

شفعة الدولة والجماعات المحلية في التشريع الجزائري

أ.د/ دغيش أحمد

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة بشار

ملخص:

قرر المشرع الجزائري في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 منح الدولة والجماعات المحلية الحق في الاخذ بالشفعة في مرتبة تسبق كل الاصناف الواردة في المادة 795 من القانون المدني، ويطلق عليها بالشفعة الإدارية، وهي تقترب من إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة. ومن تطبيقاتها نجد الشفعة الإدارية لفائدة الخزينة العمومية، وشفعة الدولة لصالح العقارات السياحية، وتلك المقررة على تصرفات الأجانب في املاكهم العقارية.

Summary:

The Algerian legislator, in article 71 of the Real Estate Directive 90/25, decided to grant the state and local communities the right to take the oath in the order precedes all the articles mentioned in Article 795 of the Civil Code, It is called administrative civility, and is approaching expropriation for public benefit. One of its applications is administrative preemption for the benefit of the public treasury, the improvement of the state in favor of tourist properties, and the determination of the behavior of foreigners in their property.

مقدمة:

وسَّع المشرع من نطاق الشفعة بالمقارنة مع ما ورد في القانون المدني طبقا لمحتوى نص المادة 795 منه، وهذا من خلال الإضافات والقيود التي جاءت بها التشريعات الخاصة وما ورد في بعض المراسيم التنفيذية من أجل تطبيق نصوص تلك التشريعات.

عملاً بتلك التوسعة نجد بأن المشرع الجزائري، منح للدولة الحق في استعمال الشفعة وهذا بمقتضى نصوص قانون التوجيه العقاري، سواء تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، إضافة إلى أنه يحق للدولة أن تمارس الشفعة على كل

الأحكام العقارية بنص المادتين: 38 مكرر 3 و 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، المنشأ بموجب المادة 40 من قانون 01-21، المتضمنين قانون المالية لسنة 2002 وصولاً لآخر تعديل له بموجب قانون المالية 2015، وهذا بعد تحويل أحكام المادتين 118 و 118 مكرر من قانون التسجيل على التوالي إلى المادتين 38 مكرر 3 و 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، بموجب القانون رقم 10-13، المؤرخ في: 2010/12/29، المتضمنين قانون المالية لسنة 2011.

كانت قواعد الشفعة الإدارية المذكورة في الفقرة الأخيرة مقررة بموجب قانون التسجيل، من خلال نص المادتين 118 و 118 مكرر، وذلك منذ صدور القانون الأخير لأول مرة، بتاريخ: 1976/12/18، إلى غاية صدور القانون رقم 10-13، المؤرخ في: 2010/12/29، المتضمنين قانون المالية لسنة 2011⁽¹⁾، إذ قام المشرع الجزائري بموجب القانون الأخير بإلغاء نص المادتين 118 و 118 مكرر من قانون التسجيل، لكنّه حوّل محتواها دون تغيير إلى قانون الإجراءات الجبائية (قانون الإجراءات الجبائية، المعدّل والمتّمم، منشأ بموجب المادة 40 من قانون 01-21، المؤرخ في: 2001/12/22، المتضمنين قانون المالية لسنة 2002)⁽²⁾، تحت رقم 38 مكرر 3 و 38 مكرر 3، تطبيقاً لنص المادة 20 من قانون المالية رقم 10-13 لسنة 2011، بقولها: "تحوّل أحكام المواد... 118 و 118 مكرر... من قانون التسجيل إلى قانون الإجراءات الجبائية، وتصبح على التوالي، المواد... 38 مكرر 3 و 38 مكرر 3..."

وفي هذا الشأن أكّدت المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽³⁾ على حق الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة عند بيع الأملاك العقارية المشار إليها سالفاً، بقولها: «يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118⁽⁴⁾ من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15 غشت سنة 2010، الذي يُحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

والمادتين 62 و 71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكورين أعلاه، وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام و/أو النصوص المتخذة لتطبيقها».

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري 90-25 نجد المادة 71 منه 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⁽⁵⁾، ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المذكور أعلاه». وهذا النص يجسّد شفعة الدولة والجماعات المحلية بالنسبة للأراضي العامرة والقابلة للتعمير طبقاً للمادتين: 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري. وأما نص المادة 62 من نفس القانون الأخير والمادة 15 من القانون 10-03 فيتضمنان ممارسة الدولة للشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والتي يحكمها القانون الأخير⁽⁶⁾.

وفي هذا الصدد تنص المادة 62 المشار إليها أعلاه على أنه: « تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المذكور أعلاه.

وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المذكور أعلاه⁽⁷⁾.

وأما ممارسة الشفعة من طرف الدولة على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، أي المملوكة ملكية خاصة فقد قررتها المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، وهذا في إطار أحكام المواد (48،49،50،51) من نفس القانون، وحق الشفعة هذا يقرر استثناء في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية نظراً للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها. وفي هذا الشأن نصت المادة 52 المشار إليها أعلاه في فقرتها الثانية بقولها: « وفي هذا

الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المذكور أعلاه».

مما سبق يتضح لنا بأن المشرع الجزائري حوّل للدولة ممارسة الشفعة بموجب قانون التوجيه العقاري سواء ما تعلق بالأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بالإضافة إلى الأحكام التي جاء بها قانونون 10-03 المشار إليه سابقا. كما يحق للدولة أيضا بمقتضى نص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية أن تمارس الشفعة أيضا وهذا على الأملاك العقارية لفائدة خزينة الدولة.

وعليه سوف نقوم بشرح النقاط الأساسية الواردة في هذا البحث وهي:

أولاً- ممارسة الدولة للشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

ثانياً- ممارسة الدولة للشفعة على الأراضي الفلاحية.

ثالثاً- الشفعة التي تمارسها الدولة على كل أصناف الأملاك العقارية.

أولاً: شفعة الدولة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:

الأراضي العامرة والقابلة للتعمير هي أحد القطاعات التي تشكّل المنطقة العمرانية وفقا لمقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقام بالمحيط العمراني للبلدية، وهذا بموجب أحكام المواد (19،20،21،22) من قانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتّم (8).

وتشمل الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بمفهوم هذا القانون القطاعات المعمرّة والمبرجة للتعمير وقطاعات (9) التعمير المستقبلية، وهو ما تناولته النصوص القانونية المشار إليها أعلاه.

ومفهوم الأراضي العامرة والقابلة للتعمير تناولها قانون التوجيه العقاري أيضا، وهذا في الفصل الأول من الباب الأول تحت عنوان: القوام التقني في الأملاك العقارية، حيث

أدرجت في القسم السادس منه، وورد هذا المفهوم من خلال المادتين 20 و21 من هذا القانون.

فنجد مفهوم الأراضي العامرة انطلاقاً من نص المادة 20 بقولها: «الأراضي العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء، أو حدائق أو تجمع بنايات».

أما مفهوم الأراضي القابلة للتعمير من خلال هذا القانون فجاء به نص المادة 21 منه حيث نص على أنه: «الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير».

نلاحظ من خلال النص السابق أن الأراضي القابلة للتعمير بموجب هذا القانون هي نفسها أراضي القطاعات المبرمجة للتعمير⁽¹⁰⁾ وأراضي قطاعات التعمير المستقبلية⁽¹¹⁾ حسب مفهوم قانون التهيئة والتعمير.

إلا أن هذا القانون الأخير تناول هذا النوع من العقارات بالتفصيل مقسماً إياها إلى قطاعات عمرانية، باعتباره القانون الخاص لهذا النوع من الأراضي، ونقصد بها الأراضي القابلة للبناء والتعمير طبقاً للمادة 19 منه وما بعدها، في حين أن قانون التوجيه العقاري إنما يتناول العقارات غير القابلة للبناء، وقد شرع خصيصاً لمعالجة وحماية الأراضي الفلاحية.

بناء على ما سبق ذكره وبعد تفحصنا لنصوص قانون التوجيه العقاري، ولا سيما ما ورد في الفصل الثاني بعنوان: أحكام تتعلق بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير من الباب الثاني منه الذي يحمل عنوان: طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، فإننا نجد بأن شفعة الدولة هذه المقررة للمصلحة العامة لا تمارس إلا على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير فقط، وهي العقارات الحضرية دون غيرها من أصناف الأملاك العقارية الأخرى، وهذا بسبب ورود هذا النوع من الشفعة في هذا الفصل دون غيره.

إنّ ما يميّز هذا النوع من الشفعة المقررة على الأراضي الحضرية هو الأخذ بها في مرتبة تسبق ما هو محدد في الأحكام العامة للشفعة من خلال المراتب التي أوردتها 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⁽¹²⁾ طبقا لنص المادة 71 و 72 من هذا القانون وما ورد أيضا في التشريعات السارية المفعول والمعمول بها في هذا المجال⁽¹³⁾.

والملاحظ على نص المادة 71 السابق ذكره أن المشرع الجزائري منح للدولة والجماعات المحلية الحق في الأخذ بالشفعة في مرتبة تسبق كل أصناف الشفعاء المحدّدين وفقا لنص المادة 795 ق م ج، هذا يعني أن الأولوية تكون دائما للدولة والجماعات المحلية عند ممارسة الشفعة على هذا النوع من الأراضي، وحتى ولو لم تكن الدولة مالكة للرقبة ولا لحق الانتفاع ولا هي مالكة للعقار المشفوع به، وهو ما يُخرجها عن الأحكام الواردة في القواعد العامة للشفعة التي جاء بها القانون المدني، وبالتالي يمكن أن نطلق عليها بأنّها شفعة خاصة تقترب من إجراء نزع الملكية العمومية.

إلا أنه يُشترط على الدولة أن تمارس الشفعة من أجل توفير الحاجات العامة وما يخدم المصلحة العمومية فقط دون غيرها وإلا جاز للمشتري أن يطلب من القضاء إبطال هذه الشفعة إذا كانت لغير المصلحة العامة.

بالرجوع إلى نص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري نجد أيضا بأن المشرع الجزائري قد استلزم تنفيذ شفعة الدولة بصدر تنظيم يحدد الهيئات العمومية التي تمارس هذا الحق، وهذا بصريح نص الفقرة الثانية من نفس المادة، بقولها: « وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم».

غير أن هذا التنظيم المشار إليه في هذا النص لم يصدر لحد الآن، الأمر الذي يعرقل تطبيق هذه النصوص في الواقع العملي.

وعليه يمكن القول حسب وجهة نظرنا وبعد تفحص المادة 73 من نفس القانون⁽¹⁴⁾، وبموجب أحكام المرسوم التنفيذي 405/90، المعدّل والمتّمم⁽¹⁵⁾، فإننا نجد بأن الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، هي هيئات عمومية إدارية تابعة للدولة والجماعات المحلية يمكنها قانونا ممارسة الشفعة باسم الدولة ولصالحها وهذا طبقا لأحكام المادة 71 المشار إليها أعلاه.

إن لجوء الدولة والجماعات المحلية لممارسة الشفعة بمقتضى المادة الأخيرة يكون دائما من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة، وهذه الأخيرة غالبا ما تتمثل فيما يلي:

- ترقية وتشجيع السياسة العمرانية المحلية، حيث بموجب الشفعة يتم تمكين الجماعات المحلية من اقتناء أراضي قابلة للبناء وتخصيصها من أجل إقامة مساكن جماعية توضع خصيصا للعائلات المحتاجة، ولأشخاص ذوي الدخل الضعيف.
- تطوير وترقية محلات الترفيه والأماكن السياحية، وكذا المساهمة في الحفاظ على النسيج العمراني والمناطق الطبيعية⁽¹⁶⁾ والخلابة وحماتها من التدهور.
- إقامة المشاريع العمومية الكبرى المختلفة كالجسور وشق الطرقات وبناء المطارات والمدارس والجماعات وغيرها من التجهيزات العمومية ذات المنفعة العامة.
- تكوين احتياطات عقارية في إطار المحفظة العقارية الميسّرة من طرف الوكالات العقارية المحلية المشار إليها من خلال المرسوم التنفيذي 405/90، وهذا بغية توفير أكبر قدر من السكنات لسد الاحتياجات المتزايدة على هذه الأخيرة.

ثانيا: ممارسة الدولة للشفعة على الأراضي الفلاحية:

بالرجوع إلى نص المادة 04⁽¹⁷⁾ من قانون التوجيه العقاري نجدها تعرف الأراضي الفلاحية بقولها: «

الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان⁽¹⁸⁾ سنويا أو خلال عدت سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

إنّ شفعة الدولة على الأراضي الفلاحية تثبت لها قانوناً بصرف النظر عن كونها تابعة للأملاك الوطنية أو كانت تابعة للخواص⁽¹⁹⁾، وبغض النظر أيضاً عن الصنف الذي تنتمي إليه هذه الأرض الفلاحية، بأن كانت خصبة جداً أو خصبة أو متوسطة الخصب أو حتى ضعيفة الخصب، وهذا حسب تقدير المادة 05 من هذا القانون بقولها: « تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضٍ خصبة جداً، وأراضٍ خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي».

وشفعة الدولة على الأراضي الفلاحية تمارس من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁰⁾، وهي الهيئة العمومية المؤهل قانوناً، والمشار إليها في نصوص قانون التوجيه العقاري، وهذا في المواد: 52 و 56 و 61 و 62 منه باعتبارها الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري في مجال الأراضي الفلاحية.

يُعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في طبيعته القانونية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا بالرغم أنه هيئة عمومية يتولى مهام الخدمة العمومية لأنه مكلف بالتنظيم العقاري، وهو ما تنص عليه المواد من 01 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء هذا الديوان، وفي هذا الشأن تنص المادة الأولى منه في فقرتها الأولى بقولها: « عملاً بالقانون رقم 90-25⁽²¹⁾ المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والذکور أعلاه، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب النص الديوان».

إضافة إلى هذا يُعتبر الديوان أيضاً هيئة عمومية تمارس أعمال الإدارة تجاه الدولة بغض النظر عن الطبيعة الصناعية والتجارية له، بما يحقق مهام الخدمة العمومية، وهو ما

جاء في الفقرة الثانية من نص المادة الأولى من المرسوم 87/96 بقولها: « يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير».

أما بشأن مهام الخدمة العمومية فأقرتها المادة 03 منه بقولها: « يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق بهذا المرسوم»، وهو تابع للدولة ويتصرف لصالحها ويتبع إداريا وصاية الوزير المكلف بالفلاحة وهذا بنص المادتين 2 و5 منه.

وقد نصت المادة 02 على أنه: « يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر».

في حين نصت المادة 05 على أنه: « يتولى الديوان، باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بمهده كما هي محددة في أحكام القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه».

إن هذا الديوان مكلف بممارسة الشفعة باسم الدولة ولحسابها على الأراضي الفلاحية بمقتضى نص المادة 04 من هذا المرسوم، وكذلك المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الواردة في الملحق بهذا المرسوم، وفي هذا الشأن نصت المادة 04 على أنه: «الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و56 و61 و62 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه».

أما الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم 87/96 فقد قررت صراحة أحقية هذه الهيئة العمومية بممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وفقا لأحكام المادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري، وهذا بقولها: « يكلف الديوان في إطار مهامه⁽²²⁾ على الخصوص بما يأتي:

- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه».

مع الإشارة في هذا الصدد وبخصوص تطبيق المادة 50 و 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري، أنه لا يُعمد لتطبيق الشفعة إلا بعد استنفاد الإجراءات القانونية الأخرى وهي وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير بعد ثبوت عدم استثمارها من طرف الهيئة العمومية الخاصة⁽²³⁾ وإنذار المستثمر لكي يستأنف استغلالها، ثم انتهاء سريان أجل مدته سنة حسب ما هو وارد في المادة 51 من هذا القانون.

إن الشفعة لا يُلجأ إليها إلا في المرحلة الأخيرة من نفاذ كل الإجراءات السابقة وهي المرحلة التي ترافق عرض الأرض الفلاحية الغير مستغلة استغلالا فعليا للبيع وبخاصة إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، وهذا بعد إثبات اللجنة الخاصة في محضرها عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وقيامها بإبلاغ الديوان الوطني لأراضي الفلاحية حتى يتابع الإجراءات القانونية المعتمدة في هذا المجال طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المشار إليه سابقا⁽²⁴⁾، وهذا تطبيقا للمادتين 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري، وفي إطار مهام الديوان القانونية باعتباره مكلفا بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال أن عمل اللجنة الخاصة، المشار إليها سابقا ينطوي في إطار إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة فقط للأملاك الخاصة، أي الأراضي غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص دون غيرها من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المسيرة بموجب أحكام القانون رقم 10-03⁽²⁵⁾، حيث أن هذه الأخيرة عند عدم استغلالها أو تغيير وجهتها الفلاحية، أو عند عدم قيام المستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ التزامه تجاه المستثمرة الفلاحية، فإن هذا الأمر يخضع للقانون رقم 10-03، والنصوص المطبقة له، ويكون هذا في إطار تطبيق أحكام المادة 15 من هذا القانون التي حولت للدولة حق الشفعة عند التنازل عن حق الإمتياز للغير.

وعليه يمكن القول بأن الدولة عند ممارسة شفعتها على الأراضي الفلاحية تتبع في ذلك إجراءات قانونية تختلف عن بعضها حسب طبيعة العقارات الفلاحية الممارس عليها الشفعة من كونها تابعة للخواص أو تلك العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وهذا لأن الشفعة على النحو المتقدم تشمل كل الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة للخواص أو الدولة.

والهيئة العمومية المنفذة لحق الدولة في الشفعة هنا هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96، حيث يجعله محل تفضيل على كل مشتري لأرض فلاحية ليحل محله *droit rural*، 1977، *Herbault et nourrices marchel*، *aplique, paris* (26) باعتباره الهيئة العمومية المخولة بممارسة الشفعة باسم الدولة ولحسابها، سواء تعلق الأمر بالأراضي التابعة للدولة أو التابعة للخواص، إلا أن هذه الأخيرة تمارس الدولة الشفعة عليها عن طريق هذه الهيئة العمومية في المرتبة الرابعة بعد ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني، لأن هذه الأراضي مملوكة للخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين وهذه الرتبة أشارت إليها المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الثانية بقولها: « وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه». وهذا النوع من الشفعة هو ما أشارت إليه أيضا المادتين 55 و56 من قانون التوجيه العقاري. أما النوع الآخر من الشفعة الممارس من طرف الدولة هي تلك الشفعة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة المسيرة بالقانون رقم 10-03.

إن شفعة الدولة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة كرستها المادة 62 من قانون التوجيه العقاري 25/90، بالإضافة إلى المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقاً، وكذلك المادة 15 من القانون رقم 10-03.

وبناء عليه يحق قانونا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الشفعة على هذا النوع من الأراضي بمقتضى النصوص القانونية المشار إليها أعلاه، لكن باعتبار الدولة هنا

مالكة للرقبة، لأن الأراضي الفلاحية هذه مملوكة للدولة ملكية خاصة، وأما المستثمرين فيها أصحاب حقوق الإمتياز فلا يملكون إلا حق عيني عقاري بمقتضى قانون 10-03، الذي هو أقرب لممارسة حق الإنتفاع لمدة زمنية محددة، تُقدَّر بأربعين سنة قابلة للتجديد، تطبيقاً لنص المادة 04 من القانون الأخير.

وبمقتضى هذه الشفعة الممارسة لصالح الدولة تصبح هذه الأخيرة مالكة للرقبة وحق الانتفاع معا، إلا أن الشفعة هنا تمارسها الدولة في المرتبة الأولى باعتبارها مالكة للرقبة كغيرها من باقي الشفعاء العاديين طبقاً لنص المادة 795 من القانون المدني.

وعليه يمكن القول بأن هذه الشفعة ما هي إلا شفعة عادية تختلف في طبيعتها عن شفعة الدولة بالنسبة للأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وكذلك تختلف عن شفعتها في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص باعتبارها شفعة من نوع خاص قررت استثناءً لأسباب اقتصادية واجتماعية معينة، وكذا ما يقتضيه الصالح العام في المجتمع.

والهدف من تقرير الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة ولصالحها حسب وجهة نظرنا يكمن في النقاط الآتية:

أ- من أجل مكافحة التجزئة المفرطة للمستثمرات الفلاحية، وبذلك تصبح ملكية الرقبة مع حق الانتفاع في يد شخص واحد هو الدولة المالكة للعقار هنا، بالإضافة إلى المحافظة على الطابع الفلاحي لها وعدم تغيير وجهتها الفلاحية طبقاً لما قرره المادة 55 من قانون التوجيه العقاري.

ب- حماية الأراضي الفلاحية من كل المعاملات العقارية التي قد تلحق بها أضراراً تؤثر على قابليتها للاستثمار، ومنعاً من المضاربات العقارية في مجال الأراضي الفلاحية، وكل ما من شأنه أن يتسبب في تكوين أراضٍ قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه⁽²⁷⁾ وهو ما يتماشى مع تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية التي انتهجتها الدولة مؤخراً.

ج- كما يهدف الأخذ بالشفعة في هذه الحالة أيضا إلى السعي من أجل الحصول على أراضي فلاحية تساهم في إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتوزيعها على مستفيدين جدد لهم الخبرة والكفاءة المهنية اللازمة في مجال الفلاحة.

ثالثا: الشفعة التي تمارسها الدولة على كل أصناف الأملاك العقارية:

تنص المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بقولها: « يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15 غشت سنة 2010، الذي يُجَدِّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62 و71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكورين أعلاه، وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام و/أو النصوص المتخذة لتطبيقها».

بالرجوع إلى المادة 118 من قانون التسجيل وفقا لما أحال إليه نص المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، نجدها ألغيت واستُبدلت بنص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، والتي قرّر المشرّع بموجب استعمال حق الشفعة الإدارية من طرف إدارة الضرائب لصالح الخزينة العمومية، بموجب نص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، بقولها: « تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كلّه أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة، الذي ترى فيه بأنّ ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلاً عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر2-أ إلى 38 مكرر2-هـ من هذا القانون، وذلك خلال أجل عام واحد ابتداءً من يوم تسجيل العقد.

ويُبلَّغ قرار استعمال حق الشفعة لذوي الحقوق، إمّا بواسطة ورقة من العون المنقذ لكتابة الضبط. وإمّا بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يُوجَّهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنداتها محل الصفقة». هناك أيضاً الشفعة التي تمارسها الدولة لصالح العقارات السياحية عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من أجل المحافظة على المناطق السياحية وتطويرها. بالإضافة إلى الشفعة التلقائية التي تمارسها الدولة على تصرفات الأجانب في أملاكهم العقارية عند قيامهم ببيعها.

ومن هذا المنطلق يمكننا معالجة حالات شفعة الدولة على كل الأملاك العقارية على النحو الآتي:

1- الشفعة التي تمارسها الدولة لصالح الخزينة العمومية:

طبقاً لنص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، نجد بأنه يحق للدولة أن تستعمل الشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية لصالح خزينة الدولة وفقاً للشكل القانوني المصطلح عليه طبقاً للنص السالف الذكر "بحق المزايدة بالعشر".

وتتحقق شفعة الدولة في هذه الحالة عندما يكون ثمن البيع المصرح به في العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين غير حقيقي، فهو لا يعبر حقيقة عن ثمن العقار الواجب دفعه للمالك هذا العقار وهذا من أجل التهرب من دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية.

فبموجب نص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، يحق للدولة عن طريق إدارة الضرائب أن تدفع ثمن البيع المصرح به في العقد أمام الموثق مزايداً عليه نسبة العشر(10/1) لذوي الحقوق، بعدها تأخذ هذا العقار أو المحل التجاري موضوع المعاملة لصالح الخزينة العمومية.

غير أن نص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية والذي كان معادلاً لنص المادة 118 من قانون التسجيل قبل الغائها وتحويلها لنص المادة 38 مكرر3 المشار إليه، لم يكن ساري المفعول منذ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية الصادرة في ديسمبر 1976 إلا

بعد سنة 1994، عندما نشرت المديرية العامة للضرائب إعلانا في الجرائد الوطنية اليومية قررت فيه الشروع في تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل، ثم بعدها مباشرة صدرت تعليمية عن المديرية العامة للضرائب تحدد فيه كفاءات تطبيق حق الشفعة المؤسس بموجب المادة 118 من قانون التسجيل (علاوة بوتغراة، 1998، استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة، مجلة الموثق، الجزائر) (28).

وعليه يعاب على إدارة الضرائب بشأن تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل أنها تهاونت في عدم احترام النصوص التشريعية المعتمدة من جهاز رسمي تابع للدولة الجزائرية ألا وهو السلطة التشريعية.

فكيف يعقل في نظرنا أن تبقى النصوص القانونية للدولة الجزائرية مجمدة في الرفوف حبرا على ورق فقط، وطيلة كل هذه المدة ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية في سنة 1976، وهي مجمدة نائمة في سبات لم تر النور إلا بعد 18 عاما؟! بعد هذا كله تقرر الإدارة الجبائية تطبيق هذا النص وعن طريق ماذا؟! ليطم إعلان التنفيذ عن طريق الجرائد اليومية، وكأن الجرائد الرسمية أصبحت غير قادرة على تأدية وظيفتها في الإشهار والتبليغ والرسمية، بالإضافة إلى أن مثل هذه الإجراءات الإدارية البعيدة كل البعد عن نصوص التشريع الجزائري، تُعتبر طعنا في مصداقية المادة 04 من القانون المدني أيضا والتي تنص على أنه « تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من يوم نشرها في الجريدة الرسمية.

تكون نافذة المفعول بالجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من تاريخ نشرها وفي كل النواحي الأخرى في نطاق كل دائرة بعد مضي يوم كامل من تاريخ وصول الجريدة الرسمية إلى مقر الدائرة، ويشهد على ذلك تاريخ ختم الدائرة الموضوع بالجريدة».

بالإضافة إلى ما سبق ذكره فإن القانون عادة لا يتوقف تنفيذه على نصوص قانونية أخرى أو تشريعات فرعية أو تعليمات وزارية أو إدارية تقرر تطبيقه، فيما عدا بعض الحالات التي ينص عليها التشريع ذاته، وذلك عندما يحيل نفس النص الجمل من حيث تطبيقه إلى

تنظيم يصدر لاحقا يبين كيفية تطبيقه مفصلا، وهذا بصريح النص بعبارة: (يحدّد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة)، أو ما يشابهها من العبارات الأخرى الدالة على هذا المفهوم كعبارة: (تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم)، وغيرها من العبارات الدالة على نفس المعنى، وكذلك الحالات التي ينص عليها القانون ذاته صراحة على بداية سريانه في المستقبل، كل من هذا لم يتم التصريح به في نص المادة 118 من قانون التسجيل، حيث جاءت واضحة وصريحة في ضرورة تنفيذ فحواها دون أن يتوقف تنفيذها على نصوص أخرى أو تعليمات إدارية تحدد تاريخ سريانها (أحمد دغيش، 2008/2007، حق الشفعة في التشريع الجزائري، جامعة تلمسان، الجزائر)⁽²⁹⁾.

ولعل الجميع من الباحثين والعاملين في مجال الضرائب يجمعون على أن صعوبة تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل راجع إلى قيمة الرسوم الجبائية في حد ذاتها نظرا للمبالغ المرتفعة التي تقع على عاتق المتعاملين في العقارات وبخاصة رسوم التسجيل والشهر التي تصل إلى 10% من قيمة المعاملة العقارية، وعليه فكلما زادت قيمة المعاملات العقارية في هذا المجال كلما ارتفعت نسبة الضريبة الواجب دفعها لخزينة الدولة على تلك العقارات المتصرف فيها، وهو ما شجع المتعاملين العقاريين على عدم التصريح بقيمة العقار الحقيقية، أثناء تحرير العقد لدى الموثق، وهذا تهربا من دفع رسوم التسجيل والشهر حسب النسبة المئوية المقررة من طرف السلطة الإدارية المكلفة.

حيث نجد معظم المتعاملين في العقارات يلجئون إلى التصريحات غير الحقيقية بقيمة تلك العقارات، وهو ما يضر حقيقة بمصالح الخزينة العمومية وبالتالي مصلحة الاقتصاد الوطني.

إن تطبيق أحكام شفعة الدولة بشأن المعاملات العقارية التي خرقت أحكام المادة 118 من قانون التسجيل قد ينجر عنها من الناحية العملية عواقب وخيمة، نتيجة استقرار العرف في نفوس المتعاملين العقاريين على عدم تطبيق أحكام نص المادة 118 السابقة، وبالتالي قيامهم بالتصريحات غير الحقيقية لقيمة المعاملة.

ونظرا للحجم المعبر للمعاملات العقارية في الميدان العملي غير المصرح فيها بالقيمة الحقيقية للعقار، فإن تطبيق أحكام المادة 118 قد يحول الدولة إلى شفيح دائم في هذا النوع من المعاملات العقارية، وهو ما قد يؤدي إلى اضطراب المعاملات العقارية والخروج عن أحكام قوانين الشهر العقاري، وهذا بلجوء المتعاملين العقاريين إلى العقود العرفية والصورية، مما ينعكس سلبا على موارد الخزينة العمومية.

بالإضافة إلى تزايد حجم المنازعات العقارية لدى المحاكم من جراء إبرام العقود بطريقة غير رسمية، وأيضا يؤدي هذا إلى ضياع حقوق المالكين الحقيقيين لتلك العقارات، نتيجة عدم احترام ركن الشكلية في المعاملات العقارية، والتي تمت بطريقة عرفية تهربا من دفع الضرائب والرسوم الجبائية المبالغ فيها، والتي قد ترهق فعلا كاهل المتصرف إليه في العقار.

- ومن هذا المنطلق نرى أنه من الأفضل تعديل المراجع التشريعية المقننة لهذه الرسوم والضرائب الجبائية من أجل تخفيض نسبة الرسوم والضرائب الواجب تحصيلها على مبالغ المعاملات العقارية لصالح خزينة الدولة، كأن يطالب المكلفين بدفع هذه الرسوم بنسبة 3٪ بدلا من 10٪ من المبلغ الإجمالي للمعاملة العقارية، وهو ما قد يحفز المتعاملين في العقارات على التصريح الحقيقي لمبالغ المعاملات العقارية أثناء تحرير العقد لدى الموثق، وبالتالي يؤدي هذا إلى تشجيع المتعاملين في العقارات على تسجيل عقودهم وشهرها في المحافظة العقارية، مما يؤدي إلى ضمان حقوق المالكين الحقيقيين للعقارات، وكذلك تدعيم موارد الخزينة العمومية نتيجة دفع رسوم التسجيل والشهر لكونها أصبحت مبالغ غير مبالغ فيها وبالتالي لا ترهق كاهل المتصرف إليهم في العقارات (أحمد دغيش، مرجع سابق)⁽³⁰⁾.

2. الشفعة الممارسة من طرف الدولة على العقارات ذات الطابع السياحي (أحمد

دغيش، مرجع سابق)⁽³¹⁾:

إن السياحة في أي بلد يعتبر الاستثمار فيها من أهم الموارد الاقتصادية الهامة التي ترجع بالفائدة على نمو الاقتصاد الوطني، لهذا السبب تسعى الدولة من أجل المحافظة على الطابع السياحي للعقارات والحيلولة دون تدهورها.

وبناء عليه أنشأت الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98⁽³²⁾، ومُنحت لها صلاحية المحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها لأجل الاستثمار السياحي وهذا نظرا للتوجه الجديد في الجزائر من أجل ترقية السياحة وتدعيم كل الوسائل الكفيلة بتنميتها عن طريق الإجراءات القانونية المعدة خصيصا لحماية وتطوير العقارات السياحية، باعتبار السياحة في الوقت الحالي أصبحت تشكل موردا هاما يدعم الرصيد المالي لخزينة الدولة، وهو ما يساهم قطعا في عملية إنعاش الاقتصاد الوطني وتطويره. وبناء على هذا يحق للدولة أن تمارس الشفاعة على الأراضي ذات الطابع السياحي أو تلك العقارات التي تشكل امتداداً لها، عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية المشار إليها أعلاه.

طبقا لأحكام المادة 04 من الأمر: 62/66 المنظم للمناطق السياحية⁽³³⁾، فهذه الوكالة مَحْوَلَةٌ قانونا باستعمال حق الشفاعة لصالح الدولة، ومن أجل توسيع العقارات السياحية على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض (حمدي باشا عمر، 2002، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر)⁽³⁴⁾، فالشفاعة في هذه الحالة يتم اللجوء إليها لكسب ملكية العقار السياحي أو توسيعه بغض النظر عن كون هذا التصرف القانوني عقدا أو رخصة إدارية من البلدية مثلا أو غير ذلك.

3- الشفاعة الممارسة من طرف الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية

(أحمد دغيش، حق الشفاعة في التشريع الجزائري، مرجع سابق)⁽³⁵⁾:

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 344/83 والمتضمن حرية المعاملات⁽³⁶⁾، فإن الدولة يحق لها أن تمارس الشفاعة على العقارات المملوكة للأجانب داخل التراب الوطني في حالة قيامهم بالتصرف فيها للأفراد، بل إن تدخل الدولة يعتبر إجباريا في ظل هذا المرسوم من أجل شراء هذا العقار من الأجنبي والحلول محل المشتري أيأ كانت صفته بشرط أن يكون التصرف لغير الدولة، أو الفروع الإدارية التابعة لها.

إلا أن الدولة هنا عندما تستعمل الشفعة لكسب ملكية العقار وبعد استكمال إجراءات نقل الملكية تتنازل بعدها عن هذه الملكية لصالح المواطن الذي يحتل العقار محل المعاملة.

فوظيفة الدولة هنا تتمثل في اعتبارها نقطة وصل بين الأجنبي والمواطن الذي يريد شراء هذا العقار، وهي تسعى إلى نقل الملكية العقارية لمصلحة هذا المواطن الجزائري في نهاية المطاف حسب هذا المرسوم.

إلا أنه وفي سنة 1991 صدرت تعليمة وزارية في هذا المجال تحت رقم 172 بتاريخ 1991/09/01 غيّرت الاتجاه السابق المعتمد من طرف الدولة في ظل المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا، والذي جعل تدخّل الدولة إجباريا من أجل استعمال الشفعة لنقل ملكية العقار المراد التصرف فيه من طرف الأجنبي بنقله إلى المواطن الذي يريد شراؤه، ففي ظل هذه التعليمات الوزارية أصبح تدخل الدولة هنا اختياريا وليس إجباريا، وهذا لإقرار هذه التعليمات الوزارية مبدءا جديدا يتمثل في حق حرية الأجانب بالتصرف في أملاكهم العقارية لمن يريدون، ماعدا خضوعهم في ذلك لبعض الإجراءات الإدارية، ومنها طلب ترخيص مسبق من الوالي المختص إقليميا وهذا من اجل السماح لهؤلاء الأجانب بالتصرف في أملاكهم العقارية.

من ضمن ما جاء في هذه التعليمات الوزارية أن تحديد ثمن العقار يكون على أساس القيمة التجارية في حالة رغبة الدولة في ممارسة الشفعة لاكتساب العقار، وتحديد قيمته يتم من طرف مصلحتي الأملاك الوطنية والضرائب، وهذا بعد أن يقوم الوالي المختص إقليميا بإخطار مدير إدارة الضرائب بإجراء التقييم للعقار محل التصرف بالاشتراك مع إدارة الأملاك الوطنية ويجب ألا تتعدى مدة التقييم هذه 20 يوما من تاريخ التكليف بالمهمة.

بعد عملية التقييم وفي خلال 15 يوما الموالية يتم إرسال تقرير بالمهمة المنجزة إلى الوالي حيث يكون لهذا الأخير السلطة التقديرية في ممارسة الشفعة باسم الدولة أو عدم ذلك، بشرط أن لا يتجاوز رد الوالي على الطلب المقدم له أجل أقصاه، أربعة أشهر (إسماعيل

شامة، 1999، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر⁽³⁷⁾.

خاتمة:

نشير في ختام هذا البحث إلى ذكر أهم النتائج التالية:

أولاً: لقد وسع المشرع من نطاق الشفعة بالمقارنة مع ما ورد في القانون المدني طبقاً لمحتوى نص المادة 795 منه، وهذا من خلال الإضافات والقيود التي جاءت بها التشريعات الخاصة وما ورد في بعض المراسيم التنفيذية من أجل تطبيق نصوص تلك التشريعات. في نطاق هذه التوسعة نجد بأن المشرع الجزائري قد منح للدولة الحق في استعمال الشفعة وهذا بمقتضى نصوص قانون التوجيه العقاري سواء تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، إضافة إلى أنه يحق للدولة أن تمارس الشفعة على كل الأملاك العقارية طبقاً للتشريع الساري المفعول.

ثانياً: من خلال نص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري نجد بأن المشرع الجزائري منح للدولة والجماعات المحلية الحق في الأخذ بالشفعة في مرتبة تسبق كل أصناف الشفعاة المحددين وفقاً لنص المادة 795 ق.م.ج، هذا يعني أن الأولوية تكون دائماً للدولة والجماعات المحلية عند ممارسة الشفعة على هذا النوع من الأراضي، وحتى ولو لم تكن الدولة مالكة للرقبة ولا لحق الانتفاع ولا هي مالكة للعقار المشفوع به، وهو ما يُخرجها عن الأحكام الواردة في القواعد العامة للشفعة التي جاء بها القانون المدني، وبالتالي يمكن أن نطلق عليها بأنها شفعة خاصة تقترب من إجراء نزع الملكية العمومية.

إلا أنه يُشترط على الدولة أن تمارس الشفعة من أجل توفير الحاجات العامة وما يخدم المصلحة العمومية فقط دون غيرها و إلا جاز للمشتري أن يطلب من القضاء إبطال هذه الشفعة إذا كانت لغير المصلحة العامة.

ثالثاً: يمكن القول حسب وجهة نظرنا وبعد تفحص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90-25⁽³⁸⁾، وبموجب أحكام المرسوم التنفيذي 405/90، المعدل والمتمم،

المذكور سابقاً، فإننا نجد بأن الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، هي هيئات عمومية إدارية تابعة للدولة والجماعات المحلية يمكنها قانوناً ممارسة الشفعة باسم الدولة ولصالحها وهذا طبقاً لأحكام المادة 71 المشار إليها أعلاه.

رابعاً: إن الشفعة التي تمارسها الدولة لصالح الخزينة العمومية طبقاً لنص المادة 38 مكرر³ من قانون الإجراءات الجبائية، بمقتضاها يحق للدولة أن تستعمل الشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية لصالح خزينة الدولة وفقاً للشكل القانوني المصطلح عليه " بحق **المزايدة بال عشر**".

وتتحقق شفعة الدولة في هذه الحالة عندما يكون ثمن البيع المصرح به في العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين غير حقيقي، فهو لا يعبر حقيقة عن ثمن العقار الواجب دفعه للمالك هذا العقار وهذا من أجل التهرب من دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية، لذا اعتُبر استعمال نظام الشفعة الإداري هنا كجزء قانوني ضد المخالفين لنصوص القانون، ممن تملصوا من دفع كامل رسوم التسجيل والشهر.

خامساً: تمّ إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98⁽³⁹⁾ ومُنحت لها صلاحية المحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها لأجل الاستثمار السياحي وهذا نظراً للتوجه الجديد في الجزائر من أجل ترقية السياحة وتدعيم كل الوسائل الكفيلة بتنميتها، عن طريق الإجراءات القانونية المعدة خصيصاً لحماية وتطوير العقارات السياحية، باعتبار السياحة في الوقت الحالي أصبحت تشكل مورداً هاماً يدعم الرصيد المالي لخزينة الدولة، وهو ما يساهم قطعاً في عملية إنعاش الاقتصاد الوطني وتطويره. وبناء عليه يحق للدولة أن تمارس الشفعة على الأراضي ذات الطابع السياحي أو تلك العقارات التي تشكل امتداداً لها، عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية المشار إليها أعلاه.

سادساً: نوصي بإدراج شفعة الدولة المقررة بنص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري ضمن نص المادة 795 ق م ج، وهذا حتى تصبح المادة الأخيرة شاملة لكل

- أصناف الشفعاء، تفاديا لأي جدل أو تفسير آخر لنصوص الشفعة وقواعدها، وعليه يمكن أن يكون نص المادة 795 بالشكل التالي:
- « يثبت حق الشفعة على الترتيب للأشخاص الآتية:
- 1- الدولة والجماعات المحلية ضمن الأحوال المقررة قانونا.
 - 2- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المصاحب للرقبة.
 - 3- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
 - 4- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
 - 5- للجار بالشرائط الآتية:
- أ- ملكيته للعقار المشفوع به.
- ب- التلاصق ولو بشبر واحد بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به».

قائمة المراجع

أولا: مراجع باللغة العربية.

- 1- أحمد دغيش حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، منشورة بدار هومة للنشر، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008/2007.
- 2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، (الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002).
- 3- علاوة بوتغرة، استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 04، الجزائر 1998.
- 4- شامة إسماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1999.
- 5- القانون رقم 10-13، المؤرخ في: 2010/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2010/12/30، العدد 80.
- 6- قانون الإجراءات الجبائية، المعدل والمتمم، مُنشأ بموجب المادة 40 من قانون 01-21، المؤرخ في: 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2001/12/23، العدد 79.

- 7- القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2010/08/18، العدد 46.
- 8- القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المنشور - بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1990/12/03، العدد:56.
- 9- القانون رقم 91/11 المؤرخ في: 1991/04/27 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الصادرة في: 1991/04/30، العدد:21.
- 10- القانون رقم: 90/25، المؤرخ في: 1990/11/18، والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 1990/11/20، العدد: 49.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في: 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1990/12/26، العدد: 56.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في: 1996/02/24 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، والمنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1996/02/28، العدد: 15.
- 13- المرسوم التنفيذي الذي يحمل رقم: 89/51، المؤرخ في: 18 أفريل المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87/19 المشار إليه أعلاه، وهذا المرسوم منشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 19 أفريل 1989، العدد: 16.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 98/70 المؤرخ في: 21 فيفري 1998، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1998/02/23، العدد: 16.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2012/12/19، العدد: 69.
- 16- الأمر رقم 66/62 المؤرخ في: 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية في الجزائر.

ثانيا: مراجع باللغة الفرنسية:

- 1/ voir : p. marquet. le droit de preemption dans les espaces naturels sensibles; revue juridique de l'environnement n°2, 1997, p08.
- 2/ Voir : pour Herbault et nourrices marchel ; droit rural applique , tome2 édition j ,B.Bailiere. paris 1977. p19.

الهوامش:

- (1) - القانون رقم 10-13، المؤرخ في: 2010/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2010/12/30، العدد 80.
- (2) - قانون الإجراءات الجبائية، المعدل والمتّم، مُنشأ بموجب المادة 40 من قانون 01-21، المؤرخ في: 2001/12/22، المتضمّن قانون المالية لسنة 2002، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2001/12/23، العدد 79.
- عُدّل قانون الإجراءات الجبائية عدّة مرات بقوانين المالية فقط، كان آخرها القانون رقم 14-10، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمنّ قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2014/12/31، العدد 78.
- (3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 2012/12/16، المحدّد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2012/12/19، العدد 14.
- (4) - نلاحظ بأنّ المشرع هنا أخطأ في الإحالة، عندما أحال إلى نص المادة 118 من قانون التسجيل الملغاة، لأنّ نص المادة الأخيرة قد تمّ تحويله لنص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، المنشأ بموجب المادة 40 من قانون 01-21، المؤرخ في: 2001/12/22، المتضمّن قانون المالية لسنة 2002، المعدل والمتّم. وعليه كان على المشرع هنا الإحالة لنص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية وليس الإحالة لنص المادة 118 من قانون التسجيل، لأنّ هذه الأخيرة لم يعد لها وجود، بعد إلغائها وتحويل محتواها إلى نص المادة 38 مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية المذكور، تطبيقاً لنص المادة 20 من قانون المالية رقم 10-13 لسنة 2011.
- (5) - بعد ما صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتّم، جاء بعده المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في: 22/ديسمبر 1990 المعدل والمتّم، الذي أنشأ وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهذا المرسوم هو التنظيم المشار إليه في هذا النص (م 71)، والهيئات العمومية المقصودة هنا هي الوكالات العقارية التي جاء بها هذا المرسوم.
- (6) - القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 2010/08/15، المحدّد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2010/08/18، العدد 46.
- (7) - ألغت المادة 34 من القانون رقم 10-03 المذكور أحكام القانون رقم 87/19، المؤرخ في: 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث حل محل هذا القانون الأخير القانون رقم 10-03، المحدّد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. غير أن الهيئة العمومية التي يحق لها ممارسة حق الشفاعة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، تطبيقاً لنص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري 90/25 ونص المادة 15 من قانون 10-03، هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- (8) - القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 03/12/1990، العدد: 56.
- (9) - القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه من أجل استعمالات متعددة وعامة سواء تعلق بالمصلحة الخاصة أو العامة، وهذا وفق آجال مستقبلية محددة قانونا للتعمير، وتسمى القطاعات المراد تعميمها بقطاعات التعمير، وهي نفسها الأراضي العامرة والقابلة للتعمير في مفهوم قانون التوجيه العقاري.
- إلا أن قانون 29/90 خاص بالأراضي المبنية أو المرجحة للبناء، أما قانون 25/90 فهو شرع خصيصا لمعالجة الأراضي غير المبنية وبخاصة الأراضي الفلاحية وهو ما أشارت إليه المادة 02 منه بقولها: « الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية ».
- (10) - القطاعات المرجحة للتعمير حسب مفهوم قانون التهيئة والتعمير 29/90 ووفقا لنص المادة 21 منه، هي أراضي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط، وهذا وفق آجال حددت هنا بعشر سنوات. طبقا لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- (11) - وأما قطاعات التعمير المستقبلية في مفهوم هذا القانون نجد من خلال نص المادة 22 منه بقولها: " تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم".
- (12) - نزع الملكية للمنفعة العمومية هي طريقة استثنائية أو إجراء قانوني يخول للإدارة صلاحيات إلزام المواطنين وإجبارهم على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لصالحها أو لفائدة هيئات عمومية تابعة للدولة بشرط تخصيص هذه الأملاك العقارية لخدمة المجتمع وتحقيق المصلحة العامة، وهي لا يلجأ إليها إلا بعد انسداد الطرق الودية حول تملك تلك العقارات أو الحقوق العقارية لصالح الدولة أو أجهزتها العمومية.
- (13) - القانون رقم 91/11 المؤرخ في: 27/04/1991، المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 30/04/1991، العدد: 21.
- (14) - تنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري على أنه: « تُسَرَّ المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر».
- (15) - المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في: 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 26/12/1990، العدد: 56.

VOIR : P.MARQUET.LEDROIT DE PREEMPTION DANT LES ESPACES ⁽¹⁶⁾
REVUE JURIDIQUE DE L'ENVIRANEMENT ؛NATURELES SENSIBLES
.P08،1997،N°2

(17) - وردت المادة 04 من هذا القانون ضمن الباب الأول تحت عنوان: الأملاك العقارية في فصله الأول بعنوان: القوام التقني في الأملاك العقارية، وهذا في قسمه الأول المعنون بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
(18) - عبارة « تدخل الإنسان » تدل على التدخل عن طريق استعمال الأجهزة التقليدية أو التقنيات والوسائل الحديثة، وهذا لعموم اللفظ وإطلاقه دون تقييد. لأن الألفاظ في النصوص القانونية تحمل على عمومها وإطلاقها حتى يرد ما يخصها أو يقيدها.

(19) - لأن المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري يهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية وتشجيع استثمارها ويدعو إلى إلزامية استغلالها. ولم يفرق في هذا بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية أو التابعة للملكية الخاصة، لأن الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية تستدعي عدم التفرقة بين هذه الأراضي في مفهوم هذا القانون.

بالرغم من وجود تنظيمات وتشريعات خاصة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي كانت في ظل القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية ضمن الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة كأحد أصناف الأملاك الوطنية، لكن بعد إلغاء هذا القانون وصدور القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، فالمشرع فرق هنا بين صنفين من الأملاك، وهم **الأملاك الوطنية العامة** والتي بقيت محمية بنصوص الدستور ومنها المادة 17 و18 منه إلى حد الآن، ومنها قاعدة عدم قابليتها للحجز والتصرف. **والصنف الثاني هو الأملاك الوطنية الخاصة** ومن بينها الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهي كانت غير محمية بالقاعدة الثلاثية أو ماتعرف بالحماية القانونية التقليدية، وهي عدم القابلية للتصرف والحجز والتقدم، ، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى تعديل المادة 04 من قانون 90-30، وأضاف إليها فقرة أخرى، نصت على عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز والتقدم، مع جواز التصرف فيها وفق مايسمح به القانون.

وقد ترددت الدولة بشأن إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية أو عرضها للبيع للفلاحين أو منحها لهم في إطار نظام الإمتياز، لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها، في مفهوم قانون التوجيه العقاري، إلا أنه بعد تفكير طويل قررت الدولة الإبقاء على تنظيم هذا النوع من الأراضي واستغلالها طبقا لنظام الإمتياز، عملا بالقانون رقم 10-03، المؤرخ في: 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث أكدت المادة 03 منه على أنه: " يُشكل نظام الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه". ونصت المادة 02 منه بقولها: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في: 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه".

(20) - أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في: 1996/02/24 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1996/02/28، العدد 15.

- (21) - ويقصد به قانون التوجيه العقاري.
- (22) - بالإضافة إلى أن له مهاماً أخرى في إطار إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية، وكذا ضرورة حماية الأراضي الفلاحية من جميع المعاملات التي تغير من طابعها الفلاحي، وهذا في إطار أحكام المواد: 51 و 56 و 55 و 58 من قانون التوجيه العقاري وبموجب أحكام الفقرات: 1 و 3 و 4 من المادة 02 من هذا المرسوم والأحكام الواردة في المواد التي بعدها.
- (23) - في إطار تطبيق المواد: 48 و 49 و 50 و 51 و 55 من قانون التوجيه العقاري وهذا في حالة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة، نظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بهذه الأراضي الفلاحية، ومن أجل تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية المنتهجة من طرف الدولة منذ سنة 1987 وبداية التسعينات وبخاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 وإلغاء قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 بمقتضى المادة 75 من قانون التوجيه العقاري وجدت الدولة نفسها مضطرة إلى إنشاء هيئات عمومية وأجهزة تنفيذية خاصة من أجل تطبيق نصوص قانون التوجيه العقاري ونصوص قانون 10-03، المذكور، وبناء عليه أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي: 96-87 المشار إليه سابقاً.
- إلا أنه في مجال ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم كان لا بد من وجود هيئة عمومية خاصة تسبق عمل الديوان وتقوم بإبلاغه عن حالة وجود الأرض الفلاحية غير المستغلة بعد الانتقال إلى موقع العقار من أجل المعالجة، وتحرير محضر إثبات الحالة، يوجه إلى الوزير المكلف بالفلاحة والوالي أيضاً وهذه الهيئة الخاصة يطلق عليها لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/484 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والمنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 17 ديسمبر سنة 1997، العدد: 83. وتقوم هذه اللجنة في الأخير بعد المعالجة وثبوت عدم الاستغلال الفعلي بإعداد المستغل ليستأنف الاستثمار لمدة لا تتجاوز 06 أشهر ثم بعدها في حالة عدم التجاوب بإعداده مرة ثانية لمدة سنة وفقاً لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري بحال الأمر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما أشارت إليه المواد من 6 إلى 9 من المرسوم 87/96.
- (24) - وفي هذا الصدد نصت المادة 09 من هذا المرسوم على أنه: « تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة أحكام المادة 52 من القانون نفسه عند نهاية المهلة المحددة في المادة 7 أعلاه في حالة ما إذا بقيت الأرض بدون استغلال».
- (25) - وهذا لأن هذه اللجنة الخاصة تم إنشاؤها من أجل تطبيق المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على وجه الخصوص والتي تعالج مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم، وهذا عملاً بأحكام المادة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المنشئ لهذه اللجنة، وفي هذا الشأن نصت المادة الأولى منه بقولها: « تطبيقاً للمادة 50 من القانون

رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

وتسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص «اللجنة».

- جاءت المادة 02 من هذا المرسوم التنفيذي لتقرر الحكم المشار إليه أعلاه بقولها: « لا تطبق أحكام هذا المرسوم إلا على الأراضي غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص».

(26)- Voir : pour Herbault et nourrices marchel ; droit rural applique, tome2 édition j .B.Bailiere. paris1977.p19.

(27)- وفي هذا الشأن تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري بقولها: « تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض مجملها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه».

(28)- علاوة بوتغارة، استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 04، الجزائر 1998، ص21.

(29)- أحمد دغيش حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، منشورة بدار هومة للنشر، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008/2007، ص186-191.

(30)- المرجع السابق، ص191.

(31)- المرجع السابق، ص191-192.

(32)- المرسوم التنفيذي رقم 98/ 70 المؤرخ في: 21 فيفري 1998، المتضمن إحداث الوكالة لوطنية للتنمية السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1998/02/23، العدد16.

(33)- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في: 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية في الجزائر.

(34)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ص 37.

(35)- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص192-194.

(36)- المرسوم التنفيذي رقم 344/83، المؤرخ في: 1983/05/21، المتضمن حرية المعاملات، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في: 1983/05/24، العدد: 21.

(37)- إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1999، ص 68 .

- (38) - تنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري على أنه: « تُسَيَّر المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر».
- (39) - المرسوم التنفيذي رقم 98/ 70 المؤرخ في: 21 فيفري 1998، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1998/02/23، العدد 16.