العامة والخاصة لرفع دعوى التعويض.

أولا : الشروط العامة .

تتحدد الشروط العامة لقبول دعوى التعويض في المادة 13 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية وهي، الصفة بأن يكون دافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المتضرر، والمصلحة بأن يكون لرافع الدعوى منفعة حقيقية وقانونية يمكن تحقيقها من خلال الحكم في الدعوى.[4]

[1] – محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 218.

[2] – بوسام بوبكر، المرجع السابق، ص 16.

[3] – عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، المرجع السابق، ص 56.

[4] – المادة 13، قانون 08-09، المرجع السابق.

أما شرط الأهلية فلا يعتد به كشرط لقبول الدعوى وإنما يعتبر شرط لصحة الإجراء، وهو أن يكون متمتع بقواه العقلية وبالغ سن الرشد القانوني 19 سنة كاملة.[1]

وهذه الشروط يجب أن تتوفر في رافع الدعوى سواء كان البائع أو المشتري وهي نفسها الشروط المطلوبة كذلك في دعوى الإلغاء.

ثانيا : الشروط الخاصة.

أ-شرط التظلم الإداري وفقا لقانون الإجراءات المدينة والإدارية فقد نصت المادة 1/830 منه على أنه: « يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار ... ».[2] فالمشرع هنا غيره من الإجبارية إلى الاختيارية مقارنة بقانون الإجراءات المدنية الملغى، مما يؤدي إلى حل ودي للنزاع في أقصر مدة ويجنب الإدارة المثول أمام القاضي الإداري لمراقبة عملها غير المشروع كما يوفر للمتظلم الجهد والوقت والمال، كما يخفف على من عدد القضايا المنشورة أمامه إذا تم تتويج التظلم بحل ودي.[3]

ب-شرط الميعاد لم يقيد المشرع الجزائري دعوى التعويض بأي أجل أو ميعاد على عكس دعوى الإلغاء الذي يحدد الأجل فيها بأربعة أشهر، ولكن تبقي الدعوى خاضعة للقواعد العامة المتعلقة بالتقادم، ومدة التقادم هي 15سنة في القانون المدني الجزائري، فإذا مرت هذه المدة ولم يطالب به سقط حقه في التقاضي، ويبدأ حسابها من تاريخ وقوع الضرر والعلم به[4] .

[1] – المادة 40 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

[2] – المادة 1/830 ، قانون 08 – 09، المرجع السابق.

[3] – بوسام بوبكر، المرجع السابق، ص 59.

[4] – بوسام بوبكر، نفس المرجع ، ص 74.

الفرع الرابع: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض والإجراءات المتعلقة بها.

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم نجد أن المشرع قد تطرق إلى نوعين من الاختصاص القضائي هما: الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي بالنسبة للجهات القضائية الإدارية .

أولا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

أ-الاختصاص النوعي:

جاء في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية « المحاكم هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى، تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها »،[1] يعتبر هذا النص القاعدة العامة في تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، ولكن بإضافة نص المادة 801 من ذات القانون حيث تضمنت أنواعا محددة من الدعاوي ومنها : دعاوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل بنصها : « تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

2- دعاوى القضاء الكامل ... ».[2]

وبالإضافة إلى الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية بوجه عام فقد أضاف المشرع في التعديل الأخير القانون رقم 22 - 13 المعدل للقانون رقم 08 - 09 لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الكتاب الرابع الخاص بالإجراءات المتبعة أمام المحاكم الإدارية للاستئناف مواد قانونية حيث تناول في الفصل الأول منه

[1] - المادة 800 من قانون 08 - 09، المرجع السابق.

[2] - المادة 801 من قانون 08 - 09، نفس المرجع.

كل المسائل المتعلقة بالاختصاص النوعي من خلال المواد من 900 مكرر إلي 900 مكرر3، حيث جاء في نص المادة 900 مكرر « تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية ... وتختص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية ».[1]

أما الاختصاص النوعي لمجلس الدولة فيكون بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية، وكذا المخولة له بموجب نصوص خاصةويفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة في دعاوى الإلغاء وهذا حسب ما جاء في نص المادة 902 من نفس القانون .[2]

ب-الاختصاص الإقليمي :

ترفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض أمام الجهة الإدارية التي اتخذت القرار ضد المحكمة الإدارية التي يؤول إليها الاختصاص، وهذا استنادا إلى نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بنصها :« يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون».[3]

وهذا يعني تطبيق القاعدة العامة على الاختصاص الإقليمي بالنسبة للمنازعات الإدارية، في حالتي انفراد المدعي برفع الدعوى أو تعدد المدعون، وهي الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.

[1] – المادة 902 مكرر من قانون 08-09، المضافة بالقانون 22-13 المرجع السابق.

[2] – المادتين 901 و 902 من قانون 08-09 المعدلتين بالقانون 22-13 ، المرجع السابق.

[3] – المادة 803 من قانون 08 – 09، المرجع السابق.

ثانيا : إجراءات رفع دعوى الإلغاء والتعويض .

ترفع كل من دعوى الإلغاء ودعوى التعويض بعريضة مكتوبة أو إلكترونيًا أمام المحكمة الإدارية، حسب ما جاء في المادة 815 المعدلة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،[2] وبعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، كما اشترط المشرع وجوب التمثيل بمحام أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة، غير أن الدولة والأشخاص المعنوية تعفى من التمثيل الوجوبي بمحام مكتفية بتوقيع العريضة من طرف ممثلها القانوني.[3]

وفي حالة الطعن بالإلغاء ترفق العريضة بنسخة من القرار المطعون فيه بالإلغاء أي قرار استعمال حق الشفعة ويسقط هذا الشرط إذا تمكن الطاعن من إثبات امتناع الإدارة من تقديم القرار المطعون فيه، وفي هذه الحالة يصدر القاضي أمر إلى الإدارة تقديمه في أول جلسة طبقا للمادة 819 من القانون 08- 09 المتعلق بقانون الإجراءات المدينة والإدارية، [4]وتودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، وتقيد بسجل خاص.[5]

بعدها يتم تبليغ العريضة الافتتاحية للمدعى عليه أي الجهة الإدارية المعنية بإصدار قرار الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري، ويكون ذلك عن طريق المحضر القضائي بموجب تكليف بالحضور المتضمن للبيانات المحددة في المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[6]

---

[1] – المادة 815 من قانون 08 – 09، المعدلة بالقانون 22 – 13 المرجع السابق.

[2] – المادة 816 من قانون 08 – 09، المرجع السابق.

[3] – المادتين 826 – 827 من قانون 08 – 0 9 نفس المرجع.

[4] – عبد العالي حفظ الله، المرجع السابق، ص 58.

[5] – المادتين 821 و 823 من قانون رقم 08 – 09 نفس المرجع.

[6] – المادتين 18 و 19 من قانون رقم 08 – 09 نفس المرجع.

أما عن آجال رفع دعوى الإلغاء لقرار الشفعة ودعوى التعويض، فحسب ما جاء في المادة 829 من القانون 08 09 بنصها " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ تنشر القرار الإداري الجماعي أو التنظمي".[1]

[1] – المادة 829 من قانون 08 – 09، المرجع السابق.

خلاصة الفصل:

من خلال كل ما تم التطرق إليه في هذا الفصل يمكن القول أن الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري ذكرها المشرع في المادتين 48 و49 من قانون 98 – 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وكذلك في القانون المدني الجزائري في المواد من 794 إلي 807، وكذلك بموجب نصوص خاصة أخرى ثم التعرف عليها، ولا يحق للدولة ممارستها إلا بتوفر شروط منها ما يتعلق بالشفيع (الدولة) ومنها ما يتعلق بالعقار الثقافي المشفوع فيه.

وإذا لم يثبت الحق في الشفعة للدولة على الممتلك الثقافي العقاري بالتراضي يثبت بالتقاضي عندما يثور النزاع بين الدولة والبائع والمشتري، وهنا يتم رفع دعوى قضائية من طرف الدولة وهي دعوى الشفعة دون الإخلال بحقوق البائع والمشتري في رفع دعوى الإلغاء أو التعويض لحماية حقوقه.

الخاتمة

الخاتمة:

في الختام يمكن أن نخلص إلى أن من أهم المنازعات المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية هي دعوى نزع الملكية الأجل المنفعة العامة، ودعوى الشفعة الإدارية كونهما يجردان المالك من ملكه رغم اعتراضه أي بقوة القانون، إضافة إلى ذلك فهما من الطرق غير الودية لدمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة، كما لهما الدور الحمائي للممتلك الثقافي العقاري لما له من أهمية تاريخية واقتصادية وثقافية ... الخ على الفرد والمجتمع، ومقابل ذلك فللطرف الآخر حق مكفول دستوريا في مواجهة الدولة رغم ما لها من سيادة من خلال الدعاوي التي يرفعها كدعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

ومن خلال هذه الدراسة نستخلص مجموعة من النتائج على النحو الآتي:

1- التراث الثقافي عامة والعقاري خاصة ثروة وطنية وجب حمايته وصونه وإحيائه.

2- القانون 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي يشوبه نقصا من خلال عدم توضيح المشرع لإجراءات ممارسة الدولة لنزع لملكية لأجل المنفعة العامة، وحق الشفعة الإدارية، وهذا ما يجعل الممتلكات الثقافية العقارية عرضة للعديد من المنازعات التي تطرح على مستوى القضاء سواء بالنسبة للتعويض، أو بالنسبة للطعن في القرارات المفضية إلى النزع.

3- القانون11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فيما يخص الأملاك العقارية عموما وفي الممتلك الثقافي العقاري خصوصا، لم يوفر الحماية الكاملة للمنزوعة أملاكهم بسبب خلوه من الإجراءات والأسس القضائية في تحديد التعويض بإحالة القاضي الإداري إلى القواعد العامة، لذلك يمكن القول أن موضوع نزع الملكية وخاصة الجانب الإجرائي منه يحتاج إلى دراسة جادة وواقعية .

4- ممارسة الدولة للشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري ينجر عنه عدة منازعات أهمها : دعوى المطالبة بممارسة الشفعة التي ترفعها الدولة في مواجهة طرفي العقد، ودعوى الإلغاء والتعويض المرفوعة من

طرف طرفي العقد في مواجهة الدولة، وهذا كله في ظل عدم وجود نص عام ينظمها وعليه الرجوع الدائم لأحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة إلى جانب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5- التعديلات الجديدة التي طرأت على قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08 - 09 بقانون رقم 22 - 13، جاءت مسايرة للتغيرات الجديدة في المنازعات الإدارية ومن أجل ضمان حماية قانونية لحقوق الأفراد وحرياتهم الأساسية والمكفولة دستوريًا، وذلك من خلال استحداث المحاك الإدارية للإستئناف ومن ثم ضمان مبدأ التقاضي عل درجتين.

وبناءا على ما سبق يمكن إبداء الاقتراحات التالي:

1- ينبغي على المشرع الجزائري مراجعة القانون 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وجعله أكثر دقة فيما يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وممارسة الدولة لحق الشفعة .

2- ينبغي حماية وإحياء التراث الثقافي الجزائري عامة والعقاري خاصة لما له من فوائد تعود على الفرد والمجتمع وذلك بنشر التوعية بكل المستويات.

3- ينبغي إدخال بعض التعديلات على الإجراءات المنظمة لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وجعلها أكثر وضوحا ودقة خاصة فيما يتعلق بالتعويض لحماية حقوق الأفراد .

4- وجوب سن نصوص قانونية تنظم أحكام الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة على الممتلك الثقافي العقاري، بإصدار قانون خاص بها يحدد نطاقها وإجراءات تطبيقها، دون اللجوء إلى القانون المدني لخصوصية الشفعة على الممتلك الثقافي العقاري.

5- ينبغي على السلطات الوصية الممثلة في وزارة الثقافة إتراح بدائل قانونية للشفعة الإدارية توفر الحماية للممتلك الثقافي العقاري، نظرا لما تثيره الشفعة من نزاعات بين طرفين غير متكافئين، على غرار تفعيلها لأدوات الضبط الإداري القبلي والبعدي بشكل أكبر.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا المصادر:

أ-القرآن الكريم

ب- الدساتير:

دستور 1996 منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96 –436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر المتعلق بتعديل الدستور الجزائري 2020 الجريدة الرسمية العدد 82 مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

ج-المعاجم والقواميس:

1. ابن منظور، لسان العرب، طبعة 1، القاهرة، مصر، دار المعارف.

د-الإتفاقيات الدولية:

1. اتفاقية لاهاي لحماية الممتلكات الثقافية في حالة النزاع المسلح، الموقعة في 14 ماي 1954، مقتبسة من موقع:

www.nihr.org.bh اطلع عليه يوم 2025/02/15 على الساعة 14:00.

2. اتفاقية يونسكو بشأن التدابير الواجب اتخاذها لحضير ومنع استراد وتصدير أو نقل ملكية الممتلكات الثقافية بطرق غير مشروعة الموقعة في 14 نوفمبر 1970. مقتبسة من الموقع www.unesco.org اطلع عليه يوم 2025/02/15 على الساعة 14:00.

ثانيا: المراجع:

أ. الكتب:

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 09، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.

2. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.

3. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.

4. ليلى طلبة، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

5. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2، 2013.

6. أحمد خالدي، الشفعية بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر ، ط3، 2013.

7. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

ب. الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية:

- **أطروحات الدكتوراه:**

1. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، سنة الجامعية 2010-2011.

2. غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية كنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، 2014.

- **رسائل الماجستير:**

1. حسن حميدة، نظام حماية المساحات والواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2002.

2. عبد المجيد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2003.

3. براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، جامعة باتنة، رسالة ماجستير، 2008.

4. حبيبة بوزار، واقع وآفاق الحماية القانونية للتراث المادي والعقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير في الفنون الشعبية كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2007-2008.

5. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2009-2010.

6. حفيظة مشاوي، الحماية الدولية للممتلكات الثقافية المادية في حالة النزاع المسلح، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم المادية القانونية، تخصص قانون دولي، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2010-2011.

7. براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، مذكرة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011.

8. سعيدي كريم، الحماية القانونية للتراث الثقافي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة محمد لمين دبغين، سطيف، الجزائر سنة 2015-2016.

- **مذكرات الماستر:**

1. بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة، 2015- 2016.

ج. المجلات:

1. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، مجلة الموثق، العدد 07، الجزائر، 1999.

2. باخويا دريس، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الخامس، الجزائر ، العدد 02، 2016.

3. ايمان بغدادي، حماية الممتلكات العقارية من الجانب الاداري والقضائي في القانون الجزائري، مجلة آفاق للأبحاث السياسية والقانونية، العدد الرابع نوفمبر، الجزائر، 2019.

4. سعيدة هامل، مراد كاملي، الشفعة الادارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد 1، الجزائر، مارس 2020.

5. عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، الجزائر، السنة 2022.

6. تونسي صبرينة، الحماية القانونية للتراث الثقافي العقاري في الجزائر، مجلة ايليزا للبحوث والدراسات، المجلد 07، العدد 01، الجزائر، (2022).

7. لعريبي مجاهد، دور المؤسسات الوطنية السيادية في حماية وتأمين المعالم الأثرية، مجلة العبر للدراسات التاريخية والاثرية في شمال افريقيا، عدد 2، الجزائر، خاص أفريل 2022.

8. بنت الخوخ مريم، آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية في القانون الجزائري بين الوقاية والجزاء، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، المجلد 08، العدد 01، الجزائر (2023).

د. المحاضرات:

1. د خليل بوصنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، لطلبة الماستر تخصص منازعات جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2013-2014.

2. بوسام بوبكر، محاضرات في المنازعات الإدارية، الدعاوى الإدارية، موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص قانون عام جامعة زيان عاشور الجلفة، 2022-2023.

هـ.المجلات القضائي:

1. قرار رقم 34338 مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009، ص 118.

2. القرار رقم 202986، المؤرخ في 1998/12/16 ؟، المجلة القضائية 1998، عدد 02، ص 47.

3. قرار الغرف المجتمعة رقم 008247 مؤرخ في 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد 03، ص 64.

4. القرار رقم 76678 المؤرخ في 24 /1991/12، المجلة القضائية 1993 ، عدد01، ص 69.

5. قرار رقم 199301 مؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 02 ص 230 ومابعدها.

6. قرار مؤرخ في 1969/04/16، نشرة القضاة 1969، ص 289.

7. قرار رقم 64331 مؤرخ في 30 /1990/04، المجلة القضائية 1991، عدد02 ، ص 28.

8. قرق رقم 33708 المؤرخ في 1985/01/09 المجلة القضائية 1989 العدد 04 ص 19.

و. النصوص التنظيمية:

- **القوانين:**

1. القانون رقم 87- 19، المؤرخ في 8/ 12/ 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية- ج ر رقم 50 الصادرة في: 9/ 12/ 1987، ملغى.

2. قانون رقم 90/ 25، المؤرخ في 18/ 11/ 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج رقم 3، الصادرة في 20/ 11/ 1990 معدل ومتمم.

3. القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر لسنة 1990 معدل ومتمم.

4. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف المادة 03 و 05 الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08 معدل ومتمم.

5. القانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادر بتاريخ 1991/05/08.

6. قانون عضوي رقم 98 – 01 مؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله جريدة رسمية عدد 37 المؤخة في 01 يونيو 1998 المعدل والمتمم.

7. قانون رقم 98 – 04 المؤرخ في 15 يونيو1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في : 1998/06/7.

8. القانون رقم 04–21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد رقم 85.

9. القانون رقم 88– 27 مؤرخ في 12 يوليو 1988م، يتضمن تنظيم التوثيق جريدة رسمية العدد 28، سنة 1988، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06– 02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق جريدة رسمية العدد 14 سنة 2006.

10. القانون رقم 08–09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد رقم 21، الصادر في 23 أفريل 2008 المعدل والمتمم بموجب القانون 22–13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 48 مؤرخة في 12 يوليو 2022.

11. قانون رقم 22– 13 مؤرخ في 12 يوليو سنة 2022 يعدل ويتمم القانون رقم 08– 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبرير سنة 2008 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية العدد 48 المؤرخة في 17 يوليو 2022.

- **الأوامر:**

1. الأمر رقم 67– 281 المؤرخ في :مع ديسمبر1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد : 07 المؤرخة في 1962/01/23 ملغى.

2. الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية رقم 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

3. الأمر رقم: 76/ 105، المؤرخ في 9/ 12/ 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر رقم: 81، الصادرة بتاريخ 18/ 12/ 1977

- **المراسيم:**

1. المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1993/07/27 الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1993.

2. المرسوم التنفيذي رقم 03- 324 مؤرخ في 9 شعبان 1424 الموافق 5 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، جريدة رسمية العدد 60، لسنة 2003. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11- 01 المؤرخ في 05/ 01/ 2011.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

كلمة شكر ..... -

الإهداء ..... -

مقدمة 1

الفصل الأول: دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة 5

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للممتلكات الثقافية العقارية كمحل لدعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 6

المطلب الأول: تعريف الممتلكات الثقافية القارية وتقسيماتها وطبيعتها القانونية..... 6

الفرع الأول: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية..... 6

أولا: تعريف الممتلكات الثقافية في القانون الدولي العام 6

ثانيا: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري 7

الفرع الثاني: أقسام الممتلكات الثقافية العقارية..... 8

أولا: المعالم التاريخية 8

ثانيا: المواقع الأثرية 9

ثالثا: المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية 10

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للممتلكات الثقافية العقارية 10

أولا: الأملاك الوطنية 10

ثانيا: الملكية الخاصة.....11

ثالثا: الملكية الوقفية 11

المطلب الثاني: تعريف نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع واجراءاته.....12

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في التشريع 12

الفرع الثاني: إجراءات نزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية.....14

أولا: قرار التحقيق الإداري المسبق.....14
ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العامة.....15
ثالثا: القرار الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.....17
رابعا: القرار الخاص بنقل الملكية.....18
المبحث الثاني: صور دعوى نزع ملكية ممتلك ثقافي عقاري لأجل المنفعة العامة 19
المطلب الأول: دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية 19
الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....19
أولا: شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية 19
ثانيا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية 20
الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك 21
أولا: مراقبة القاضي لإجراء التحقيق الجزئي.....21
ثانيا: مراقبة القاضي لقرار قابلية التنازل في حد ذاته 22
الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية 23
أولا: مراقبة القاضي لحالات نزع الملكية 23
ثانيا: مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص 24
ثالثا: مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية.....25
المطلب الثاني: دعوى التعويض في نزع الملكية 25
الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية 25
أولا: الطرف النازع للملكية 26
ثانيا: المستفيد من نزع الملكية.....27
ثالثا: الطرف المتضرر عن نزع الملكية.....27
الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض 28

أولا: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.....28
ثانيا: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية.....29
خلاصة الفصل 31
الفصل الثاني: دعوى الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري..... 33
المبحث الأول: مفهوم الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 34
المطلب الأول: تعريف الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 34
الفرع الأول: تعريف الشفعة لغة وشرعا 34
أولا: تعريف الشفعة لغة.....34
ثانيا: تعريف الشفعة شرعا 34
الفرع الثاني: التعريف القانوني للشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 35
أولا: تعريف الشفعة في القانون المدني.....36
ثانيا: تعريف الشفعة الادارية في القانون 98- 04.....37
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة الادارية وشروطها على الممتلك الثقافي العقاري 39
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للشفعة الادارية 39
الفرع الثاني: شروط الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 40
أولا: الشرط الأول المتعلق بالشفيع (الدولة) 40
ثانيا: الشرط الثاني المتعلق بالعقار المشفوع فيه.....41
المبحث الثاني: صور دعاوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 45
المطلب الأول: دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 45
الفرع الأول: أطراف دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري.....45
أولا: الطرف المدعى (الدولة) 46
ثانيا: الطرف المدعى عليه (البائع والمشتري) 46

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الشفعة الادارية.....47
أولا: الاختصاص النوعي 47
ثانيا: الاختصاص الاقليمي 47
الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الشفعة الادارية على الممتلك الثقافي العقاري 48
أولا: الاجراءات الأولية التي تسبق رفع الدعوى.....48
المطلب الثاني : الدعاوى المتعلقة بطرفي العقد في الشفعة الإدارية على الممتلك الثقافي العقاري 54
الفرع الأول :دعوى الإلغاء 54
الفرع الثاني : دعوى التعويض 56
الفرع الثالث: الشروط العامة والخاصة لرفع دعوى التعويض 56
أولا : الشروط العامة 56
ثانيا : الشروط الخاصة.....57
الفرع الرابع: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض والإجراءات المتعلقة بها 58
أولا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض 58
ثانيا : إجراءات رفع دعوى الإلغاء والتعويض 60
خلاصة الفصل 62
الخاتمة.....64
قائمة المصادر والمراجع.....67
فهرس المحتويات 75