

الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة

The Limits of Administrative Control in the Protection of the Environment in Algeria

أ.سعيدة هامل*، جامعة أم البواقي، الجزائر.

saidahamli4@gmail.com

أ.د. مراد كاملي، جامعة جيجل، الجزائر.

mouradKamli@yahoo.fr

تاريخ التسليم: (2019/09/30)، تاريخ المراجعة: (2019/11/07)، تاريخ القبول: (2019/12/19)

Abstract :

ملخص

The issue of administrative pre-emption as a mechanism to acquire the real estate is of legal, economic and political importance, Therefore, the provisions regulating this mechanism under special texts based on the privacy that distinguishes it from civil preemption under the provisions of the Algerian Civil Code, To open the field of the property with good exploitation of the real estate and it's protection from illicit speculation, division and fragmentation, One of the main recommendations of this research work is that the legislator should reconsider procedures that strictly define its practice, such as civil pre-emption, to remove any ambiguity that might hinder this mechanism.

Keywords:acquiring real estate, administrative preemption, civil preemption

يكتسي موضوع الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار أهمية قانونية وإقتصادية وسياسية، لذلك أبرزت الأحكام التي تنظم هذه الآلية بمقتضى نصوص خاصة بناء على الخصوصية التي تميزها عن الشفعة المدنية في ظل أحكام القانون المدني الجزائري، لفتح مجال لملكية بحسن استغلال العقار وحمايته من المضاربة الغير مشروعة والقسمة والتجزئة، وكانت أبرز التوصيات التي خلص إليها هذا العمل البحثي هي إعادة المشرع النظر في الإجراءات التي تحدد ممارستها بدقة على غرار الشفعة المدنية لإزالة كل لبس قد يعيق هذه الآلية.

الكلمات المفتاحية: اكتساب العقار؛ الشفعة الإدارية؛ الشفعة المدنية.

مقدمة:

يُعدّ حقّ الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها كلّ التشريعات من حيث تنظيمها، ضبط نطاقها، استعمالها وحمايتها، وهذا راجع لأهميتها وكثرة الإشكالات والالتزامات العقارية وتعقيدها. ولم يزل نظام الملكية العقارية مرتبطا ارتباطا وثيقا بالنظام السياسي والاقتصادي السائد في الدولة، يعبر بشكل ما عن توجهاته واختياراته السياسية، ويعكس أولوياته الاقتصادية. ولقد تبنّى التنظيم القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة في الجزائر بعد الاستقلال مباشرة استراتيجيه التنمية على الملكية العامة، الأمر الذي فتح المجال لتدخل الدولة لتحقيق أهداف التنمية على حساب الملكية الخاصة، هذه الأخيرة التي فرض عليها المشرع قيودا تتسع وتضيق حسب التوجه السياسي. وقد كان لمؤتمر طرابلس 1963، وقانون التسيير الذاتي في الفلاحة، وقانون الثورة الزراعية، والميثاق الوطني، ودستور 1976 دور كبير في توسيع ملكية الدولة على حساب الملكية الخاصة للأفراد.

ولقد أدت التغييرات السياسية التي جاء بها التعديل الدستوري في 23 فبراير 1989، وكذا الإصلاحات الاقتصادية المبادر بها منذ بداية 1988 إلى صدور قانون التوجيه العقاري بتاريخ 18 نوفمبر 1990 الذي سمح بإنشاء سوق عقارية حرة، ووضع حداً لاحتكار السلطات العمومية للمعاملات العقارية، مع احتفاظها بدور الرقابة والتوجيه نظرا لحساسية العقار وحفظا للتوازن بين الملكية الخاصة والعامة، وهو ما يبرر احتفاظ الدولة بحقّ الشفعة الإدارية، التي تُعدّ أهم الوسائل الإدارية التي تملكها الدولة لتحقيق ذلك التوازن.

من هنا تتجلى لنا أهداف البحث من خلال:

- رسم نظرية متكاملة حول ممارسة الدولة الشفعة في القانون الجزائري.
- توضيح نظام الشفعة كآلية في يد الدولة تستعملها للمحافظة على العقار وأملكها من المضاربة فيها.
- بيان إيجابيات وسلبيات هذه الآلية القانونية.
- تحديد الشروط، والإجراءات، والجزاء المترتبة عن مخالفة، أو تخلف هذه الإجراءات عند ممارسة الدولة الشفعة.
- محاولة بيان الإطار القانوني والفقهية بحصر النصوص القانونية التي تخدم الموضوع بصورة مباشرة.
- محاولة تسليط الضوء على الأحكام القضائية الواردة بشأنها.

الدراسات السابقة: إن موضوع ممارسة الدولة الشفعة الإدارية كدراسة قائمة بحد ذاتها حسب علمي، ورغم أهميته وثقله القانوني، إلا أن الدراسة فيه تكاد تكون منعدمة، ولعل أهم دراسة طرحت الموضوع في جانب من جوانبه، بحث ل: بورابة مريم بعنوان: "حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، وقد هدفت الدراسة إلى التعرف عن مدى فعالية ونجاعة الشفعة الإدارية في ظل القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، في حين أن تدخل الدولة قد خصه المشرع بجملة من القوانين الخاصة الأخرى.

ولئن كانت الشفعة الإدارية تمثل خروجاً عن الأصل العام المتمثل في سلطان الإرادة، وتجسد تمكلاً قسرياً للعقار، يُمارس بغض النظر عن إرادة المالك الأول، أو المشتري بقوة القانون بداعي تحقيق التوازن وحماية المصلحة العامة، فإن ذلك يثير تساؤلات على قدر كبير من الأهمية تتلخص في تساؤل رئيس مفاده:

ما مدى كفاية وفعالية النظام القانوني للشفعة الإدارية في الجزائر في تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة وحماية هذه الأخيرة؟.

ما هو الأساس القانوني للشفعة الإدارية ومدى التوازن الذي تحققه بين المصلحة العامة والخاصة؟

وتتفرع عن هذا التساؤل الرئيس تساؤلات فرعية أهمها:

- ما هي أهم الفروق بين الشفعة الإدارية والشفعة المنصوص عليها بمقتضى نصوص القانون المدني؟

- ما هي شروط وإجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية، والأشخاص الممارسون لها؟

- ما هي ضمانات حماية المصلحة الخاصة في ظل نظام الشفعة الإدارية؟

فرضيات البحث: تفترض الدراسة بأن هناك علاقة بين ممارسة حق الدولة في الشفعة، وخلق التنمية الاقتصادية، بالمحافظة على الثروة العقارية، مما يمكن من فهم هذه الآلية أكثر من حيث أساسها الفلسفي والقانوني، وطريقة عملها، وتقييم مدى نجاعتها في تحقيق الأهداف المنوطة بها في ظل تجربة معلومة من حيث الزمان والمكان.

و هو يعتمد ابتداءً على استقراء وتحليل النصوص القانونية المنظمة له، كما يستعين بتتبع واقع التطبيقات العملية لممارسته، وتوجهات العمل القضائي في التصدي للإشكالات التي أفرزها تطبيقه.

وهو ما يدعو إلى بحث الموضوع وفق ما يلي:

المبحث الأول: مفهوم الشَّفَعَة الإِدَارِيَّة ومجالات ممارستها.

الحكم على الشيء فرع عن تصوّره، ولهذا فإنّ من مقتضى فهم نظام الشَّفَعَة الإِدَارِيَّة أن يُستهلَّ ببيان مفهومها وخصائصها، ومجال ممارستها. وهو مضمون هذا المبحث على النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم وخصائص الشَّفَعَة الإِدَارِيَّة.

سننطلق من خلال هذا المطلب إلى تعريف الشفعة الإدارية وتكييفها القانوني في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سننطلق فيه إلى خصائص الشفعة الإدارية.

الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية، وتكييفها في القانون المدني.

سنعرض إلى تعريف الشفعة أولاً، مروراً بتكييفها القانوني ثانياً.

أولاً: تعريف الشَّفَعَة الإِدَارِيَّة.

الشفعة في اللّغة أخذت من الشَّفَع، وهو الزّوج من العدد، وهو ضدّ الوتر، وهي مأخوذة من الفعل الثلاثي(شفع أي ضمّ وزاد)، فيقال شفع الرجل شفعاً، إذا كان فرداً فصار له ثان (الجوهري، 1974، ص 674-675).

وقيل أن: "الشفعة في اللّغة تكون مشتقة من الزيادة، وهي أن تشفع فيما تطلب، فتضمه الى ما عندك فتشفعه أي تزيده، أي أنه كان وتراً واحداً، فضم إليه ما زاده وشفعه به" (أبي الفضل، 1966، ص 184).

أمّا في الاصطلاح الفقهيّ (Emmanuel, 1954, pp. 1-5)، لم ترد الشفعة كنظام من أنظمة الشريعة الغراء في القرآن الكريم، ولكن تكفلت بها السنة المطهرة، فقد ورد عن خاتم النبيين عدة أحاديث ثبتت فيها الشفعة كنظام لها أحكام (شلبي، 1985، ص 407).

فقد عُرفت بأنّها قدرة أو سلطة تحوّل من يقوم به سبب من أسبابها الحلول محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول في كافّة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع، أو المترتبة عليه (أبو زهرة، 1988، ص 150). ومعنى هذا أنّ من توفّر فيه سبب من أسباب الشَّفَعَة المقرّرة قانوناً كالشريك مثلاً، له أن يحلّ محلّ المشتري في الجزء المراد بيعه من طرف أحد الشركاء.

أمّا في اصطلاح المشرّع فقد ورد تعريف الشَّفَعَة في القانون المدنيّ من خلال نصّ المادّة 794 "الشَّفَعَة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...". فالشفعة على هذا قدرة، أو سلطة تمكّن من يقوم به سبب من أسبابها أن يحلّ محلّ المشتري في بيع العقار، وهذا قصد ضمّه إلى عقاره الأصليّ قسراً عن المشتري في كافة حقوقه والتزاماته بقوة القانون.

ولم يعرف قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الشَّفَعَة الإِدَارِيَّة، ولكن ورد تعريفها في المادة الثالّثة من مشروع المرسوم المتعلّق بكيفية ممارسة الدّولة لحق الشَّفَعَة على

المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بعبارة "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع" (بن رقية، 2001، ص 187) ولمّا كان هذا المرسوم ينصبّ أساساً على الأراضي الفلاحية والعمرانية، فإنّه يمكن تعريف الشفعة الإدارية بدمج التعريفين بأنّها "رخصة تخوّل للدولة بما لها من سلطة أن تحلّ محلّ المشتري الذي اختاره البائع في بيع العقار".

وهو نظام استثنائي من حيث شروطه وإجراءاته يمارس عن طريق هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري وذلك بموجب أحكام المادة 62 من قانون التوجيه العقاري، وهذه الهيئة أنشأها المرسوم التنفيذي: رقم 87/96 المؤرخ في: 1996/02/24، وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانياً: التكييف القانوني للشفعة الإدارية.

فقد ثار جدل كبير حول تكييف الشفعة بين القائلين بعينية الشفعة وبين القائلين بشخصيتها. فمنهم من اعتبرها حقاً عينياً، لأنها تتولّد عن حقّ ملكية العقار المشفوع به، الأمر الذي يترتب عليه عدّة آثار ونتائج كالمحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة، وهي المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه. ومنهم من يعتبر أنّ الشفعة حقّ شخصي لصيق بشخص الشفيع، لكونها تتصلّ به، ومعنى ذلك أنّ الشفيع لا يستعمل دعوى عينية، إنّما حقاً شخصياً لصيقاً به، وهو الحقّ في أن يصير مشترياً بالأفضلية" (كيرة، 1994، ص 513)

ومن ثمّ يخلصون للقول بأنّ هذا الحقّ الشخصي لا يورث، ولا تصحّ حوالاته، ولا يجوز لدائني الشفيع أن يستعملوه باسمه، وبهذا فهم لا يقصدون بالحقّ الشخصي المقابل للحقّ العيني. ويرى السنهوري بأنّها ليست حقاً عينياً ولا شخصياً، بل لا تُعتبر من قبيل الحقوق أصلاً، ويكفي لإثبات ذلك أنّها سبب من أسباب كسب الملكية، فهي كالحيازة، كلاهما ليسا بحقّ عيني ولا شخصي، بل هما واقعتان قانونيتان، وهما مصدران للحقوق ولا يحتملان وصفهما بالحقّ العيني ولا بالحقّ الشخصي (السنهوري، 1980، ص 342). فالرأي الراجح أن الشفعة هي سبب لكسب الحق، فالشفيع يكسب ملكية الحقّ العيني على العقار (يكن، 1945، ص 47-49) إذا توافرت شروطه، فهي قيد على حرية التصرف من جهة، ورخصة لصيقة بشخص الشفيع ليدفع بها عن نفسه مضار الجوار، أو المشاركة في عقار يشفع به، ومن ثمّ يقع باطلاً تعامله في هذه الرخصة، أو حوالاته إياها، أو تنازله عنها إلى غيره، لزوال العلة منها في هذه الأحوال التي تأبأها طبيعة الشفعة ذاتها" (الجميل، 2017، ص 12) المباشرة التي يقيمها باسم مدينه، ولا يجوز التنازل عنها للغير تحت طائلة سقوطها وبطلان التعامل فيها وهذا الرأي أنسب وأليق بالنسبة للشفعة الإدارية على اعتبار أن ممارستها والأخذ بها من طرف الدولة طريقة استثنائية لاكتساب العقارات عن طريق امتيازات السلطة العامة قصد تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العمومية. ويكون وصفها بالمكنة المقررة بالنص، وليست حقاً عينياً ولا حقاً شخصياً أصحّ خاصّة

أنها لا تكون إلا في العقارات، وقد شرعت دفعا للضرر المتوقع بسبب اتصال ملكية العقار المبيع، إضافة لما لها 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.

الفرع الثاني: خصائص الشفعة الإدارية (مميزاتها عن الشفعة المدنية).

إن أهم خصائص الشفعة الإدارية إذا ما قارناها بالشفعة المدنية أنها:

أنها منصلة بشخص الشفيع، إذ المستفيد من الشفعة الإدارية هم الأشخاص العمومية (الدولة، والجماعات المحلية)

إن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تسبب رغبته في الحل محل المشتري الأصلي، في حين أن الإدارة في حال اتخاذ قرارها بممارسة الشفعة تكون ملزمة بالتسبب (بورابة، 2012، ص 14). إن استعمال الشفعة يكون اختياريًا في الشفعة المدنية، غير أن المرسوم رقم 344/83 المتضمن حرية المعاملات قد جعل من تدخل الدولة إجباريًا في الشفعة الإدارية، أي أن الدولة ليس لها حرية الخيار في الحل محل المشتري أو عدمه، فهي مجبرة على التدخل التلقائي لشراء العقار من الأجنبي، وذلك حتى تنتقل ملكية العقار في هذه الحالة من الأجنبي إلى المواطن الجزائري. وتسبب الدولة لموقفها يخضع لمراقبة القاضي، فيمكن له متى اقتضت الضرورة مراقبة مدى مشروعية القرار الذي اتخذته (شامة، 2003، ص 242).

- تهدف الشفعة المدنية إلى تحقيق المصلحة الخاصة تفاديا ومنعا من تفرق الملكية، ودخول الأجنبي إلى العائلة الواحدة، بينما تهدف الشفعة الإدارية إلى التحكم في المعاملات العقارية، وتفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار والمضاربة في سوق العقار.

المطلب الثاني: مجالات ممارسة الشفعة الإدارية.

يتحدد مجال ممارسة الدولة لحق الشفعة الإدارية بالأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، وكذا الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، كما أعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة للقطاع السياحي، والأماكن السياحية، وأنشأ حق الشفعة عليها بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، وهذا في إطار سعي الدولة لتحقيق الاستثمار الناجح للعقار خدمة للاقتصاد الوطني وتشجيع الاستثمار.

الفرع الأول: ممارسة الدولة للشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

يُستهدف من تقرير ممارسة الدولة للشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة فتح مجال الملكية العقارية الخاصة لفائدة الفلاحين الشباب، وإعادة تنصيب الفلاحين الذين نزعت ملكيتهم، وكذلك المستثمر المستأجر في حالة بيع الأرض التي يستغلها (خالدي، 2008، ص 104) قصد توسيع وتحسين المستثمرات الفلاحية، وتفادي خطر التوسع العمراني والقسم والتجزئة.

ولتكريس الدولة حقَّ الشععة، فإنَّ المشرع الجزائري استحدث هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري بموجب أحكام المادة 62 من قانون التوجيه العقاري، والتي نصَّت على أنه "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشععة المنصوص عليه في (المادة 4 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/19)، وهذه الهيئة العمومية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 78/96 (المرسوم التنفيذي رقم 96/78، 1996).

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقرّر الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي، إما بوضع الأرض حيز الاستثمار على نفقة المالك، أو الحائز، أو عرضها للتأجير، أو بيعها (بورابة، 2012، ص 35)

وفي هذا الصدد نجد أن الدولة سنت آلية قانونية لمراقبة مدى التطبيق الصارم لنصوص القانون 19/87 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم للمستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/2/06 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون المذكور أعلاه كما تتدخل وزارة الفلاحة عن طريق المديرية المحلية لمراقبة شروط التنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين، فالقانون وإن سمح بالتنازل عن حق الانتفاع، فإنه قيد ذلك بتوافر الشروط المنصوص عليها في المادتين 9 و 10 من القانون 19/87، وإلا تتدخلت الدولة ومارست حق الأخذ بالشععة.

وإن كان تطبيق هذه الشروط (المرسوم رقم 490/97، 1997) صعب، الأمر الذي أدى إلى التفكير في إعادة النظر في طريقة استغلال العقار الفلاحي باقتراح مشروع قانون استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق البيع والإيجار، لكن المزايدات السياسية حول موضوع الأراضي الفلاحية عرقلت عرضه على البرلمان، ليحسم الأمر في الأخير بخطاب ألقاه رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة أمام الولاية في شهر ماي 2000- بأن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تُوجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز (خالدي، 2008، ص 95-96)

الفرع الثاني: ممارسة الدولة للشععة الإدارية على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، الأراضي العامرة.

عرفت المادة 20 من القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي العامرة، والقابلة للتعمير بأنها "كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومشماتات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق، أو غير مبنية".

أما نصَّ المادة 21 من نفس القانون السالف الذكر، فتعرف الأراضي القابلة للتعمير بأنها "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

وبالرجوع إلى نص المادة 71 من القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قد أنشأ حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية، وذلك للمصالح العام والمنفعة العمومية، وتلبية الحاجات، وذلك بصرف النظر عن إجراءات نزع الملكية. وهنا ننوه بأنَّ حقَّ الشُّفْعَة في إجراءاته وكل آثاره أسهل وأقل تعقيدا ممَّا هو عليه في حال نزع الملكية، كون حق الشفعة يكسب الدولة سنداً للملكية على الأراضي العامرة، أو القابلة للتعمير، بأقل جهد في الأموال وفي النفقات العامّة، هذا من جهة، من جهة أخرى فإنَّ المشرع رتب أفضليّة الدّولة والجماعات المحليّة في استعمال حقّ الشُّفْعَة، بحيث يكونان أسبق مرتبة من درجات الشُّفْعَاء المنصوص عليهم في نص المادة 795 قانون مدني.

ويبقى الهدف من استعمال حق الشفعة الإداريّة في سوق العقار الحضري هو تدعيم للسياسة المحليّة للسكن وتوزيعه، بحيث يمكن للجماعات المحليّة من اقتناء الأرض في أرقى الأحياء، وتخصيصها لبناء مساكن اجتماعية تخصص للأسر المحتاجة، وكذا إنشاء احتياط عقاري لأجل المحافظة على توسيع استقبال البرامج والأنشطة الاقتصادية، وإنجاز مرافق اجتماعية، ومحاربة تدهور النسيج العمراني، وتطوير أماكن السياحة والترفيه، وهو ما ينبغي على الإدارة تعليل قرارها به عند استعمالها لحق الشفعة حتى لا يتعرض قرارها للإلغاء من قبل القضاء الإداري لعدم مشروعيته (خالدي، 2008، ص 105) الفرع الثالث: ممارسة الدولة للشُّفْعَة على المواقع السّياحيّة.

إن ممارسة الدولة الشُّفْعَة على المواقع السّياحيّة، إنما جاء مساندة منه لمستجدات الأحداث، فقد أصدر القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السّياحيّة، وهذا تحقيقاً لمخطط التنمية السّياحيّة، فإنها ولو لم تأخذ العقار المشار إليه عن طريق الشُّفْعَة، فإنها تأخذه منه عن طريق نزع الملكية (خالدي، 2013، ص ص 186-187)

وبالرجوع إلى نص القانون 03/03 السالف الذكر، وبالضبط نص المادة 21 منه نجده ينص على حق ممارسة الدولة للشُّفْعَة داخل مناطق التوسع والمواقع السّياحيّة عن طريق الوكالة الوطنيّة لتنمية السّياحة على كلى العقارات والبناءات المنجزة بموجب هذا القانون، وتكون موضوع نقل الملكية إرادياً بعبوض، أو دون عوض (المادة 21 من القانون رقم 03/03، 2003).

أما فيما يخص تحديد قيمة العقار المشفوع فيه فالمادة 17 من القانون السالف الذكر تنص على: "سيحدد ثمن العقار موضوع الاكتساب، أو نزع الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة، بحسب قيمته بتاريخ نشر القرار المتضمن تصنيف المنطقة السّياحيّة".

وتجدر الإشارة إلى أنّ دور الوكالة الوطنيّة لتنمية السّياحة لممارسة الشُّفْعَة لم يكن مفعلاً، إلى غاية نهاية سنة 2006 بصدر المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006 الذي يحدّد كميّات ممارسة الوكالة الوطنيّة لتنمية السّياحة حق الشُّفْعَة داخل مناطق التّسوية والمناطق السّياحيّة، حيث أن

المشروع الجزائري أنشأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة سنة 1998 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998، تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، والملاحظ أن الفارق الزمني بين تاريخ إنشاء الوكالة، وتاريخ صدور المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحياتها في 28/10/2006 تحت رقم 385/06 يبلغ 08 سنوات، وهو في رأبي ما يؤثر على ممارسة الشفعة الإدارية، ويعكس ندرة وغياب الأحكام والاجتهادات القضائية عكس الشفعة المدنية (خالدي، 2013، ص192).

الفرع الرابع: ممارسة الدولة للشفعة بموجب أحكام الأمر رقم 01/09.

في ظل غياب حق الدولة الجزائرية في الأخذ بالشفعة، الأمر الذي فوت عليها فرصة الاحتفاظ بمصنع الاسمنت بدائرة سيق ولاية معسكر عندما قام المتعامل المصري ببيعه إلى متعامل أجنبي، الأمر الذي تفادته الحكومة بشأن المتعامل المصري أوراسكوم تيليكوم الجزائر عندما تناقلت الصحافة الدولية معلومات بشأن بيع فرعه لمتعامل أجنبي، وهذا بإصدارها قوانين لتطبيق وهي في مجملها متعلقة بالاستثمار والتنازل عن الشركات لأطراف أجنبية أخرى ما دام أن هذه الشركات خاضعة للقانون الجزائري كالقانون 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بالاستثمار وتطويره، كذا أحكام الأمر 09/01 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وممارسة الشفعة هنا يكون وفقاً لقانون التسجيل (الأمر رقم 105/76، مؤرخ في 09/12/1976).

المبحث الثاني: النظام القانوني للشفعة الإدارية والآثار المترتبة عنها.

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول لمفهوم الشفعة الإدارية، وخصائصها، ومجال ممارسة الدولة لها في المبحث الأول، نتطرق في المبحث الثاني إلى شروط تطبيق الشفعة الإدارية، والإجراءات اللازمة لممارستها، كذا الآثار المترتبة عليها.

المطلب الأول: شروط تطبيق الشفعة الإدارية.

بما أنّ هناك اتصالاً بين العقار المشفوع به وشخص الشفيع فإنّه بالرجوع إلى أحكام القانون المدني، والقانون رقم 19/87 والقانون رقم 25/90 لا يمكن ممارسة حق الشفعة الإدارية إلا بتوافر الشرطين التاليين:

الشرط الأول: الشرط المتعلق بوجود الشفيع.

الشرط الثاني: الشرط المتعلق بالعقار.

الفرع الأول: الشرط المتعلق بوجود الشفيع.

إذا كانت المادة 795 من القانون المدني تحدد الأشخاص الطبيعيين المنوط لهم ممارسة الشفعة، فإن التشريع الخاص (25/90) قد أضاف إلى نص المادة 795 من القانون المدني أشخاص وهيئات أخرى تمارس حق الشفعة.

فالدولة والجماعات المحليّة حقّ الأخذ بالشّعبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير كما وسبق وأن أشرنا إليه، وبهذا تكون لها الأولوية على كل المراتب المنصوص عليها في المادّة 795 من القانون المدنيّ الجزائريّ، وهذا طبقاً لنصّ المادّة 71 من قانون 25/90 من قانون التوجيه العقاري.

أما المادّة 118 من قانون التسجيل (الأمر رقم 105/76، مؤرخ في 1976/12/09) فإنّها تضيف على حقّ الدولة في ممارسة الشّعبة بالنسبة لكل الأملاك العقارية، وهو ما تؤكده المادّة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدّد شروط إدارة الأملاك الخاصّة والعامّة التّابعة للدّولة وتسييرها على حق هذه الأخيرة، كذا والجماعات المحليّة في ممارسة الشّعبة الإدارية مع احترام بطبيعة الحال لأجلال القانونيّة المنصوص عليها في المادّة 118 السالفة الذكر (قرار مجلس الدولة المؤرخ في: 2002/06/24، رقم القرار 7152، 2004، ص 127).

كما يمكنها ممارسة الشّعبة التلقائيّة على تصرفات الأجنبيّ الواردة على أملاكهم العقارية، وهو ما سبق الإشارة إليه.

بالرجوع إلى نص المادّة 118 من قانون التسجيل نجد أن الدولة تستعمل الشّعبة لصالح الخزينة العمومية إذ تنصّ على أنّه "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشّعبة على العقارات، أو الحقوق العقارية، أو المحلات التجارية، أو الزبائن، أو حق الإيجار، أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله، أو جزء منه، والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه العشر لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد، أو التصريح ويبلغ قرار استعمال ... في نطاقها الأموال المذكورة".

بالإضافة إلى ما سبق تحديده مكنّ المشرع الجزائريّ الدّولة ممارستها الشّعبة على الأراضي الفلاحية التّابعة للخواص، لأنّه بتصفح الموادّ من 48 إلى 52 من قانون التوجيه العقاري، نجدها قد أقرتّها للدّولة استثناء في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وعدم أدائها للوظيفة المنوط بها لأهميتها ووزنها اقتصاديا كذا واجتماعيا، فيمكن للهيئة العمومية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع إمكانية ممارسة حق الشّعبة (المادّة: 52 من القانون 25/90، الصادر في 1990/12/18).

إنّ الشّعبة لا يُلجأ إليها إلا في المرحلة الأخيرة من نفاذ كل الإجراءات السابقة، وهي التي ترافق عرض الأرض الفلاحية غير المستغلة استغلالا فعليا للبيع، خاصّة إذا كانت خصبة، أو خصبة جدا، وهذا بعد إثبات اللجنة الخاصّة في محضرها عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وقيامها بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يتابع الإجراءات القانونيّة المعتمدة في هذا المجال (المادّة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في: 1997/12/97).

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الأخذ بالشّعبة.

إن الشروط الواجب توافرها في العقار محل المطالبة بحق الشّعبة يؤدي بنا إلى التفرقة بين الشروط المتعلقة بالعقار الفلاحي وبين العقار الحضري.

أولاً: الشروط الواجب توافرها في العقار الفلاحي.

وهنا يقتضي الأمر التفرقة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية بين الأراضي الغير مبنية والأراضي المبنية.

01/ الأراضي الغير مبنية: يُقصد بها جميع الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان

صنفها، أو طبيعتها، وحتى يمكن استعمال حق الشّعبة من قبل الدولة وجب استبعاد:

- كل الأراضي التي تغيّر طابعها الفلاحي قبل التصرف فيها، حتى وإن استمر استغلالها في الفلاحة، وعادة ما تكون تلك الأراضي متواجدة على ضفاف المناطق الحضرية، ويتم اعتمادها في أدوات التهيئة والتعمير، لأنها أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل.

- كل الأراضي المستعملة والمخصصة كمساحات غابية « surfaces boisées »

- كل الأراضي الملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي، كالدائق والبساتين العائلية.

- كل الأراضي المخصصة لأجل استغلال منجمي، وكذا المقالع.

02/ الأراضي المبنية: يقصد بها هي كل إقليم فوقها مبنى أو منشأة بقصد السكن، أو ملحقاته

كالمستودعات والمخازن، وكل منشأة رصدت لخدمة عقار المستثمرة الفلاحية الجماعية، لذا فإذا تم عرض المستثمرة الفلاحية للبيع، ففي هذه الحالة لا ضرورة للتمييز بين ما هو مبني، وما هو غير مبني، فالبيع يشمل الأرض والمباني المتواجدة فوقها، أي يمارس حق الشّعبة على كامل المستثمرة، أما في حال عرض المباني منفصلة عن الأرض، فيمكن ممارسة الشّعبة على كامل المستثمرة.

أما في حال ما تم عرض المباني منفصلة عن الأرض، فيمكن ممارسة الشّعبة على كل التجهيزات والمباني المعروضة للبيع، وتستثنى المباني المخصصة للسكن، إلا إذا تم عرضها للبيع بمفردها، فإنه يجوز الأخذ بالشّعبة بشأنها (شامة، 2003، ص 247)

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في العقار الحضري.

نادراً ما نجد الأرض عارية في المناطق الحضرية، بل كثيراً ما تكون مبنية، أو تكون ملحقة بالبناء، ونظراً لكثرة الطلب على الأراضي العمرانية وقلة العرض يكون اللجوء إلى استعمال حق الشّعبة ذا أهمية نظراً لأنه يمارس على جميع الأراضي العمرانية دون استثناء، وفي الرتبة التي سبق أصحاب الشّعبة الوارد ذكرهم بمقتضى نص المادة 795 من القانون المدني، وهذا في إطار تنفيذ أدوات التعمير بغية توفير الحاجات ذات المنفعة العامة بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى الإجراء القانوني الاستثنائي الآخر، وهو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

وبالتالي يمكن أن نطلق عليها بأنها شعبة خاصة تقترب من إجراء نزع الملكية العمومية (دغيش،

2013، ص ص 182-183) ويبقى الغرض والطلب للأراضي العمرانية متفاوت في جميع المناطق

بموجب أدوات التعمير، فاستعمال حق الشفعة يسمح معه بتحديد المناطق التي يجب أن تكون خاضعة لها، وبالتالي تستثنى مناطق عمرانية من أخرى.

لذا تبقى المناطق، أو المراكز الحضرية ذات الموقع الاستراتيجي هي الأكثر حاجة لاستعمال حق الأخذ بالشفعة نظرا لحيوية النشاط الاجتماعي والاقتصادي بها، كذلك المناطق الواقعة على أطراف المدن، إذ تعد مناطق حساسة، تشكل خط التماس بين عالمين: الحضري والريفي، وتستقطب اهتمام المضاربين الذين يلجؤون للاستثمار عن طريق شرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب (شامة، 2003، ص 249).

المطلب الثاني: الإجراءات اللازمة لممارسة الشفعة الإدارية ولآثار المترتبة عنها.

في هذا المطلب سنحاول التطرق إلى كيفية إتباع الإجراءات اللازمة لممارسة الشفعة من قبل الدولة، وما يترتب عن استعمال هذا الحق من آثار قانونية في ظل غياب النصوص القانونية التي توضح ذلك صراحة، لذا رغم ورود هذا الحق في نصوص قانونية خاصة كقانون التوجيه العقاري، إلا أنه لم يبين لنا كيفية ممارسة الشفعة الإدارية، لذا يتوجب علينا الرجوع دائما إلى القواعد العامة.

الفرع الأول: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية.

بالرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، فإن أخذ الدولة الشفعة لا تخرج عن هذه القواعد.

أولا: الإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة في ميعاد معين (فرج الصدة، (د، س)، ص 235) بالرجوع إلى نص المادة 52 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نجد أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 78/96 المؤرخ في 1996/02/24 هو الهيئة المخولة التي يرجع لها كل من البائع والمشتري إذا ما كان العقار الفلاحي غير مستغلا، وفي هذه الحال يجب احترام إجراء وهو معاينة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية، وأن إجراء تطبيق التعيين يتم عن طريق التنظيم (المادة 50 من القانون الصادر في 1990/11/18).

بناء على ذلك يجب على البائع والمشتري للعقار أن يقدموا تصريحا على نيتهما بالتعاقد، وذلك قبل إبرام تصرفهما في شكل رسمي إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار فلاحيا، أو إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المختصة إذا كان العقار محل التصرف حضريا (شامة، 2003، ص 251)

بصدور التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، والفلاحة والتنمية الريفية المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87 بينت بعض الإجراءات لممارسة الدولة حق الشفعة، إذ ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، ومنحت هذا الأخير أجل شهر

يجري ابتداء من استلامه التبليغ من الموثق للأخذ بالشفعة، أو بالسماح بالتنازل (خالدي، 2008، ص

(97)

ثانيا: تحديد الثمن.

على الموثق الذي يتكفل بتحرير التصريح وتبليغه، أن يضمّنه المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بالبيع، لاسيما هوية الأطراف، أي البائع والمشتري، وتعيين الحقوق العينية العقارية المراد بيعها بدقة (المادة: 800 من القانون المدني الجزائري.)، وكذا الثمن المتفق عليه لبيع العقار، أو الثمن المصرح به في العقد، وما يتبع ذلك من مصاريف (المادة: 799 من القانون المدني الجزائري) وفي حالة عدم الالتزام بالإجراءات السابقة نكون أمام حالتين بالنسبة لممارسة الهيئة العمومية للشفعة:

الحالة الأولى: تتضمن رفض الهيئة ممارسة حق الشفعة، ويترتب عن ذلك إكمال وإتمام العقد

الأصلي، ويبقى أن نشير بأن قرار الرد بالرفض يجب أن يحترم فيه الآجال القانونية الممنوح لها.

الحالة الثانية: تتضمن قبول الهيئة الأخذ بالشفعة كما تم الاتفاق عليه في العقد، وعليه ينعقد العقد

بشكل رسمي، وإما تقبل الأخذ بالشفعة مع إمكانية أن تغيّر من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري، ويعد ذلك خروجاً عن قواعد الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني، وفي هذه الحالة الأخيرة يمكن تصور إحدى الفرضيتين:

01/ إما أن يقبل البائع العرض، ويفرغ إرادة الأطراف في الشكل الرسمي.

02/ إما أن يرفض البائع العرض، وفي هذا الفرض يمكن للهيئة اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن

العقار المراد بيعه (خالدي، 2008، ص100) إن الجزء المترتب عن مخالفة أحكام الشفعة من قبل المتعاقدين هو البطلان، بحيث تكون عديمة الأثر بالنسبة للهيئة العمومية، وهذا بموجب نص المادة 56 من القانون رقم 90-25 التي تنصّ على أن "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر"، ويمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققت هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل، هذا بالنسبة للبائع والمشتري، أما بالنسبة للقرار الصادر عن الهيئة العمومية المكلفة باستعمال الشفعة يعد قراراً إدارياً، وأن عدم احترام الإجراءات القانونية يجازى بالإبطال وفقاً لقواعد القضاء الإداري (شامة، 2003، ص245)

الفرع الثاني: آثار الأخذ بالشفعة الإدارية.

إذا كان من آثار الأخذ بالشفعة في القانون المدني أن يلتزم البائع بنقل ملكية العقار المبيع، إذا ما حكم له بها، ويكون ذلك بالتسجيل، كذا يلتزم البائع تسليم الشفيع العقار المشفوع فيه، إن كان العقار تحت يد البائع، ولم يسلمه للمشتري (يوسف ع.، 2018، ص316) فإنه في المقابل يترتب على ثبوت حق الشفعة الإدارية، والأخذ به انتقال ملكية حق الانتفاع إلى الدولة بحيث إذا باع أحد المستفيدين حصته الشائعة ولنفترض أنها الربع، فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة للربع، ومالكة للرقبة في حدود

3/4 الباقية (بن رقية، 2001، ص189)، وتحل محل المشتري في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في قانون 19/87، وتصبح الدولة مالكة للعقار ملكية تامة، وأن أي إخلال بالواجبات والحقوق - مخالفة أحكام الشفعة - يرتب الجزاء المناسب، وفي هذا الصدد نميز بين حالتين:

أولاً: حالة الجزاء المترتبة عن عدم احترام كل من البائع والمشتري والموثق لإجراءات ممارسة الشفعة.

إن عدم التزام أطراف العقد الأصليين بالإجراءات المنصوص عليها وفقاً للتشريع المعمول به، كما وسبق وأن أشرنا (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، 2004، ص233) يترتب عنه بطلان التصرف لفائدة الهيئة القانونية المخول لها ممارسة الشفعة الإدارية، إذ يحق لهذه الأخيرة طلب إبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعي، بدفعها لثمن عادل، وهذا وفقاً لأحكام المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90-25، وطبيعة هذا الإجراء القانوني هو الاسترداد الذي يفرق عن الشفعة بكونه إجراء لاحقاً بعد إتمام العقد، وانتقال الملكية إلى المشتري (شامة، 2003، ص253) تترتب المسؤولية القانونية المدنية أيضاً عن عمل الموثق في حال إغفاله الإجراء الذي يترتب صحة العقد، ومسؤوليته هنا أمام أطراف العلاقة العقدية، وأمام الهيئة العمومية. (لنقار، 2004، ص60). حيث أن القضاء يحكم برفض دعوى ممارسة حق الشفعة لعدم تبليغ الطاعنين في الشفعة كما تشترطه المادة 801 من القانون المدني تحت طائلة البطلان في ملف القضية رقم 194391 قرار بتاريخ 2000/05/31.

ثانياً: الجزاء المترتبة عن إخلال الهيئة العمومية.

نميز بين ما إذا كانت المخالفة ترجع إلى الإجراء، أو الموضوع.

01/ مخالفة الإجراء: عدم احترام الهيئة المكلفة الإجراء القانوني يعرض قرارها للإبطال وفقاً

لقواعد قانون المنازعات الإدارية. (شامة، 2003، ص254)

02/ مخالفة الموضوع: إذا كان تدخل الهيئة العمومية من أجل شراء الأراضي، وإعادة توزيعها،

وبيعها، لا أن تقوم باحتكارها، فعدم احترام السبب الذي من أجله شرعت الشفعة، يسمح لذوي المصلحة في عقد البيع، أن يطالبوا بالتعويض جراء ما لحقهما من ضرر حال دون تعاقدتهما.

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع حق الدولة في ممارسة الشفعة نتوصل إلى نتائج نوردتها كالاتي:

إن المشرع الجزائري وإن كان يرجو وراء حق الشفعة المنصوص عليها في القوانين الخاصة بتحقيق إستراتيجية تخدم العقار بمعنى أصح المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ومحاربة المضاربة في سوق العقار، من أطماع واختلاسات تعسفية لفائدة عمران زاحف، أو لإنشاء مناطق مخصصة لنشاطات صناعية، أو سياحية، أو بناء سكنات اجتماعية، وما تركيزه على دعم المستثمرات الفلاحية إلا تأكيد لقولنا رغم النتائج المخيبة بسبب الفوضى في مجال الاستفادة من الأراضي الفلاحية ومنحها

لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة، إلا أنه وفي هذا الإطار ورغم النصوص القانونية المنصوص عليها في القوانين الخاصة، فإنها تفقد فعاليتها كونها تبقى دون تجسيد عملي، وهذا راجع إلى عدم إثارة منازعات بهذا الشأن.

- قلة الأحكام القضائية الصادرة في المجال يعكس توجهنا، فنص المشرع على حق الدولة في الأخذ بالشفعة جاء قاصرا لعدم تحديد، وتوضيح إجراءات ممارستها بدقة حتى تنتقل الملكية.
- عدم التفعيل الفعلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأداء المهام الموكلة إليه بحكم القانون.
- عدم إثارة نقطة القضاء ودوره في ممارسة الشفعة، كما هو الأمر بالنسبة للشفعة في قانون التسجيل وحق الشفعة وفقا للمرسوم 03/93 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، حيث لم ينص على الإجراءات أمام القضاء كما فعل بالنسبة للشفعة وفقا للمبادئ العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

قائمة المراجع:

أولا - المراجع باللغة العربية:

- القانون رقم 19/87، المؤرخ في: 1987/12/8، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ج. ر 50. الصادرة ب: 1987/12/11).
- القانون 25/90، المؤرخ في: 1990/12/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري (ج. ر: 49)، الصادرة ب: 1990/11/20).
- الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، (ج ر ج ج، ع 28، الصادر بتاريخ: 1966/04/08).
- الأمر رقم 76-105، المؤرخ في: 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-03 مؤرخ في: 28 ديسمبر 2003، وبالقانون رقم 12-07 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، (ج ر ج ج ج، ع 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976).
- المرسوم التنفيذي رقم: 96/78، (1996/04/24)، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ج ر ج ج ج، ع 15).
- المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 1997/12/15، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، (ج ر ج ج ج، ع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997).
- المرسوم رقم 97-490، المؤرخ في: 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، (ج ر ج ج ج، ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997).
- مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج1، 2004.

- قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2002/06/24. رقم القرار 7152، (2004). العدد 5. (القرار متعلق بممارسة حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية، الموضوع: احترام الآجال القانونية المنصوص عليها في نص المادة 118 من قانون التسجيل).
- أحمد خالدي. (2008). الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة (الإصدار الطبعة الثانية). دار هومة.
- أحمد خالدي. (2013). الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة. الطبعة الثالثة. دار هومة.
- أحمد دغيش. (2013). حق الشفعة في التشريع الجزائري (الإصدار الطبعة 3).
- الجوهري. (1974). الصّاح في اللغة (الإصدار الطبعة الأولى. المجلد الأول). (د، ن).
- السيد عبد الصمد محمد يوسف. (2018). الشفعة بين مقتضيات الشرع ومشكلات الواقع مع أطروحة لحل هذه المشكلات وفقا لأحكام الشرع والقانون (الإصدار الطبعة الأولى). الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
- بركاهم سمية لنقار. (2004). منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير. الديوان الوطني للأشغال التربوية.
- بورابة مريم. (2011-2012). الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر.
- حسن كيرة. (1994). الموجز في أحكام القانون المدني. الحقوق العينية الأصلية (الإصدار ط3). (منشأة المعارف).
- زهدي يكن. (1945). الشفعة. بيروت. مكتبة صادر.
- سماعيلين شامة. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة وصفية وتحليلية. دار هومة.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري. (1980). الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، (الإصدار ج9). بيروت: دار احياء التراث العربي.
- عبد الصمد محمد يوسف. (2018). الشفعة بين مقتضيات الشرع ومشكلات الواقع مع أطروحة لحل هذه المشكلات وفقا لأحكام الشرع والقانون. الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
- عبد المنعم فرح الصدة. (د، س). الحقوق العينية الأصلية- دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري. دار النهضة العربية للطباعة والنشر.
- محمد أبو زهرة. (1988). الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية. القاهرة: دار الفكر العربي.

- محمد مصطفى شلبي. (1985). المدخل في الفقه الإسلامي، تعريفه وتاريخه ومذاهبه، نظرية الملكية والعقد، (الإصدار ط 10 مزيدة ومنقحة، 1405). (الدار الجامعية).
- محي الدين، أبي الفضل. (1966). تاج العروس (المجلد 6). (دار ليبيا للنشر والتوزيع، المحرر) بنغازي.
- مريم بورابة. (2012). الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25. رسالة ماجستير، إشراف: محمدي سليمان، الجزائر.
- هشام عبد الحميد الجميلي. (2017)، موسوعة القاضي المدني العملي في الدعاوى المدنية في ضوء أحدث الآراء وأحكام محكمة النقض دعاوى: الشفعة- الحراسة- سماع الشاهد- الطرد للغصب- الهبة- طلب الفوائد- تخفيض قيمة المساكن الاقتصادية- التصالح- الطرد من الأراضي الزراعية- الإصلاح. إصدارات نادي القضاء.
- يوسف بن رقية. (2001). شرح المستثمرات الفلاحية. الجزائر: الوطني للأشغال التربوية.
- ثانيا - المراجع باللغة الأجنبية:
- Emmanuel, V. (1954). Encyclopédie Dalloz (éd. Tome IV). Paris.