

النظام القانوني للشفعة

في التشريع الجزائري

الدكتورة أسماء تخنوني



المحتويات

13	مقدمة
	الفصل التمهيدي: مفهوم الشفعة في التشريع الجزائري المقارن
24	المبحث الأول: تعريف الشفعة
25	المطلب الأول : مدلول الشفعة
27	المطلب الثاني: الحكمة من تقرير الشفعة
30	المطلب الثالث: التنظيم التشريعي للشفعة
35	المبحث الثاني: التكييف القانوني للشفعة
36	المطلب الأول: الشفعة حق
36	الفرع الأول: الشفعة حق عيني
37	الفرع الثاني: الشفعة حق شخصي
39	الفرع الثالث: الشفعة حق ذو طبيعة مختلطة
39	المطلب الثاني: الشفعة مصدر للحق
40	المطلب الثالث: الشفعة رخصة
42	المبحث الثالث: خصائص الشفعة
42	المطلب الأول: عدم قابلية الشفعة للتجزئة
43	المطلب الثاني: الشفعة متصلة بشخص الشفيع
49	المطلب الثالث: الشفعة لا ترد إلا على العقارات

الفصل الأول: الإطار القانوني لممارسة الشفعة من طرف الأفراد

- المبحث الأول: شروط الأخذ بالشفعة..... 58
- المطلب الأول: الشروط الخاصة بالشفيع..... 58
- الفرع الأول: بيان الشفعاء وطبقاتهم..... 59
- الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الشفيع..... 67
- الفرع الثالث: حكم تعدد الشفعاء وتزاحمهم..... 76
- المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالتصرف المشفوع فيه..... 85
- الفرع الأول: حصر نطاق الشفعة في عقد البيع..... 85
- الفرع الثاني: مراعاة الشروط الواجب توافرها في البيع المشفوع فيه..... 105
- الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالمال المشفوع فيه..... 107
- المطلب الثالث: شرط انعدام موانع الأخذ بالشفعة..... 115
- المبحث الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة قضاء..... 119
- المطلب الأول: التصريح بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة..... 120
- الفرع الأول: شكل الإعلان بالرغبة للأخذ بالشفعة..... 121
- الفرع الثاني: ميعاد إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة..... 126
- الفرع الثالث: مضمون إعلان الرغبة في الشفعة..... 127
- الفرع الرابع: تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة وأثره..... 128
- المطلب الثاني: إيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق..... 132
- الفرع الأول: إيداع ثمن البيع والمصاريف..... 132
- الفرع الثاني: جزاء عدم إيداع ثمن البيع والمصاريف..... 134
- المطلب الثالث: رفع دعوى الشفعة..... 135

- الفرع الأول: كيفية رفع دعوى الشفعة وميعادها..... 136
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحكم الصادر في دعوى الشفعة..... 139
- الفرع الثالث: جزاء مخالفة أحكام رفع دعوى الشفعة..... 141
- المبحث الثالث: آثار ثبوت الشفعة..... 142
- المطلب الأول: آثار ثبوت الشفعة على علاقة الشفيع بالبائع..... 142
- الفرع الأول: التزامات البائع نحو الشفيع..... 144
- الفرع الثاني: التزام الشفيع نحو البائع بدفع الثمن..... 150
- المطلب الثاني: آثار ثبوت الشفعة على علاقة الشفيع بالمشتري..... 152
- الفرع الأول: حكم تملك الشفيع للثمن..... 153
- الفرع الثاني: مصير بناء أو غراس المشتري في العين المشفوع فيها..... 154
- المطلب الثالث: آثار ثبوت الشفعة على علاقة الشفيع بالغير..... 157
- الفرع الأول: الحقوق العينية المترتبة على العقار المشفوع فيه، قبل تسجيل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة..... 158
- الفرع الثاني: الحقوق العينية المترتبة على العقار المشفوع فيه، بعد تسجيل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة..... 159

الفصل الثاني: الإطار القانوني لمجالات ممارسة الشفعة من طرف الدولة

- المبحث الأول: أحكام ممارسة الشفعة في العقار الفلاحي..... 168
- المطلب الأول: شروط الأخذ بالشفعة..... 169
- الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالهدف..... 170
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه..... 174
- الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتصرف المشفوع فيه..... 183

266.....	الفرع الثالث: طبيعة المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم في قانون التسجيل
268.....	المطلب الثالث: أحكام ممارسة الشفعة في المعاملات الأخرى
268.....	الفرع الأول: أساس الشفعة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية
271.....	الفرع الثاني: ممارسة الشفعة في المحال الطيبة
273.....	خاتمة
279.....	قائمة المراجع

196.....	الفرع الرابع: الشروط المتعلقة بالشفيع
202.....	المطلب الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة
203.....	الفرع الأول: الإجراءات في حالة التصرف بعوض
206.....	الفرع الثاني: الإجراءات في الحالات الأخرى
209.....	الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في المنازعات الناجمة عن ممارسة الشفعة
218.....	المبحث الثاني: أحكام ممارسة الشفعة في العقار الحضري
219.....	المطلب الأول: شروط الأخذ بالشفعة في العقار الحضري
220.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالهدف المنبع
229.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار
233.....	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتصرف
233.....	الفرع الرابع: الشروط المتعلقة بالشفيع
250.....	المطلب الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة
251.....	الفرع الأول: التصريح بنية التصرف
252.....	الفرع الثاني: موقف الوكالة من التصريح بنية التصرف
254.....	الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في المنازعات الناجمة عن ممارسة الشفعة
255.....	المبحث الثالث: أحكام ممارسة الشفعة في العقار السياحي والمعاملات الأخرى
255.....	المطلب الأول: أحكام ممارسة الشفعة في العقار السياحي
255.....	الفرع الأول: أساس الأخذ بالشفعة
256.....	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي في المنازعات الناجمة عن ممارسة الشفعة
261.....	المطلب الثاني: أحكام ممارسة الدولة للشفعة وفقا لقانون التسجيل
261.....	الفرع الأول: معايير تطبيق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية
262.....	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة
265.....	