

الشفعة الإدارية كألية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

Administrative preemption as a mechanism for acquiring private national property

أوكيد نبيل ،

Oukid Nabil¹,

جامعة مولود معمري تيزي وزو(الجزائر) nabiloukid3@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/01

تاريخ القبول: 2021./03/01

تاريخ الاستلام: 2020/09/11

ملخص:

من أهم الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا والتي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق المضاربة والفوضى نجد: "حق الشفعة الإدارية"، هذا الحق الذي يسمح للدولة والجماعات المحلية بحق الأولوية أو التقدم على المعاملات المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وعلى الأراضي الفلاحية الخاصة، و يتم تطبيق هذا الحق بواسطة مصالح وهيئات معينة محددة قانوناً وهي: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية الخاصة، والوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين إذا كانت الشفعة منصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وكان هذا التصرف لصالح الجماعات المحلية، في حين تبقى الدولة صاحبة حق الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية.

في سبيل ذلك تم النص على الشفعة الإدارية كذلك بموجب القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، كألية لمكافحة التصريح الكاذب بالمعاملات العقارية، وجاء بعد ذلك القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ليوسع بدوره حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية، والذي إعتبرها من الأدوات التقنية التي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق الفوضى والمضاربة، لتشمل بذلك الشفعة الإدارية للأراضي العامرة والقابلة للتعمير والأراضي الفلاحية.

الكلمات المفتاحية: الشفعة الإدارية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين، أملاك الدولة الخاصة.

Abstract:

One of the most important technical tools stipulated by law that contribute to the transparency of the real estate market and fight the speculative market and chaos, we find: "The right of administrative preemption", this right right that allows the state and local groups the right to priority or advance transactions on built and buildable lands, and on private agricultural lands, And this right is implemented by certain legally defined interests and bodies, which are: the National Bureau of Agricultural Lands with regard to the administrative preference installed on private agricultural lands, and the state agency for the organization and management of urban real estate if the pre-emption is placed on built and buildable lands and this behavior is in the interest of local groups, while the state remains entitled to the right of pre-emption, which it exercises directly through the property directorate of the Ministry of Finance and its external departments represented in the real estate governorates.

For this purpose, the administrative preemption was also stipulated according to Law No. 105/76 containing the Registration Law, as a mechanism to combat false authorization in real estate transactions, and later came Law No. 90/25 containing real estate directives, in turn expanding the state's right to exercise administrative preemption, which he considered one of the technical tools that contribute to the transparency of the real estate market and fight the market of chaos and speculation, to include in this the administrative preemption of built and buildable lands and agricultural lands.

Keywords: Administrative preemption; National Agricultural Land Office; Very old and buildable; The state agency for organizing and managing urban real estate; Private state property.

المؤلف المرسل: أوكيد نبيل، الإيميل : nabiloukid3@gmail.com

مقدمة:

تعتبر الملكية الخاصة حقا من أوسع الحقوق العينية نطاقا، والذي يتمثل في السلطة المباشرة التي يمنحها القانون على شيء معين بذاته تخول له حق الإستعمال، الإستغلال، والتصرف في حدود القانون، والذي تطور عبر التاريخ ولم يبقى مرتبطا بالشخص الطبيعي، بل تعدى إلى الشخص المعنوي الذي يتمتع بإمتميازات السلطة العامة، إذ أصبح يعترف له بحقوق مالية، بإعتبار أن من أهم قواعد بناء الدولة يتحدد

بمدى غناها وسيطرتها على ممتلكاتها لاسيما العقارية منها، لأنها تعتبر مصدرا أساسيا لإيراداتها من خلال إستغلالها وإستثمارها⁽¹⁾.

من أجل ذلك بدأت تظهر فكرة ضرورة إكتساب الدولة للأموال، وتعددت الوسائل التي كانت تعتمدها الدولة لإكتساب الملكية الخاصة، إذ تلجأ في بعض الأحيان إلى وسائل القانون الخاص كالبيع والحيازة، وتلجأ في بعض الأحيان الأخرى إلى وسائل القانون العام التي وصفها المشرع بالوسائل الإستثنائية لإكتساب الملكية الخاصة.

لعل من بين هذه الوسائل الإستثنائية التي أقرها المشرع الجزائري لإكتساب الملكية الخاصة نجد الشفعة الإدارية، فهي ترد قييدا على حرية التصرف، ولقد مرت الشفعة الإدارية بالعديد من المراحل إذ يعد الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية⁽²⁾، أول نص قانوني منح للدولة الحق في إكتساب الملكية الخاصة عن طريق الشفعة الإدارية، غير أنه حصر ممارستها في مجال الأراضي الزراعية فقط⁽³⁾.

في سبيل ذلك تم النص على الشفعة الإدارية كذلك بموجب القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁽⁴⁾، كالية لمكافحة التصريح الكاذب بالمعاملات العقارية، وجاء بعد ذلك القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁵⁾، ليوسع بدوره حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية، والذي إعتبرها من الأدوات التقنية التي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة سوق الفوضى والمضاربة، لتشمل بذلك الشفعة الإدارية للأراضي العامرة والقابلة للتعمير والأراضي الفلاحية⁽⁶⁾.

تناولنا هذا الموضوع من زاويته القانونية بطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري قواعد الشفعة الإدارية بوصفها طريق من الطرق الإستثنائية لإكتساب أملاك الدولة الخاصة؟.

قصد معالجة موضوع الإشكالية المطروحة أعلاه، إرتأينا إلى تقسيم البحث تقسيما ثنائيا إلى محورين رئيسيين، إذ سيتم التعرض في المحور الأول إلى: الإطار القانوني للشفعة الإدارية، على أن يتم التطرق في المحور الثاني إلى: إجراءات وآثار الشفعة الإدارية.

المحور الأول: الإطار القانوني للشفعة الإدارية.

نص المشرع الجزائري على الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري⁽⁷⁾، على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال المنصوص عليها في المواد من 795 إلى 807 من القانون المدني، التي تضم شروط الشفعة وإجراءاتها واثارها وكذا سقوط الحق فيها، إلا أن هذا الحق في الشفعة الإدارية تمارسه الدولة في إطار خاص يختلف عن الشفعة في القانون المدني، فالشفعة لا تغدو أن تكون سوى إمكانية أو سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار، والمقصود بالعقار هنا هو العقار بالطبيعة أما العقار بالتخصيص فلا تجوز فيه الشفعة إلا إذا بيع تبعا للعقار المتصل به، وهناك أنواع من البيوع العقارية تعتبر إستثناء عن الأصل العام بحيث لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة ولو توافرت فيها شروط الأخذ بالشفعة وهو ما جاء صراحة في نص المادة 798 من القانون المدني، أما بالنسبة للأحكام الخاصة بحق الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة فهي منصوص عليها بموجب المواد التالية: 118 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، والمادة 15 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽⁸⁾، ونص المادتين 62 و71 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، بالإضافة إلى المادة 26 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية⁽⁹⁾، وقصد التعرف أكثر على الشفعة الإدارية، سيتم

التطرق إلى مفهوم الشفعة الإدارية(أولاً)، على أن يتم التعرض إلى الهيئات العمومية الممارسة لحق الشفعة الإدارية(ثانياً).

أولاً: مفهوم الشفعة الإدارية.

إن الحديث عن الشفعة في المجال الإداري هو ذو أهمية كبيرة، ذلك باعتبار أن الشفعة الإدارية تعد من الوسائل المستحدثة من المشرع الجزائري كإجراء إستثنائي من أجل إكتساب أملاك الدولة الخاصة، ولعل الأهم من ذلك هو تحديد مفهوم الشفعة الإدارية لما ينطوي عليه من محاور وجب التطرق إليها، ولأن دراسة الشيء تقتضي التعريف به وذلك بإستعراض أهم التعاريف التي وضعت بشأن الشفعة الإدارية، على أن يتم التعرض بعد ذلك إلى أهداف الشفعة الإدارية.

1 - تعريف الشفعة الإدارية.

للشفعة عدة معاني سواء على الصعيد اللغوي أو الإصطلاحي، لذلك وجب علينا إبراز جل التعاريف التي ذكرت بشأنها، ومن أجل ذلك سيتم أولاً التطرق إلى التعريف اللغوي، على أن يتم التعرض إلى التعريف الإصطلاحي كالتالي:

أ - التعريف اللغوي:

" الشفعة لغة هي ضم الشيء إلى مثله أخذت من الشفع وهو الزوج من العدد وهو ضد الوتر، وهي مأخوذة من الفعل الثلاثي شفع أي ضم وزاد، فيقال شفع الرجل شفعاً إذا كان فرداً فصار له ثان"⁽¹⁰⁾.

الشفعة في اللغة أيضاً هي: " مأخوذة من الشفاعة فكان الرجل في الجاهلية إذا أراد بيع منزل أو حائط أتاه الجار والشريك والصاحب يشفع إليه فيما باع فيشفعه ويجعله أولى به ممن بعده فسميت شفعة وسمي طالبها شفيعاً"⁽¹¹⁾.

ب - التعريف الإصطلاحي:

تعرف الشفعة إصطلاحاً بأنها: " رخصة تجيز بالحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً، وهي سبب من أسباب كسب الملكية".

كما تعرّف الشفعة أيضا على أنها: " قدرة أو سلطة تخوّل من يقوم بها الحلول في بيع العقار محل المشتري في كافة حقوقه وإلتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه إذا أظهر إرادته في ذلك"⁽¹²⁾.

أما الشفعة الإدارية فهي: " رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة، كما تعرّف في فرنسا بأنها عبارة عن الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة إكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك بغرض إستعماله في وضع سياستها"⁽¹³⁾.

عليه يمكن تعريف الشفعة الإدارية على أنها: " رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، ولقد إعتد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للهيئات العمومية"⁽¹⁴⁾.

2 - أهداف الشفعة الإدارية.

لقد أقرّ المشرع الجزائري الشفعة الإدارية من أجل تحقيق أهداف كثيرة ومتنوعة، سواء بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، أو الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، فهي ترمي إلى التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي الإرتفاع غير الطبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي، وبالتالي تختلف أهداف الشفعة الإدارية بين العقار الفلاحي والعقار العمراني أو الحضري، وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

أ - أهداف الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الفلاحي:

إعطاء الفرصة لفئة الفلاحين لإكتساب الأراضي الزراعية، خاصة الفلاحين الشباب منهم واللذين نزعتم منهم ملكيتهم، وتدعيم خدمة الأرض وتطوير المستثمرة الفلاحية، مع منح المستثمر المستأجر حق الأخذ بالشفعة في حالة بيع الأرض التي يستغلها، حماية المستثمرة

من الأخطار الفلاحية ومن خطر المنشآت القاعدية، محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية،

وحماية المناطق المتواجدة على أطراف الأراضي الفلاحية كالغابات والحظائر الطبيعية⁽¹⁵⁾.

ب - أهداف الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الحضري أو العمراني:

إقتناء الأراضي في أرقى الأحياء وتخصيصها لبناء مساكن إجتماعية تخصص للعائلات المتاحة، المحافظة على التوسيع والإستقبال للبرامج والنشاطات الإقتصادية، تطوير أماكن الترقية والسياحة، وتطوير الخدمات السياسية والترفيهية، إنجاز التجهيزات الجماعية بإختلاف أنواعها، ومحاربة التدهور في النسيج العمراني، إنشاء إحتياط عقاري من أجل تحقيق الأهداف أعلاه، تدعيم السياسة المحلية للسكن، وتأسيس إحتياط عقاري من أجل تحقيق إنجازات عقارية كبرى، إنشاء التجهيزات الجماعية بإختلاف أنواعها، والمحافظة على البرامج والأنشطة الإقتصادية.

ثانيا: الهيئات العمومية الممارسة لحق الشفعة الإدارية.

تختلف الهيئات العمومية الممارسة لحق الشفعة الإدارية بإسم ولحساب الدولة بإختلاف الأرض محل الشفعة ما إذا كانت فلاحية فتمارس من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو حضرية وعمرانية فتمارس من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

1 - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تطبيقا وعملا بأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁶⁾، وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف في تنفيذ السياسة العقارية والفلاحية، ومنه فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة وعلى كل المعاملات العقارية الواقعة على الأراضي الفلاحية وفقا لنص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، والمادة 63 من

نفس القانون والتي أكدت على ضرورة تمثيل التوازن للهيئات العمومية للتنظيم العقاري، من أجل المحافظة على مصالح الدولة والجماعات المحلية والمستثمرين الفلاحين. يعدّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعدّ تاجرا في علاقاته مع الغير. يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشفعة الإدارية على نوعين من الأراضي الفلاحية ألا وهما:

أ - ممارسة الشفعة الإدارية على أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة:

بالرجوع إلى نص المادة 49 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وكذلك المادة من ذات القانون، يفهم بأنه كل أرض فلاحية مملوكة ملكية خاصة لم يتم إستغلالها لمدة موسمين فلاحيين تعدّ أرض غير مستثمرة، وهذا بعد تحقيق ميداني تقوم به لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، والتي تعتبر هيئة معتمدة خاصة تمّ إستحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 484/97 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية⁽¹⁷⁾، وبعد قيام اللجنة بمهامها تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولكون هذا الأخير هو المخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية⁽¹⁸⁾، وهو بدوره الذي يقرر الجزاء المترتبة عن عدم الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية، وذلك عملا بنص المادة 51 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

إنطلاقا من نص المادة 3/52 من القانون رقم 25/90، يخول للدولة أن تتقدم في حالة بيع الأرض الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا وذلك بممارسة حقها في الشفعة الإدارية تبعا للرتبة المحددة بنص المادة 795 من القانون المدني، وذلك عن طريق الهيئة المخول لها قانونا، ألا وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب - ممارسة الشفعة الإدارية على المستثمرات الفلاحية:

منح القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة لأشخاص طبيعية في شكل مستثمر صاحب إمتياز، وهذا بعدما كان سابقا صاحب حق الإنتفاع الدائم بموجب القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽¹⁹⁾، إذ أن الدولة في ظل هذا القانون تحتفظ بالملكية، وتتنازل عن حق الإنتفاع لصالح المستثمرين، ولعل تملكها للرقبة يسمح لها عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة الإدارية عند التنازل عن حصص المستثمرين أو عند إسقاط حق الإمتياز، وذلك حسب نص المادة 2/24 من القانون رقم 19/87، والمادة 15 من القانون رقم 03/10، وذلك في حالتين هما:

الحالة الأولى: وفاة المستفيد وعدم توافر الشروط اللازمة في الورثة، يكون تدخل الدولة في هذه الحالة عند تنازل الورثة عن حصصهم في المستثمرة الفلاحية، فيحق بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتدخل في ممارسة حقه في الشفعة الإدارية. الحالة الثانية: في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التي أقرها له القانون، يترتب بذلك عليه عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الإمتياز، وبذلك يحل محلّه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة الإدارية.

2 - الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

نصت المادة 71 من القانون رقم 25/90 على إنشاء حق الشفعة لكل من الدولة والجماعات المحلية، غير أن النص التنظيمي وهو المرسوم التنفيذي رقم 408/03⁽²⁰⁾، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 405/90⁽²¹⁾ والذي نص على: يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تتكفل بتسيير السندات العقارية الحضرية

للجماعات المحلية دون الدولة، التي تبقى صاحبة حق الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية، ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية وعليه نكون أمام حقين للشفعة، حق للدولة وحق للجماعات المحلية، دون وجود أي نص صريح يحدد ترتيبهما، وبالرجوع إلى نص المادة 73 من القانون رقم 25/90 التي تنص على أن المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية تسيّر في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعدّ باطلا وعديم الأثر.

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين هي هيئات عمومية تابعة للدولة والجماعات المحلية، يمكنها ممارسة حق الشفعة الإدارية بإسم الدولة ولصالحها⁽²²⁾، وتنصبّ الشفعة الإدارية التي تمارسها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بمفهوم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²³⁾، بذلك فإن المشرع الجزائري منح للدولة والجماعات المحلية الأخذ بالشفعة الإدارية بالأولوية. هذا النوع من الأراضي في مرتبة تسبق كل الشفعاء المحددين وفقا لنص المادة 795 من القانون المدني الجزائري، وذلك عن طريق الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين من أجل توفير الحاجات العامة وما يخدم المصلحة العامة فقط، وهذا حتى ولو لم تكن الدولة مالكة لحق الرقبة، ولا لحق الإنتفاع، ولا هي مالكة للعقار المشفوع فيه⁽²⁴⁾.

المحور الثاني: إجراءات وأثار الشفعة الإدارية.

بالرجوع إلى جلّ القوانين المنظمة لحق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية، نجد أنها لم تنص صراحة على الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الهيئات الممنوح لها ممارسة هذا الحق، لذلك وجب علينا الرجوع للقواعد العامة قصد توضيح الإجراءات القانونية المتبعة

في الشفعة الإدارية والتي تمّ النص عليها في أحكام قواعد القانون المدني وبعض أحكام قانون التوجيه العقاري (أولاً)، وإذا ثبت حق الدولة في ممارسة حقها في الشفعة الإدارية، فإن ذلك يؤدي إلى ظهور علاقات قانونية بين أطراف عقد البيع الوارد على العقار محل الشفعة الإدارية، فتنتج بالتالي هذه الأخيرة عدة آثار قانونية (ثانياً).

أولاً: إجراءات الشفعة الإدارية.

أعطى القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الحق للدولة والجماعات المحلية في ممارسة الشفعة الإدارية من أجل إكتساب الملكية الخاصة، وذلك عن طريق الهيئات العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضرين، وبالرجوع إلى أحكام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، نجد بأنهم قد بينوا كيفية ممارسة هذا الحق بتبيان مختلف الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لممارسة حق الشفعة، ولعل أبرز هذه الإجراءات تتمثل في إعلان الرغبة في الشفعة، مع ضرورة تثبيت الشفعة الإدارية بدعوى الشفعة.

1 - إعلان الرغبة في الشفعة.

تختلف الإجراءات القانونية المتبعة باختلاف القانون، وهو ما سيتم توضيحه كالتالي:

أ - الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني:

نجد بأن نص المادة 799 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ألزمت الشفيع تحت طائلة سقوط حقه بإعلان رغبته في الشفعة إلى كل من البائع والمشتري في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ الإنذار الذي يخطر بموجبه بحصول البيع من قبل البائع أو المشتري، وحتى يكون الإنذار الموجه للشفيع صحيحاً ومنتجاً لآثاره يجب أن يشمل على البيانات التي نصت عليها المادة 800 من القانون المدني، ويتم تحريره على يد محضر قضائي لأن الإخطار الشفوي أو الموجه عن طريق البريد غير كافي، لأننا بصدد بيع عقار يتطلب أن يتم الإنذار بموجب وثيقة يتولاها ضابط عمومي محلّف تتسم أعماله بالطابع الرسمي، كما يتضمن الإنذار بيان العقار المشفوع فيه بياناً كافياً ويكون ذلك بتعيين موقعه، حدوده ومساحته ومعامله وطبيعته والدائرة العقارية التابع لها، بيان الثمن الذي بيع به العقار أو الثمن المصرح به في صلب العقد، إضافة إلى المصاريف التي يتطلبها تحرير

عقد البيع المضافة إلى الثمن، ونعني بها حقوق التسجيل ومصاريف الشهر العقاري وأتعاب الموثق والطابع والرسم على القيمة المضافة وغيرها من المصاريف الواجبة الأداء التي يتلقاها الموثق عند إمضاء عقد البيع، وبالإضافة إلى ذلك يشمل الإنذار المدة التي يمكن للشفيع خلالها من التقدم على مكتب التوثيق لإبداء رغبته في شراء العقار والحلول محل المشتري وهي 30 يوماً لأنه بإنقضاء هذه المدة يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة. إذا كان الإنذار صحيح وفق ما ذكر، فإن التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة من قبل الشفيع يجب أن يحرر في قالب رسمي، يتولى تحريره موثق ويظهر فيه الشفيع رغبته في شراء العقار المباع بالشروط المحددة في الإنذار الموجه إليه من قبل البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، كما ألزمت المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁵⁾، ضرورة شهر عقد التصريح بالرغبة في الشفعة تحت طائلة سقوط الإحتجاج به ضد الغير، لغرض الإعلان عن الرغبة في الشفعة. وبعد ذلك يتعين على الشفيع وعملاً بما تشترطه المادة 2/801 في حالة إتمام جميع إجراءات التصريح بالرغبة في الشفعة، إيداع الثمن والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة، كما يشترط أن يكون الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، وذلك تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة⁽²⁶⁾.

ب - الإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري:

أما بالنسبة للإجراءات المتبعة في قانون التوجيه العقاري فتكون على النحو التالي:

-التصريح بنية التصرف:

يلزم كلا من البائع والمشتري للعقار قبل إتمام تصرفهما في شكل رسمي ونهائي بالتصريح على نيتهما في التعاقد إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحياً، أو إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إذا كان العقار حضرياً، وعلى الموثق أن يتكفل بتحرير هذا التصريح بنية التصرف وتبليغه إلى إحدى الهيئتين المذكورتين أعلاه وفق الحالة المعروضة عليه، ويتضمن هذا التصريح

المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع، لاسيما هوية الأطراف من إسم ولقب ومهنة كل من الطرفين، التحديد الدقيق لموضع ومساحة العقار، موضوع التصرف، وكذا الحقوق العينية المراد بيعها مع تحديد الثمن المتفق عليه، بالإضافة إلى كل المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية بممارسة الشفعة الإدارية لتقدير المعاملة وأخذ القرار بشأنها، إذ يفسر من الناحية القانونية التصريح المذكور على أساس أنه إجابة للتعاقد، ويتكفل القانون بتحديد الأجل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض وهذا حماية للطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه.

- موقف الهيئة العمومية من التصريح بنية التصرف:

هنا نتصور موقفين إما الرفض، أو القبول:

- رفض الهيئة العمومية ممارسة حق الشفعة: يفترض أن الهيئة العمومية المعنية بممارسة حق الشفعة الإدارية عند تبليغها من طرف الموثق أن تقوم بالرفض، ويكون ذلك صراحة إلى كل الطرفين الأصليين أو الموثق، وفي هذه الحالة يتمكن كل من البائع والمشتري من إتمام العقد الأصلي.

- قبول الهيئة العمومية ممارسة حق الشفعة: في هذه الحالة يجب أن يكون القبول صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك، وخروجا على قواعد الشفعة في القانون المدني التي نصت عليها المادة 804، فإنه يمكن للهيئة المعنية بممارسة حق الشفعة أن تطلب تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري، وعليه يمكن تصور قبول ممارسة حق الشفعة وفق إحدى الصورتين التاليتين:

- إما قبول الهيئة بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف ففي هذه الحالة ينعقد العقد بين البائع والهيئة المعنية بإبرامه في شكل عقد رسمي.

- إما قبول الهيئة للعرض مبدئيا، غير أنها تعرض ثمنا مغايرا أي أقل من الثمن المصرح به وفي هذه الحالة نكون أمام فرضيتين هما:

الفرضية الأولى: يقبل البائع بذلك وينعقد العقد ويفرغ في شكل رسمي.

الفرضية الثانية: أن يرفض البائع العرض بتغيير الثمن المصرح به في التصريح بنية التصرف، وما يبقى في هذه الحالة على الهيئة العمومية إلا اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع في حال فشل المساعي الودية، وإذا رفض البائع الثمن الذي

حدده المحكمة المختصة فإنه يكون عرضة لجزاء حرمانه من بيع عقاره لمدة محددة، وهذا نظرا لكونه قد تعسف في إستعمال حقه.

غير أنه بالنسبة للشفعة المقررة للدولة، فإنه عند التصريح بثمن البيع يمكن لإدارة التسجيل إذا لاحظت أن المبلغ المصرح به غير حقيقي أن تحدد المبلغ الحقيقي للعقار، ثم تمنح المصرح أجل لإستكمال المبلغ الحقيقي، وإن لم يلتزم بذلك تلجأ مباشرة إلى إجراء الشفعة الإدارية⁽²⁷⁾.

2 - دعوى الشفعة.

تنص المادة 802 من أمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁸⁾، على أنه يجب رفع دعوى الشفعة من طرف الشفيع كطرف مدعى في دعوى الشفعة، والذي يكون إما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل الشفعة فلاحيا، أو الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إذا كان العقار حضريا ممثلة بمديرها العام، أما المدعى عليه في الدعوى فيكون كلا من البائع والمشتري.

ترفع دعوى الشفعة الإدارية أمام القضاء العادي، وهذا بالنظر إلى الطبيعة القانونية للهيئات العمومية المتمثلة في كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين اللتان تعتبران تاجرة في علاقتها مع الغير، وبالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار المشفوع لأن دعوى الشفعة هي دعوى عينية يطالب فيها الشفيع بملكية العقار المشفوع، وترفع الدعوى في أجل 30 يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة في الشفعة⁽²⁹⁾.

متى صدر حكم نهائي يقضي بثبوت حق الشفعة، فإن هذا الحكم يعدّ سندا لملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه، ويستلزم أن يخضع هذا الحكم لإجراءات الشهر العقاري، وذلك لكي يكون هذا الحكم سند ملكية قابل للإحتجاج به تجاه الغير⁽³⁰⁾.

ثانيا: آثار الشفعة الإدارية.

يترتب على ثبوت حق الشفيع بالأخذ بالشفعة، حلول الشفيع محل المشتري في شراء العقار المشفوع فيه، ومن هنا تتحول الصفقة التي كانت بين البائع والمشتري إلى ما بين البائع والشفيع، ويستبعد المشتري منها وكأنها لم تنعقد أصلا، إلا أن هذا لا يعفي الشفيع بأي حال من إلتزاماته تجاه المشتري وإلتزامات هذا الأخير تجاه الشفيع، وهو ما يؤدي حتما إلى ظهور عدة آثار قانونية بين أطراف العلاقة القانونية، وبما أن الشفعة الإدارية هي حق للدولة فإنها تنتج لها آثار قانونية.

1 - آثار الشفعة الإدارية بالنسبة لأطراف العلاقة القانونية.

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

أ - علاقة الشفيع بالبائع:

إذا ثبت حق الشفعة الإدارية إلى كل من الدولة أو الجماعات المحلية بصفة نهائية تنتقل ملكية العقار إلى الشفيع دون المشتري بمقتضى حكم قضائي، وما دام الشفيع قد حل محل المشتري فإنه يترتب على ذلك خروج المشتري من المعاملة إذ يصبح العقد المبرم بينه وبين البائع كأن لم يكن أصلا، فيكون بالتالي للشفيع حقوق المشتري مع إمكانية مراجعة ثمن العقار بالتراضي أو أمام القضاء وذلك منذ إنعقاد البيع⁽³¹⁾.

بناء على ذلك يكون الشفيع هو المدين مباشرة للبائع بكل إلتزامات المشتري، إلا أن الشفيع هنا لا يستفيد من الأجل الممنوح للمشتري لدفع ثمن العقار أو ما تبقى منه إلا برضا البائع، كما أن البائع يكون ملزم بضمان الإستهقاق لصالح المشتري، لكن الأمر مختلف في حالة الشفعة للإدارية أين لا يرجع الشفيع على البائع إذا ما إسترد الغير العقار بعد الشفعة⁽³²⁾.

آخر إلتزامات البائع تجاه الشفيع نجد إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية وحتى يكتمل الضمان ينبغي أن يكون العيب الحاصل في العقار المشفوع فيه مؤثرا وقديما، بمعنى أنه

يكون موجود في العقار قبل تسليمه للشفيع كما يجب أن يكون العيب خفياً، وغير معلوم وقت تسليم العقار⁽³³⁾، وبذلك يلتزم الشفيع بإخبار البائع في حالة إكتشاف العيوب الخفية⁽³⁴⁾.

ب - علاقة الشفيع بالمشتري:

تنشأ عن الشفعة علاقة بين الشفيع والمشتري تتمثل في ثمن العقار المشفوع فيه، فإذا قام المشتري بالبناء أو الغرس فوق العقار محل الشفعة قبل الإعلان بالرغبة عن الشفعة، كان

الشفيع ملزماً وتبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه، أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغرس، أما إذا حصل البناء أو الغرس بعد إعلان الرغبة في الشفعة، كان للشفيع أن يطلب الإزالة وإذا إختار أن يستبقي البناء أو الغرس فلا يلزم الشفيع في هذه الحالة إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس⁽³⁵⁾، وهو ما تبنته أحكام المادة 805 من القانون المدني الجزائري.

ثانياً: آثار الشفعة الإدارية بالنسبة للدولة.

من أهم آثار الشفعة الإدارية على الدولة أن ينتقل العقار المشفوع للدولة ويصبح بالتالي ضمن أملاك الدولة الخاصة، وذلك وفق الحالات التي حددها المشرع ضمن القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، وكذا المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽³⁶⁾، ولكن لم ينص القانون صراحة على الإطار القانوني الذي يمكن من خلاله للدولة أن تحرر فيه عقد التملك، غير أنه في الغالب يتم تحرير العقد بين الدولة والبائع أمام محرر العقد على أن يمثل الدولة في هذه الحالة وزير المالية، ومن ثم فإن الأثر المباشر للدولة هو إنتقال الملك إلى ملكيتها الخاصة ليتم تسجيله ضمن سجل الجرد وفق الأشكال والشروط

والكيفيات المتعلقة بصياغة جرد الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة والمنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية⁽³⁷⁾

الخاتمة:

في ختام هذا الموضوع فإن ما يمكن أن نستشفه هو القول بأن المشرع الجزائري قد وقّف إلى حد ما في تكريسه لحق الشفعة الإدارية كطريقة إستثنائية لكسب الملكية الخاصة لفائدة الدولة، فتستمد بذلك الدولة الأخذ بحق الشفعة الإدارية من خلال ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التسجيل، إضافة إلى المحافظة على السوق العقارية وفرض سيطرتها عليها، والحدّ من المضاربات العقارية ومكافحة التهرب الضريبي، مع المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والمستثمرات الفلاحية، ناهيك عن المحافظة على المشاريع الإستثمارية، وبالتالي حماية الإقتصاد الوطني إذا كانت الشفعة الإدارية تنصب على الأراضي الفلاحية أو على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير. تمارس الشفعة الإدارية من طرف الدولة عن طريق الهيئات العمومية التي تمّ ذكرها سابقا والمكلفة بالتنظيم العقاري والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كل بطبيعته إما فلاحي أو عمراني، مع مراعاة جملة من الإجراءات المنصوص عليها سواء في القوانين العامة، أو القوانين الخاصة.

لكن يبقى الإشكال المطروح في الشفعة الإدارية رغم أن المشرع ذكرها كطريقة إستثنائية، يكمن في أن طريقها هو طريق القانون العام، وليس لها قانون خاص بها ينظم إجراءاتها، أو نصوص تنظيمية توضح كيفية تطبيقها، لذا وجب الرجوع دائما إلى القانون المدني، لذلك وقصد معالجة هذه الثغرات نقترح التوصيات التالية:

1. ينبغي على المشرع أن يصدر قانون خاص ينظّم الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة بغية تحديد نطاقها وإجراءات تطبيقها.

2. ضف إلى ذلك فإنه ينبغي على الدولة أن تمنح للهيئات العمومية التي أوكلت لها مهمة ممارسة الشفعة الإدارية والمتمثلة في كل من: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين صلاحيات أوسع في ما يتعلق بمراقبة السوق العقارية وتنظيمها، وذلك من أجل الإستجابة للتطورات الملموسة والوضعيات الجديدة قصد تهذيب السوق العقارية.

3. كما يستلزم على السلطات الوصية المتمثلة في الوزارة المعنية حسب الحالة: كوزارة الفلاحة مثلا، ووزارة التهيئة والتعمير، أن تبادر بتقديم دعم للمؤسسات والهيئات العمومية التي تتولى ممارسة حق الشفعة الإدارية على مستوى كل الأصعدة، وهذا سواء كان الدعم مالي أو بشري، لمساعدة هذه الهيئات في ممارسة مهامها المنوطة بها ولاسيما مراقبة السوق العقارية.

قائمة الهوامش والمراجع:

- 1 - كنانة منيرة، الشفعة كوسيلة لإكتساب أملاك الدولة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015/2016، ص 3.
- 2 - أمر رقم 73/71 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971.
- 3 - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 42.
- 4 - أمر رقم 105/76 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1977.
- 5 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
- 6 - أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 15.
- 7 - أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 8 - قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
- 9 - قانون رقم 30/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
- 10 - ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثالث، دار الجيل العربي، بيروت، لبنان، 1988، ص 332.
- 11 - الشيخ سيد سابق، فقه السنة، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1998، ص 157.

- 12 - نبيل الشوكاني، الأوطار في شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار، الجزء الخامس، د.س.ن، ص 872.
- 13 - منصور فؤاد عبد الرحمان مساد، الشفعة كسبب من أسباب الملكية دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2008، ص 5.
- 14 - عبد المجيد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2003، ص 30.
- 15 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 243.
- 16 - مرسوم تنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996.
- 17 - مرسوم تنفيذي رقم 484/97 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.
- 18 - بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق الاستفادة من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2006، ص 43.
- 19 - قانون رقم 19/87 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987.
- 20 - مرسوم تنفيذي رقم 408/03 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر، عدد 68، صادر في 9 نوفمبر 2003.
- 21 - مرسوم تنفيذي رقم 405/90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر، عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.
- 22 - بورابة مريم، حق الشفعة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012/2011، ص 75.
- 23 - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990.
- 24 - محمد دغيش، الشفعة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007، ص 174.
- 25 - أنظر نص المادة 16 من أمر رقم 58/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
- 26 - وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 31.
- 27 - عيسو صونية، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016/2015، ص 78.

الشفعة الإدارية كآلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

- 28 - تنص المادة 802 من أمر رقم 58/75 على: " يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقارية في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق".
- 29 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 46.
- 30 - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في الجزائر، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 182.
- 31 - سناء بن شرطيوه، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 22.
- 32 - تنص المادة 804 من أمر رقم 58/75 على: " يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إلا أنه لا يمكن له الإنتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع، ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما إسترد الغير العقار بعد الشفعة".
- 33 - أنظر نص المادة 379 من أمر رقم 58/75، مرجع سابق.
- 34 - أنظر نصوص المواد 380، 381، 386 من أمر رقم 58/75، المرجع نفسه.
- 35 - أحمد دغيش، مرجع سابق، 353.
- 36 - مرسوم تنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.
- 37 - مرسوم تنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.