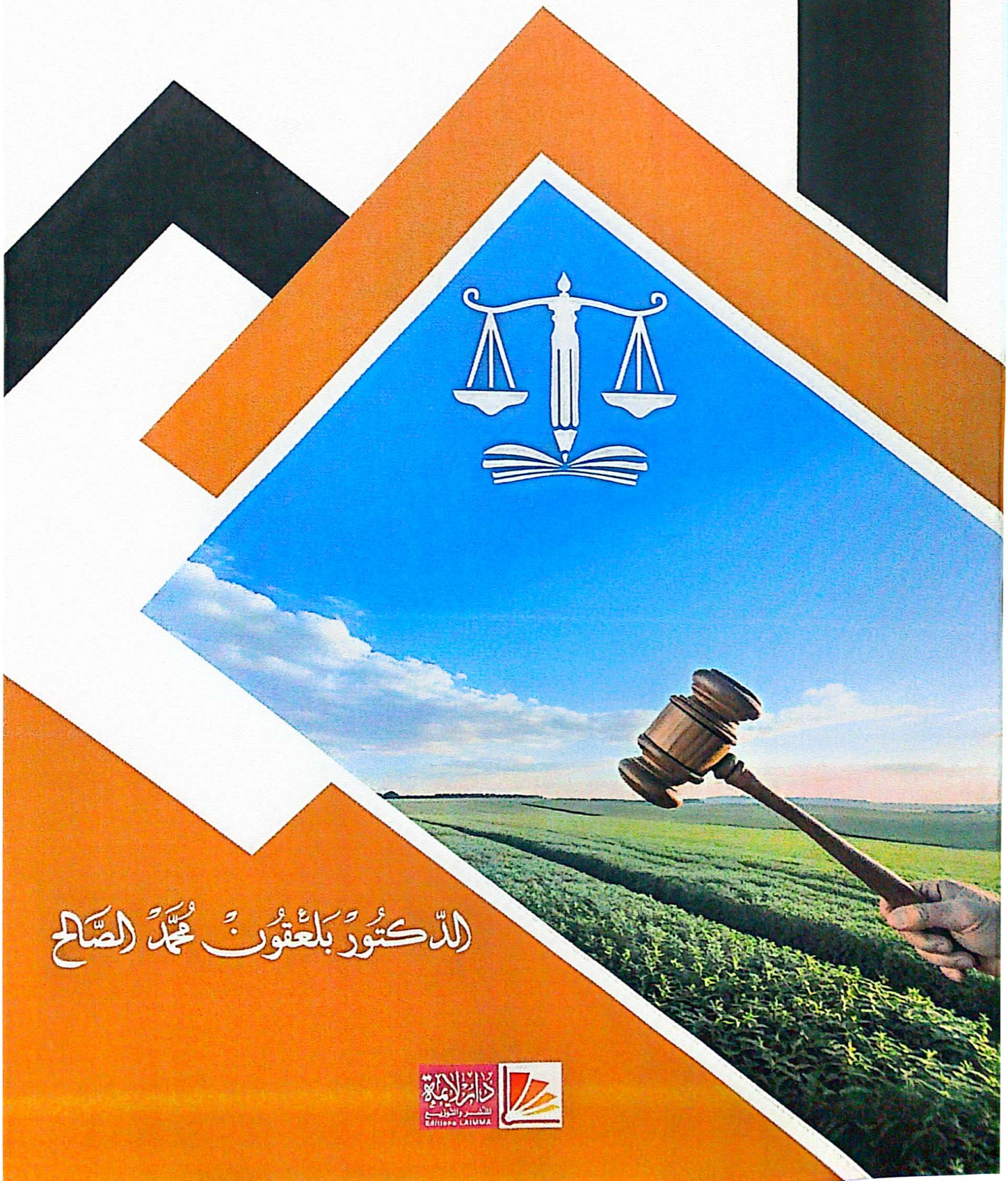
# الشّفعة الإداريّة في نطاق الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة

## الأسس النّظريّة والتّطبيقات العمليّة



الدّكتور بلعقون محمّد الصّالح

دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع
Editions DAR OUMA

عنوان الكتاب: الشفعة الإدارية في نطاق الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية
الأسس النظرية والتطبيقات العملية
اسم المؤلف: الدكتور بلعقون محمد الصالح
الحجم: 15,5 × 23,5
عدد الصفحات: 179
ISBN: 978-9969-615-65-4

منشورات دار لايمة، 2026
الإيداع القانوني: جانفي- 2026

جميع الحقوق محفوظة

للتواصل معنا

القليعة-تيبازة- الجزائر

الهاتف النقال :550.085.725 (0) 213 +

WWW NLLIBRAIRIE.COM

حقوق النشر محفوظة لمنشورات دار لايمة ©2026
يمنع طبع هذا الكتاب أو أي جزء منه بأي شكل من أشكال الطباعة أو النسخ أو الترجمة أو التسجيل المرئي والمسموع أو الاختزان بالحسابات الإلكترونية وغيرها من الحقوق إلا بإذن مكتوب من دار النشر لايمة.

# فهرس الموضوعات

**مقدّمة.....5**

**الباب الأول: الأسس النّظريّة للشّفعة الإداريّة في الأراضي الفلاحيّة الخاصّة .....9**

**الفصل الأوّل: التأصيل الفقهيّ والقانونيّ لنظام الشّفعة.....11**

المبحث الأوّل: الشفعة المدنيّة والشّفعة الإداريّة: المفهوم والارتباط..... 12

المطلب الأوّل: تعريف الشّفعة وتحديد خصائصها ..... 12

الفرع الأوّل: تعريف الشّفعة..... 12

أوّلا: الشّفعة في اللّغة والاصطلاح..... 13

ثانيا: تعريف الشّفعة المدنيّة ..... 14

ثالثا: تعريف الشّفعة الإداريّة..... 14

الفرع الثّاني: خصائص الشّفعة المدنية وارتباطها بالشّفعة الإداريّة ..... 14

أوّلا: الشّفعة وسيلة استثنائيّة ..... 15

ثانيا: الشّفعة غير قابلة للتّجزئة..... 15

ثالثا: الشّفعة متّصلة بشخص الشّفيع ..... 16

المطلب الثّاني: الطّبيعة القانونيّة للشّفعة المدنيّة وتمييزها عن الشّفعة الإداريّة ..... 18

الفرع الأوّل: الطّبيعة القانونيّة للشّفعة المدنيّة ..... 18

أوّلا: الشّفعة حقّ عينيّ ..... 18

ثانيا: الشّفعة حقّ شخصيّ ..... 18

ثالثا: الشّفعة مصدر للحقّ ..... 19

الفرع الثّاني: تمييز الشّفعة المدنيّة عن الشّفعة الإداريّة ..... 19
أوّلا: من حيث صفة الشّفيع ..... 20
ثانيا: من حيث الغاية ..... 20
ثالثا: من حيث نطاق التّطبيق ..... 21
المبحث الثّاني: أحكام الشّفعة المدنيّة وارتباطها بالشّفعة الإداريّة ..... 21
المطلب الأوّل: الأحكام الموضوعيّة لممارسة الشّفعة ..... 22
الفرع الأوّل: شروط استحقاق الشّفعة ..... 22
أوّلا: شروط تتعلّق بصفة الشّفيع ..... 22
ثانيا: شروط تتعلّق بالعقار ..... 26
ثالثا: شروط تتعلّق بطبيعة التّصرّف القانونيّ ..... 27
الفرع الثّاني: مسقطات الحقّ في الشّفعة ..... 31
أوّلا: تنازل الشّفيع عن حقّه في الشّفعة ولو قبل البيع ..... 31
ثانيا: مرور سنة من يوم تسجيل عقد البيع ..... 31
ثالثا: في الأحوال الّتي نصّ عليها القانون ..... 32
المطلب الثّاني: الأحكام الإجرائيّة والآثار القانونيّة لممارسة الشّفعة ..... 32
الفرع الأوّل: إجراءات ممارسة الشّفعة ..... 33
أوّلا: توجيه الإنذار ..... 33
ثانيا: إعلان الرّغبة وإيداع الثّمن ورفع دعوى الشّفعة ..... 35
ثالثا: صدور الحكم المثبّت للشّفعة ..... 38

الفرع الثّاني: الآثار القانونية المترتّبة عن الأخذ بالشّفعة ..... 38
أوّلا: انقضاء عقد البيع الأصلي ..... 39
ثانيا: حلول الشّفيع محل المشتري ..... 39
ثالثا: انتقال ملكيّة العقار المشفوع فيه إلى الشّفيع ..... 41
**الفصل الثّاني: التّأصيل الفقهي والقانونيّ لمفهوم الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة....43**
المبحث الأوّل: الإطار المفاهيميّ للملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة..... 43
المطلب الأوّل: تعريف الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة وتحديد خصائصها ..... 43
الفرع الأوّل: تعريف الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة ..... 44
أوّلا: تعريف الملكية بوجه عامّ ..... 44
ثانيا: تعريف الملكيّة العقاريّة الخاصّة ..... 48
ثالثا: تعريف الملكيّة العقاريّة الفلاحيّة الخاصّة..... 51
الفرع الثّاني: خصائص حقّ الملكيّة العقاريّة الفلاحيّة الخاصّة ..... 52
أوّلا: حقّ شامل جامع..... 52
ثانيا: حق استئثاريّ مانع..... 54
ثالثا: حقّ دائم ..... 54
المطلب الثّاني: صور وأنواع الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة ..... 56
الفرع الأوّل: صور الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة ..... 56
أوّلا: الملكيّة التّامّة..... 56
ثانيا: الملكيّة المجزّاة ..... 56

ثالثا: الملكيّة المشاعة ..... 57
الفرع الثّاني: أنواع العقارات الفلاحيّة الخاصّة ..... 58
أوّلا: العقارات الفلاحيّة بطبيعتها ..... 58
ثانيا: العقارات الفلاحيّة بالتّخصيص ..... 60
ثالثا: العقارات الفلاحيّة بحسب الموضوع ..... 61
المبحث الثّاني: نطاق الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة ..... 62
المطلب الأوّل: النّطاق المعنويّ ..... 63
الفرع الأوّل: سلطة التمتّع ..... 63
أوّلا: سلطة الاستعمال ..... 63
ثانيا: سلطة الاستغلال ..... 65
الفرع الثّاني: سلطة التّصرّف ..... 65
أوّلا: التّصرّف المادّيّ ..... 66
ثانيا: التّصرّف القانونيّ ..... 66
المطلب الثّاني: النّطاق المادّيّ ..... 68
الفرع الأوّل: نطاق الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة في ضوء المادّة 675 مدنيّ ..... 68
أوّلا: ملكيّة الأرض الفلاحيّة أو ذات الوجهة الفلاحيّة في ذاتها ..... 68
ثانيا: العناصر الجوهريّة للأرض الفلاحيّة ..... 69
ثالثا: ملكيّة علّو وعمق الأرض الفلاحيّة إلى الحدّ المفيد ..... 69
الفرع الثّاني: نطاق الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة في ضوء المادّة 676 مدنيّ ..... 71

أوّلا: الثّمار ..... 71
ثانيا: المنتجات ..... 72
ثالثا: الملحقات ..... 73
**الباب الثّاني: تطبيقات الشّفعة الإداريّة في نطاق الأراضي الفلاحيّة الخاصّة .....75**
**الفصل الأوّل: الإطار العامّ للشّفعة الإداريّة في الأراضي الفلاحيّة الخاصّة .....77**
المبحث الأوّل: الشّفعة الإداريّة في الأراضي الفلاحيّة الخاصّة بالأجانب ..... 77
المطلب الأوّل: الأراضي الفلاحيّة للأجانب وشفعة الدّولة وفق أسس الاشتراكيّة ... 79
الفرع الأوّل: مرحلة تطبيق أسلوب التّسيير الذّاتيّ ..... 81
أوّلا: تأميم الأراضي الفلاحيّة الشّاغرة ووضعها تحت الحماية وأيلولتها للدّولة ..... 81
ثّانيا: منع المعاملات العقاريّة المشبوهة بين المعمّرين والجزائريّين ..... 85
ثالثا: حرّيّة المعاملات العقاريّة للأجانب وممارسة الشّفعة ..... 86
الفرع الثّاني: مرحلة تطبيق أحكام الثّورة الزّراعيّة ..... 87
أوّلا: إبطال المعاملات العقاريّة ..... 88
ثانيا: وقف المعاملات العقاريّة مع تقرير الحقّ في الشّفعة ..... 89
ثّالثا: التّأكيد على أيلولة الأراضي الشّاغرة للدّولة ..... 89
المطلب الثّاني: أراضي الأجانب وشفعة الدّولة منذ الإصلاحات الاقتصاديّة ..... 89
الفرع الأوّل: مرحلة الإصلاحات الاقتصاديّة ..... 90
أوّلا: تمكين الأجانب من التّصرّف في الأراضي الفلاحيّة ..... 90
ثّانيا: تحرير المعاملات العقاريّة بين الجزائريّين دون الأجانب ..... 91

الفرع الثّاني: التبنّي الرّسميّ للتّوجّه الاقتصاديّ الرّأسماليّ ..... 92
أوّلا: إرجاع الأراضي الفلاحيّة إلى ملّاكها الأصليّين ..... 93
ثانيا: إقرار حرّيّة اختيار الأجانب للمتصرّف إليهم مع تقرير الشّفعة للدّولة ..... 95
ثّالثا: مواصلة ضبط مجال الأملاك العقاريّة للأجانب ..... 95
المبحث الثّاني: الشّفعة الإداريّة لفائدة الخزينة العموميّة (الشّفعة الجبائيّة)..... 100
المطلب الأوّل: الأحكام الموضوعيّة للشّفعة الجبائيّة ..... 101
الفرع الأوّل: التّأصيل القانونيّ للشّفعة الجبائيّة ..... 101
أوّلا: المدلول القانونيّ للشّفعة الجبائيّة..... 101
ثانيا: الشّفعة الجبائيّة في ظلّ قانون التّسجيل ..... 102
ثالثا: الشّفعة في ظلّ قانون الإجراءات الجبائيّة..... 103
الفرع الثّاني: شروط ممارسة الشّفعة الجبائيّة..... 105
أوّلا: أن يتم التّصرّف في الأملاك العقاريّة بالبيع ..... 106
ثانيا: أن تمارس الدّولة الشّفعة خلال سنة من تاريخ تّسجيل عقد البيع ..... 106
ثالثا: عدم كفاية الثّمن المصرّح به في العقد ..... 107
المطلب الثّاني: الأحكام الإجرائيّة للشّفعة الجبائيّة ..... 107
الفرع الأوّل: الجوانب الإجرائيّة الخاصّة بإدارة الضّرائب ..... 108
أوّلا: إحصاء وتعيين الأموال وإحالة المعلومات ..... 110
ثانيا: تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق ..... 111
ثالثا: إخطار المدير الولائيّ لأملاك الدّولة ..... 111

الفرع الثّاني: الجوانب الإجرائيّة الخاصّة بإدارة أملاك الدّولة ومصالح الخزينة ..... 112
أوّلا: اكتساب الأراضي الفلاحيّة المشفوع فيها ..... 112
ثانيا: تحرير مدير أملاك الدّولة للأمر بالدّفع وتحويل محاسب الخزينة للمبلغ ..... 112
ثالثا: تخصيص الأراضي الفلاحيّة الخاصّة المشفوع فيها ..... 112
**الفصل الثّاني: شفعة الدّيوان الوطنيّ للأراضي الفلاحيّة كتطبيق خاص ..... 113**
المبحث الأوّل: مجالات تدخّل ديوان الأراضي الفلاحيّة لممارسة الشّفعة ..... 113
المطلب الأوّل: عدم استغلال الأراضي الفلاحيّة الخاصّة ..... 114
الفرع الأوّل: التّكييف القانونيّ لعدم الاستغلال ..... 115
أوّلا: التعسّف في استعمال الحقّ وفق قانون التّوجيه العقاريّ ..... 115
ثانيا: التعسّف في استعمال الحقّ وفق القانون المدنيّ..... 116
ثالثا: علاقة المفهوم الجديد للتعسّف في استعمال الحقّ بالقواعد العامّة ..... 116
الفرع الثّاني: معايير التعسّف في استعمال الحقّ نتيجة عدم الاستغلال ..... 117
أوّلا: من حيث المصلحة ..... 117
ثانيا: من حيث طبيعة الفعل ..... 118
ثالثا: من حيث إثبات التّعسّف والجزاء المقرّر له..... 118
المطلب الثّاني: إبرام معاملات عقاريّة خرقا للقانون ..... 119
الفرع الأوّل: ضوابط التّصرّف القانونيّ في الأراضي الفلاحيّة الخاصّة..... 119
أوّلا: شرط الرّسميّة..... 120
ثانيا: إخطار ديوان الأراضي الفلاحيّة لممارسة الشّفعة ..... 121

ثالثا: القيد في الفهرس العقاري ..... 121
الفرع الثّاني: مظاهر الإضرار بالأراضي الفلاحيّة الخاصّة بصدد إبرام المعاملات ..... 122
أوّلا: الإضرار بقابليّة الأرض للاستثمار ..... 122
ثانيا: تحويل وجهة الأرض بالبناء عليها خلافا للمقاييس التّقنيّة ..... 123
ثالثا: تقسيم الأرض الفلاحيّة خلافا للمساحات المرجعيّة ..... 129
المبحث الثّاني: إجراءات ممارسة ديوان الأراضي الفلاحيّة للشّفعة ..... 133
المطلب الأوّل: الإجراءات في حال عدم الاستغلال ..... 134
الفرع الأوّل: الآليّات التشريعيّة والمؤسّساتيّة للرّقابة على عدم الاستغلال ..... 134
أوّلا: نطاق تدخّل المصالح الفلاحيّة ..... 134
ثانيا: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحيّة ..... 135
ثالثا: الدّيوان الوطنيّ للأراضي الفلاحيّة ..... 137
الفرع الثاني: الجزاءات المترتّبة عن عدم الاستغلال ..... 138
أوّلا: وضع الأرض حيّز الاستغلال ..... 138
ثانيا: عرض الأرض للإيجار ..... 139
ثالثا: بيع الأرض إذا كانت خصبة جدّا أو خصبة ..... 140
المطلب الثاني: الإجراءات في حال إبرام معاملات عقاريّة خرقا للقانون ..... 143
الفرع الأوّل: قبول الدّيوان الأخذ الشّفعة ..... 144
أوّلا: قبول الدّيوان بالثّمن المحدّد ..... 144
ثانيا: قبول الدّيوان للعرض مبدئيّا ..... 145

الفرع الثّاني: رفض الدّيوان الأخذ بالشّفعة ..... 147
أوّلا: الرّفض الصّريح أو الضّمنيّ ..... 147
ثانيا: آثار رفض الدّيوان الأخذ بالشّفعة ..... 147
**الخاتمة ..... 149**
**المصادر والمراجع ..... 153**
**فهرس الموضوعات ..... 171**

## هذا الكتاب

يعالج هـذا الكتاب نظام الشّـفعة الإداريّة كآليّة قانونيّة استثنائيّة تمارسهـا الدّولة عبر مختلف هيئاتها، على الأراضي الفلاحيّة الخاضعة للقانون الخاصّ؛ بهدف ضبط حركة انتقال ملكيّتها وضمان اسـتغلالها الفعليّ، وفق إطـار تشريعيّ وتنظيميّ خـاصّ، وينطلق المؤلّف مـن التّأصيل الفقهيّ والقانونيّ للشّـفعة، متتبّعا تطوّرها من وسـيلة تقليديّة في القانـون المدنيّ الجزائريّ تهـدف إلى درء الضّرر المحتمل بين الأفراد، إلى أداة تنظيميّة حديثة تتجاوز الاعتبارات الفرديّة إلى تحقيق المصلحة العامّة.

ويهدف هذا العمل إلى تقديم قراءة تحليليّة شاملة ومعمّقة، تُبرز خصوصيّة نظام الشّـفعة الإداريّة في نطاق الملكيّة الخاصّة للأراضي الفلاحيّة، من خلال الجمع بين الأسـس النّظريّة والتّطبيقات العمليّة في ضوء النّصوص القانونيّـة والقرارات القضائيّة للمحكمة العليا ومجلـس الدّولة، فضلا عن تعليمات ومذكّـرات المديريّة العامّة للأملاك الوطنيّة؛ وذلك بغرض تقييم فعاليّة هذا النّظام في تجسـيد السّياسة العقاريّة الفلاحيّة وتحقيق الغاية التّشريعيّة.

على أمل أن يسهم هذا العمل في تقديم إضافة علميّة تفتح آفاقا لفهم أعمق لنظام الشّفعة الإداريّة في نطـاق الأراضي الفلاحيّـة الخاصّة، وتدفع نحو إصلاحـات تشريعيّة وإداريّة، توازن بين حمايـة الملكيّة الخاصّة وتحقيق المصلحة العامّة.

### سيرة ذاتية مختصرة:

الدكتور بلعقون محمد الصالح، أكاديمي وباحث جزائري في القانون العقاري، بدأ مساره العلمي في مرحلة ما بعد التدرج سنة 2008 بكلية الحقوق - بن عكنون- جامعة الجزائر، أين تحصل على شهادة الماجستير وشهادة الدكتوراه علوم في تخصص القانون العقاري.

إلى جانـب تكوينه الأكاديمي، يـمتلك المؤلّف تأهيلا مهنيا متنوعا، من ضمنه: شهـادة الكفاءة المهنية في مهنة المحاماة جامعة فرحات عباس، سطيف، شهادة في التكوين التحضيري لرتبة مفتش قسم لأملاك الدولة والحفظ العقاري من المدرسة الوطنية للضرائب بالقليعة- تيبازة، وشهادة الكفاءة المهنية في مهنة المحضر القضائي - وزارة العدل، كما تنقّل بين المناصب الإدارية والمهنية: مفتش قسم بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج (مصلحة العمليات العقارية ومصلحة المنازعات والعقـود الإدارية)، ومحضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج.

كما اشـتغل أسـتاذا متعاقدا بجامعة لـونيسي علي- البليـدة 2، وجامعـة محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج أين يشـغل حاليا رتبة أسـتاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسـية، وله إسهـامات علمية متنوعة بين مقالات ومداخلات وطنية ودولية، ومؤلفـات أكاديمية وعلمية، تركز على قضايـا القانون العقاري والإصلاحات التشريعية في هذا المجال.

ISBN: 978-9969-615-65-4
9 789969 615654
1/173

امسح هـذا الرّاب للاطلاع على الفهرس

القليعة - تيبازة
024 280 771
0550 085 725
WWW.NLLIBRAIRIE.COM