



قوائم المحتويات متاحة على ASJP المنصة الجزائرية للمجلات العلمية  
الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية  
الصفحة الرئيسية للمجلة: [www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552](http://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552)



## أثر بيع الشريك لحصة شائعة في العقارين الشفعة والاسترداد في القانون المدني الجزائري

### *Effect arising from share partner selling in real property, between pre-emption and recovery from the point of view of the Algerian Civil Code*

تمدراري طاهر<sup>1</sup> \* ، أ.د قماري بن ددوش نضرة<sup>2</sup>

مخبر القانون العقاري والبيئية

<sup>1</sup> جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم - الجزائر

<sup>2</sup> جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم - الجزائر

#### Key words:

Share,  
Join townership,  
Sale,  
real property,  
effect,  
pre-emption,  
recovery,  
co-owners.

#### Abstract

Pre-emption and Recovery are two authorizations set in the Civil Code, by which the Algerian legislator allowed any co-owner to recover the share sold to a third party by other co-owner. However, the legislator has imposed restrictions on the acquisition of the pre-emption right following procedures not prescribed in recovery. This is why co-owners resort to the latter in order to avoid lengthy procedures and saving time.

Pre-emption is the power entitling the pre-emptor - when meeting the reasons and conditions - to substitute for the selling of a real property or one share, regarding all purchaser's rights. The pre-emption right expires when acquiring a sold realty or one share, without purchaser's approval. When having desire to exercise the pre-emption right, the pre-emptor substitutes inevitably for the purchaser. The lawmaker includes pre-emption in the articles 794 to 809 from the Civil Code.

Recovery is an authorization granted by the legislator - provided only in the article 721 from the Civil Code - to the co-owners of an immovable property or moveable one, on the contrary, in pre-emption the repurchaser substitutes for the purchaser in all rights and obligations, and without purchaser's approval for the recovery, when declaring the recovery right.

#### ملخص

#### معلومات المقال

تاريخ المقال:

الإرسال: 2020-04-22

المراجعة:

القبول: 2020-05-22

#### الكلمات المفتاحية:

حصة، شيوخ، بيع،

عقار، أثر،

شفعة، استرداد،

شركاء في الشيوخ.

الشفعة والاسترداد رخصتان رتبهما المشرع الجزائري في القانون المدني أجاز من خلالهما للشريك في الشيوخ استرجاع الحصة التي باعها أحد الشركاء في العقار الشائع إلى أجنبي عن الشيوخ. غير أن المشرع قيد رخصة الشفعة بإجراءات لم يقرها في حق الاسترداد مما يدفع الشركاء باللجوء إلى هذا الأخير تهربا من الإجراءات المطولة واختصارا للوقت.

فتتميز الشفعة عن الاسترداد كون الشفعة هي سلطة تخول للشفيع متى توافرت أسبابها وشروطها الحلول في بيع العقار أو حصة شائعة منه، وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع وتنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو حصة شائعة منه دون موافقة المشتري، ومتى تم الإعلان عن الرغبة في الشفعة حل الشفيع محل المشتري ولو جبرا عنه، وقد تضمن المشرع الشفعة في المواد من 794 إلى 809 من القانون المدني.

بينما الاسترداد رخصة قررها المشرع فقط في نص المادة 721 من القانون المدني، للشركاء في المال المشاع سواء عقار كان أو منقول، وهو على غرار الشفعة يجعل المسترد يحل محل المشتري في جميع الحقوق والالتزامات، ولا حاجة لموافقة المشتري على الاسترداد متى تم التصريح بحق الاسترداد.

## 1- مقدمة

الوتر، وهو الزوج، نقول كان وترا فشفعته شفعا، وشفع الوتر من العدد صيره زوجا وسئل أبو العباس عن اشتقاق الشفعة في اللغة، فقال الشفعة الزيادة وهو أن يشفعك فيما نطلب حتى تضمنه إلى ما عندك فتزيده وتشفعه به.

ورد في القرآن الكريم قول اله تعالى: «من يشفع شفاعة حسنة يمكن له نصيب منها ومن يشفع شفاعة سيئة يمكن له كفل منها» (القرآن، 2013، الآية 85 سورة النساء).

كما يعرف فقهاء الشريعة الإسلامية الشفعة على أنها حق تملك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والمؤن (الأكشة، 2011 صفحة 10).

أما التعريف القانوني لها فالشفعة رخصة (عرفة، 2006 صفحة 38) تجيز الحلول محل المشتري بيع العقار الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا (المادة: 794، ق.م.ج 2005) وهي تأسس على وقاية الشفيع من ضرر محتمل من شريك أو جار فهي إذن متصلة بشخص الشفيع وهو حر في أن يأخذ أو لا يأخذ بها فهذا متروك، لمحض تقديره (السعود، 2003 صفحة 151).

هاتان الرخصتان اللتان تختلفان من حيث المصدر وموضوع المال محل الاسترداد ومنم حيث الإجراءات أثارنا العديد من المشاكل من الناحية العملية، ولجوء الشركاء لأحد الرخصتين لا يجيز للمقاضي أو الأطراف بإجبار المسترد أو الشفيع بانتهاج الرخصة الثانية، كل هذا يدفعنا لطرح الإشكال التالي:

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في إرساء النظام القانوني لرخصتي الشفعة والاسترداد في بيع الحصة الشائعة في العقار؟

### المبحث الأول: شروط الأخذ برخصتي الشفعة والاسترداد

رسم المشرع الجزائري جملة من الشروط للأخذ برخصتي الشفعة والاسترداد ولكل رخصة الشروط الخاصة بها.

#### المطلب الأول شروط الأخذ برخصة الشفعة

حتى يمكن للشريك في الشيووع أن يسترد الحصة الشائعة محل التصرف بالبيع عن طريق الشفعة لابد من توافر الشروط التالية:

#### 1- أن يكون هناك عقار شائع

بمعنى أن لا يكون المال الشائع منقولاً بل يشتمل على عقار، كما يجب أن يكون هذا العقار شائعاً قبل أو أثناء التصرف بالبيع الذي قام به أحد الشركاء لحصته الشائعة، وبذلك يخرج من هذا العقار الشائع الذي تمت قيمته قبل التصرف بالبيع للحصة الشائعة، لأنه بعد القسمة يستأثر كل واحد من الشركاء بحصته مفرزة، وفي حالة بيعها فإنه لا يحق لباقي الشركاء الحق في التمسك بالشفعة، وبالنسبة لموقف الفقه الإسلامي من حق الاسترداد المعروف في القانون المدني، فإننا نستطيع أن نقول أن الفقه الإسلامي لا يعتد بكثرة التسميات، وذلك لأن للشفعة ما يغني عن هذا الحق (دغيش، 2011 صفحة 93).

الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يتعدد فيه الملاك، وتشتمل هذه الملكية على المال المشاع برمته غير منقسم وعليه فمحل حق الشريك هو الحصة الشائعة، والمقصود بالحصة الشائعة السهم الجاري إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك كما لو كان العقار مشتركاً بين ثلاثة أشخاص بالتساوي فيكون كل ما فيه من أشياء مشتركاً بين الثلاثة لكل واحد منهم ثلث هذه الأشياء، فالحصة الشائعة هي النطاق المعنوي لحق المالك على الشيووع، والمالك على الشيووع حينما يتصرف في حصته الشائعة إنما يتصرف في خالص حقه طالما لم يتجاوز هذا النطاق حيث أن حقه لم يتحدد بعد كجزء مفرز بل هو شائع (السنهوري، 2000 صفحة 796).

فالشيووع الحالة القانونية التي تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي، فإذا اشترى شخصان عقار ولم يحددا الجزء الخاص بكل منهما، فهما شركاء على الشيووع، أو أن شخصاً أوصى بحق الانتفاع لعدة أشخاص، فيكون بذلك الموصى به مشاعاً بينه (BRUSCHI, 2004 Page 71).

وحالة الشيووع حالة غير مرغوب فيها فبالرغم من أن الشريك لا يملك كل المال المشاع إلا أنه يملك سهماً جاري في كل المال المشاع، وعلى اعتبار أنه مالك يخول له القانون السلطات الثلاث في الملكية (ق.م.ج. المادة: 674، 2005)، والتقاء حقوق كل الشركاء على ذات المال من شأنه أن يحدث العديد من المشاكل العملية في الواقع، فالشريك يملك سهماً مجرداً في كل المال المشاع، شأنه في ذلك شأن سائر الشركاء (LOUIS, 1999 Page 418).

يعتبر البيع أحد السبل التي يسلكها الشركاء للتخلص من حالة الشيووع المعقدة على غرار القسمة، وما يهمنا بهذا الصدد هو بيع الشريك لحصته الشائعة كون المشرع أعطى الحق للشريك في بيع حقه الشائع في المال المشاع على أن لا يترتب ذلك ضرر لسائر الشركاء (ق.م.ج. المادة: 714، 2005)، وللشركاء الحق في استرجاع هذه الحصة بإحدى الرخصتين المخولتان قانوناً ألا وهما حق الشفعة والاسترداد وكلاهما تؤديان نفس الغرض وتبائنان من حيث المال محل الاسترجاع ومن حيث الإجراءات.

وعلى هذا يمكن تعريف الاسترداد بوجه عام على أنه حلول شخص محل شخص آخر فيما اشتراه مقابل دفع الثمن ومصارييف البيع، أما الاسترداد الحصة الشائعة فهو حق منحه القانون للشريك يحل بمقتضاه محل المشتري الأجنبي في الحصة الشائعة المبيعة وذلك لمنع دخوله بين الشركاء في الشيووع محافظة على أسرار الملكية الشائعة، فلو باع شريك في الشيووع حصته لأجنبي فإن القانون يعطي باقي الشركاء الحق في استرداد الحصة المبيعة (الصد، 1982 صفحة 194).

أما الشفعة بضم الشين وسكون الفاء، لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم خلاف الوتر كما يقول ابن منظور: الشفع خلاف

القسمته النهائية ويمكن تعديله، ولا تجوز الشفعة إلا في بيع حصته شائعة لا في جزء مفرز.

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن شراح القانون يفسرون عبارة " إذا بيع جزء من العقار المشاع" في الفقرة الثانية من المادة 795 بيع حصته شائعة في العقار.

### 3- أن يكون بيع الحصته الشائعة صادراً لأجنبي

إن الحكمة كما رأينا في حق الاسترداد هي عدم دخول أجنبي بعمية الشركاء في الشيوع، مما يستتبع الحفاظ على المال من خروجه إلى غير الشركاء، وهي الحكمة نفسها في تقرير الشفعة لفائدة الشريك في الشيوع عندما تكون حصته شائعة من العقار الشائع محل تصرف بالبيع إلى أجنبي، وكذلك لتجميع عناصر الملكية في حالة ما إذا تصرف أحد الشركاء بالبيع لخصته الشائعة في حق الانتفاع الشائع (السنهوري، المرجع السابق، 2000 صفحة 553).

هذا الشرط الذي تطرق إليه المشرع صراحة في القانون المدني غنما هو حماية للشركاء في العقار الشائع من جهة، لأن مشاركة الأجنبي في العقار تضر بالشركاء إذا بيعت الحصته الشائعة لأجنبي، ومن جهة أخرى يتفق وسياسة المشرع الجزائري في التضييق من أسباب الشفعة لضمان استقرار المعاملات.

### 4- أن يكون التصرف بيعاً

بمعنى أنه حتى يمكن للشريك أو الشركاء في الشيوع استرداد الحصته الشائعة عن طريق الشفعة، يجب أن يكون التصرف الذي قام به الشريك في الشيوع بيعاً، وبذلك لا تكون باقي التصرفات كالهبة والوصية والمقايضة وغيرها سبباً لممارسة حق الشفعة من أجل استرداد الحصته الشائعة (السعود، المرجع السابق، 2003 صفحة 171).

كما يجب أن يكون هذا البيع قد وقع صحيحاً، ويستثنى من ذلك بعض البيوع، منها على سبيل المثال البيع بالمزاد العلني وفي البيوع الواقعة بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية (السعود، المرجع السابق، 2003 صفحة 194)، وكذلك إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق محل عبادة وهذا ما قرره المادة 798 ق.م.ج.

تجدر الإشارة إلى مسألة هامة ويتعلق الأمر بحكم الشفعة عند توالي البيوع ففي هذه الحالة يميز الفقهاء بين حالتين:

الحالة الأولى:

إذا باع المشتري العقار قبل إبداء أي رغبة في الأخذ بالشفعة من الشركاء في العقار الشائع وتسجيل هذه الرغبة في هذه الحالة وتطبيقاً لنص المادة 797 من القانون المدني فإنه يجب رفع دعوى الشفعة على المشتري الثاني وطلب الشفعة ولا تقبل دعوى الشفعة على المشتري الأول وليتمكن طال الشفعة من

وإذا كانت الشفعة لا تجوز إلا في العقار، أو المنقول إذا كان تابعاً للعقار، كما ذهب إلى ذلك جمهور الفقهاء، إلا أن ابن حزم الظاهري في كتابه المحلى قد أجاز الشفعة في كل شيء، وابن حزم له مكانته المرموقة بين فقهاء الشريعة الإسلامية، فلقد جاء في المحلى ما نصه "الشفعة واجبة في كل شيء بيع مشاعاً غير مقسوم بين اثنين فصاعداً من أي شيء كان مما ينقسم ومما لا ينقسم من أرض، أو شجرة واحدة فأكثر، أو عبد، أو ثوب، أو أمة، أو من سيف، أو من طعام، أو من حيوان، أو من أي شيء بيع لا يحل لمن له ذلك الجزء أنا يبيعه حتى يعرضه على شريكه أو شركائه فيه...."

ومن ثم كان من الأجدد الرجوع إلى قول ابن حزم للأخذ بالشفعة في كل شيء خاصة وأن الاسترداد المأخوذ من الفقه الفرنسي قد وجهت إليه انتقادات كافية للإطاحة به كما سبق القول (النشار، 2000 صفحة 168).

والحكمة من اقتصار الشفعة في العقار في نظر جانب من الفقه هو رفع الضرر عن القسمته، فمن المعلوم أن الشيوع حالة مؤقتة غير مرغوب فيها يرغب الشركاء التخلص من مساوئ مشاركة العقار الشائع مع الغير مما ينجر منه العديد من المشاكل فيلجأ الشركاء إلى القسمته، غير أن هذه القسمته قد يترتب عنها ضرر للشركاء وانخفاض قيمة العقار المقسوم وكان الأجدد جمع ملكية العقار في يد مالك واحد.

وجانب آخر من الفقه يرى أن الغاية من قصر القسمته على العقار الشائع دون غيره من المنقولات دفع الضرر المترتب على الشركة في العقار أو المتوقع من الشركاء الذين يستحيل مشاركتهم العقار.

والمدقق في نصوص القانون المدني يجد أنها نفس الغاية التي رسمت من أجلها الشفعة حيث يقدم جمع ملكية المال في يد مالك واحد على أن توزع بين ملاك متعددين وهذا ما نراه واضح من خلا وضع نصوص قانونية تنظم الشفعة والاسترداد ومنع القسمته للعقار المشاع في حالة الضرر أو استحالتها.

### 2- أن يكون التصرف بالبيع منصباً على حصته شائعة

يشترط للأخذ بالشفعة أن يكون المبيع حصته شائعة متمثلة في سهم جاري في العقار الثلث مثلاً أو النصف، لأن التصرف في الحصته المفترزة يأخذ حكماً مختلفاً، لأن المبيع في هذه الحالة لا يملكه البائع لأنه تصرف في ما يملك وفيما لا يملك، فما يملكه هو حصته في الجزء المفترز الذي باعه لأجنبي وما لا يملكه هو حصص سائر الشركاء في ذلك الجزء لأن القسمته النهائية لم تتم بعد، لأنه وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني بيع الشريك للجزء مفرز من العقار وإن كان صحيحاً بين المتعاقدين إلا أنه لا يكون نافذاً في حق سائر الشركاء فلا يصبح المشتري مالكا على الشيوع معهم (خالدي، 2011 صفحة 65)، وبالتالي لا يجوز للشريك أن يشفع في جزء مفرز من العقار تم بيعه لأجنبي لأنه بيع موقوف على نتيجة

السابق، 1982 صفحة 196).

أما إذا كان البيع واردا على جزء مفرز فيذهب غالبية الفقه إلى القول بأن البيع في هذه الحالة غير نافذ في حق بقية الشركاء، ومن ثم لا يكون المشتري مالكا على الشيوع بعكس التصرف في الحصة الشائعة، لأن بيع الحصة الشائعة هو الذي يحل فيه المشتري محل البائع وبالتالي يصبح شريكا مع باقي الشركاء، وتبعاً لهذا تتحقق مظنة الإضرار فيكون لهم دفعه وإخراجه باسترداد الحصة المبيعة، بخلاف بيع جزء مفرز من المال الشائع لأنه لا يصبح المشتري شريكا معهم وإن كان البيع صحيحاً فيما بين المتعاقدين (السنهوري ع، المرجع السابق، 2000 صفحة 856).

### 3. أن يقع البيع إلى أجنبي عن الشركاء

كما سبقت الإشارة إليه أن الحكمة من تقرير حق الاسترداد هي منع أي أجنبي من الدخول بمعية الشركاء في المال الشائع ولذلك أوجب المشرع بصريح النص أن يقع البيع أو يكون صادراً إلى أجنبي عن الشركاء.

وينبغي على الشركاء أن يستردوا كل الحصة التي اشتراها الأجنبي حتى يتفادوا دخوله بينهم، ومن ثم فإنه لا يكفي أن يستردوا من الحصة ما يملكون من المال الشائع حيث أن الأجنبي يبقى شريكاً بما تبقى معه من الحصة التي اشتراها وهذا يتنافى مع الحكمة من الاسترداد وقد يطالب بالاسترداد شريك واحد أو أكثر فإذا طالب أكثر من شريك فإن الحصة تقسم لا على أساس الرؤوس، ولكن بنسبة حصة كل واحد منهم.

### 4. يجب أن يكون البيع قد تم بالممارسة

فإذا تم البيع بالمزاد فلا يجوز الاسترداد ولو رسي المزاد على أجنبي، لأنه كان لدى الشركاء فرصة في الدخول في المزاد، وبالتالي فلا مجال للمطالبة بحق الاسترداد والعلّة في هذا أنه إذا كان البيع تم بالمزاد كان بإمكان الشركاء الدخول في المزاد لمنع الأجنبي من شراء حصة الشريك البائع، أما وأنهم لم يدخلوا في المزاد فإن هذا يكون رضاً ضمناً منهم بالموافقة على هذا الأجنبي الدخيل عليهم (سعد، 2003 صفحة 150).

### 5. أن يكون المسترد هو أحد الشركاء

من خلال قراءة المادة 721 من ق.م.ج نجد أن المشرع يجيز الاسترداد لكل شريك في المنقول أو المجموع من المال المنقول أو العقار ولم يفرق بين الشركاء الأصليين، وغيرهم ومن ثم فإن حق الاسترداد يثبت لمن تتوفر فيه صفة الشريك عند بيع الحصة الشائعة، وسواء كان شريكاً أصلياً أم عارضاً أي بعد نشوء حالة الشيوع، فليس لهم التضرر من حالة نشأت قبل دخولهم في الشيع.

وحق الاسترداد حق متعلق بشخص الشريك فهو رخصة لا يجوز لدائنيه أن يستعملوه نيابة عنه باسم الدعوى غير المباشرة وذلك محافظة على قسط من الحرية للمدين.

حقه يجب أن يسجل برغبته في الأخذ بالشفعة ليحتج بها أما المشتري والبائع على حد سواء.

الحالة الثانية:

إذا باع المشتري العقار الذي اشتراه بعد إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وتسجيلها، بالرجوع إلى نص المادة 798 من القانون المدني: "إذا اشترى شخص عقار تجوز الشفعة فيه ثم باعه قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة 801..."، المشرع في هذه الحالة يركز على تاريخين مهمين تاريخ الإعلان عن الرغبة وتاريخ تسجيلها، لأنهما لا يقعان في نفس الوقت، والتاريخ الذي يعتد به هو تاريخ تسجيل الرغبة وليس تاريخ إعلانها، فإعلان الرغبة لا يكون حجة على الغير إلا إذا تم تسجيلها وبالتالي لا يجوز الاحتجاج على المشتري الثاني برغبة في الشفعة أعلنت ولم تسجل (خالدي، المرجع السابق، 2011 صفحة 151).

### الثاني: شروط الأخذ برخصة الاسترداد

تحدد شروط الاسترداد بناء على نطاقه فإنه يثبت بالنسبة لبيع حصة شائعة في المنقول أو العقار لأجنبي عن الملكية الشائعة وتنحصر في أربعة شروط هي:

#### 1. أن يصدر البيع من أحد الشركاء في الشيوع

اشتراط المشرع في نص المادة 721 من ق.م.ج أن يمارس الشريك في الشيوع حقه في استرداد الحصة الشائعة المبيعة، بمعنى أن التصرف منحصر في البيع دون غيره من التصرفات الأخرى الناقلة للملكية سواء كانت بعوض أو بدون عوض، كالهبة أو الوصية، وهذا بخلاف ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي أجاز الاسترداد في جميع عقود المعاوضة ولو لم تكن بيعاً، وحتى يمكن ممارسة حق الاسترداد من قبل الشركاء في الشيوع على الحصة الشائعة يجب أن يكون البيع تاماً، إذ لا يمكن ممارسة ذلك في المراحل الأولى للبيع أو قبل إتمام إجراءاته وذلك ما يستفاد من مقتضيات المادة 721 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي: "...الحصة الشائعة التي باعها..." أي أن عملية البيع قد تمت بجميع أركانها وعناصرها (السنهوري ع، 2000 صفحة 854).

غير أنه إذا كان التصرف بيعاً مستتراً في عقد هبة أو مقايضة الغرض منه حرمان باقي الشركاء من الاسترداد فصي هذه الحالة يجوز لطالب الاسترداد أن يثبت الصورية بكافة وسائل الإثبات.

#### 2. أن يرد هذا البيع على حصة شائعة في منقول أو مجموع من المال المنقول أو العقار

إن الحكمة من تقرير حق الاسترداد لباقي أو أحد الشركاء في الشيوع هي منع المشتري الأجنبي من الدخول ضمن الشركاء، ولذلك فإنه من الشروط التي أوجبها المشرع لممارسة الشركاء أو أحدهم حقه في الاسترداد هي أن يقع البيع على حصته شائعة كاملة أو بعضها من الشريك البائع (الصادق، المرجع

## المبحث الثاني: إجراءات الأخذ برخصتي الشفعة والاسترداد

ليتمكن الشفيع أو المسترد من ممارسة إحدى الرخصتين لأبد من إتباع إجراءات يترتب على تخلفها سقوط الحق في الأخذ بالشفعة أو الاسترداد

### المطلب الأول: إجراءات الأخذ برخصة الشفعة

بالرجوع إلى المواد 799 إلى 802 من ق.م.ج الإجراءات الواجب إتباعها عند الأخذ بالشفعة إذا ما توافرت شروطها، ويمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

#### 1. الإنذار الرسمي

تنص المادة 799 من ق.م.ج على ما يلي: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجه إليه البائع أو المشتري، وإلا سقط حقه، ويضاف إلى ذلك الأجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك".

وقد حددت المادة 800 من ق.م.ج البيانات التي يجب أن يتضمنها الإنذار الذي يوجه البائع والمشتري إلى من له الحق في ذلك وإلا أعتبر باطلاً، وذلك بنصها على ما يلي: "يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 من ق.م.ج على البيانات التالية وإلا كان باطلاً:

#### • بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً

• بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثين يوماً للإعلان المنصوص عليه في المادة 799 من ق.م.ج.

تجدر الإشارة إلى أنه إذا لم يكن إنذاراً رسمياً على يد محضر، لا يكفي لجعل ميعاد الثلاثين يوماً لإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ساري المفعول (السنهوري ع، المرجع السابق، 2000 صفحة 625)، كما يجب لصحة الإنذار أن يشتمل على بيان العقار بياناً كافياً وبيان الثمن والمصاريف الرسمية

#### 2. إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة

ويشترط للأخذ بالشفعة أن يكون الإعلان رسمياً ووفقاً للأجال القانونية وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 99/10/27 الملف رقم المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الثاني، الغرفة العقارية الملف رقم 190693 المؤرخ في 99/10/27: "لما ثبت في قضية الحال أن الطاعنة صرحت برغبتها في الشفعة بعقد رسمي ثم أعلمته عن طريق المحضر في 95/12/16 ثم رفعت دعوى الشفعة في 95/12/25، وعليه فإن حقاها في الشفعة لم يسقط، ولما أقر قضاة الموضوع عكس ذلك خطأً في تطبيق القانون (م.القضائية، 2000 العدد الثاني)، ويقصد بالرسمية أن يستوفي التصريح بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة مستوفياً شروطه الشكلية وأن يوجه إلى الأشخاص المعنيين وأن يكون وفقاً للأجال القانونية.

ففي ما يخص الشكل قد نصت المادة 801 من ق.م.ج على ما يلي: "يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلاً. ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً.

يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.

بالتالي أي طريقة ينتهجها الراغب في الأخذ بالشفعة بغير الطريقة السالفة الذكر تجعل إجراءه باطلاً وتبطل معه سائر إجراءات الشفعة، فيجب أن يحرر العقد بالأخذ بالشفعة لدى موثق ليقوم هذا الأخير بتسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية.

تجدر الإشارة إلى أن هذه المسألة كانت تطرح العديد من الإشكالات من الناحية التطبيقية إذ لا يفرقون بين الإعلان عن الرغبة والتصريح عن الرغبة، إلا أن المحكمة العليا وضعت معياراً للتفرقة بينهما فالتصريح بالرغبة المنصوص عليه في المادة 801 من القانون المدني يجب أن يكون بعقد رسمي ويعلن على يد كتابة ضبط المحكمة أما تاريخ الإعلان عن الرغبة إلى البائع والمشتري الذي يبدأ منه احتساب مدة ثلاثين يوماً المنصوص عليها في المادة 802 من نفس القانون لرفع دعوى الشفعة، وذلك في قرار رقم 186433 المؤرخ في 1999/06/16 (م.القضائية، لسنة 1999 العدد 02 عدد خاص ص 111، 1999).

تجدر الإشارة إلى مسألة هامة وهو أن الأصل في طلب الشفعة في العقار غير قابل للتجزئة، ولا يثور الإشكال إذا كان محل الشفعة عقار واحد، إذ لا يجوز أن يطلب الشفيع الشفعة في جزء من العقار دون الأجزاء الأخرى، ولكن الإشكال يثور حين يشتمل المشفوع فيه على عدة عقارات، وهنا نفرق بين حالتين:

#### الحالة الأولى:

إذا كانت العقارات كلها متصلة أو منفصلة ولكنها مخصصة لعمل واحد، في هذه الحالة نطبق مبدأ عدم تجزئة الشفعة لأن ثبوت حق الشفعة سيلحق بالمشتري ضرراً بليغاً، لأن استعمال حق الأخذ بالشفعة بالنسبة لبعض العقارات، يجعل العقارات الأخرى غير صالحة لما أعدت له من الانتفاع ومثال ذلك العقارات المخصصة لما يحتاجه المصنع القائم بجوارها.

#### الحالة الثانية:

إذا كانت العقارات منفصلة وليست مخصصة لعمل واحد، في هذه الحالة يجوز للشفيع أن يطلب حق الشفعة في العقارات التي يريدها متى توافرت شروط الشفعة، إذا بيعت كل العقارات جميعها بثمن إجمالي فيقدر ثمن العقار الذي يريده الشفيع بالاستعانة بالخبرة الفنية لتقويم العقار محل الشفعة (دغيش، المرجع السابق، 2011 صفحة 110).

على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

#### 4. رفع دعوى الشفعة

بعد استثناء الإجراءات السابقة من قبل الشفيع يجب عليه أن يقوم برفع دعوى الشفعة على النحو الذي نصت عليه المادة 802 من ق.م.ج: " يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 من ق.م.ج. ولا سقط الحق"، وبما أن المشرع الجزائري لم يضع قواعد خاصة لكيفية رفع دعوى الشفعة فيتعين الرجوع إلى القواعد العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### 5. المحكمة المختصة في نظر دعوى الشفعة

باعتبار أن دعوى الشفعة هي دعوى عينية عقارية بمعنى أنها تحمي حق عيني عقاري فإن الاختصاص في نظرها ينعقد إلى المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل الشفعة وهذا إعمالا بنص المادة 802 من ق.م.ج. وكذلك تطبيقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية (خالدي، المرجع السابق، 2011، صفحة 239).

#### 6. ميعاد رفع دعوى الشفعة

يستفاد من نص المادة 802 من ق.م.ج. أن الأجل الذي ترفع فيه دعوى الشفعة أمام الجهة القضائية المختصة، هو ثلاثين يوما تسري من تاريخ الإعلان عن الرغبة في الشفعة وبعد استنفاد الشروط والإجراءات السابق بيانها، والميعاد المحدد في نص هذه المادة يعتبر من النظام العام طالما أن النص جاء ضمن القواعد القانونية الأمرة، وترفع دعوى الشفعة من الشفيع على كل من البائع والمشتري ولا يجوز رفعها على أحدهما دون الآخر وذلك لما يترتب على الحكم بالشفعة من آثار.

#### المطلب الثاني إجراءات الأخذ بحق الاسترداد

بالرجوع إلى نص المادة 721 ق.م.ج التي خولت للشريك في الشيوخ أن يسترد الحصة الشائعة إذا ما تصرف فيها أحد الشركاء بالبيع إلى أجنبي نستخلص الإجراءات التي يتم بها ممارسة هذا الحق وتتمثل في ميعاد الاسترداد والكيفية أو الوسيلة التي يتم بها.

#### 1. ميعاد الاسترداد

تنص المادة 721 ق.م.ج على أنه: " للشريك... وذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلامه... (ق.م.ج، 2005، المادة 721).

وواقع العلم هنا هي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع الطرق المقررة في الإثبات على أن لا تتجاوز ممارسة حق الاسترداد شهرا واحدا ولا سقط حق الشركاء أو حقه في ذلك، ويتحصن بذلك التصرف من ممارسة حق الاسترداد (السنهوري ع، المرجع السابق، 2000 صفحة 859).

وفيما يخص الأشخاص الذين يوجه إعلان الرغبة لهم وفقا لنص المادة 799 هما كل من البائع والمشتري، فإذا تعدد الباعون والمشترون وجب إعلانهم جميعا بالرغبة في الميعاد القانوني، وإذا وجه الإعلان عن الرغبة للبعض دون البعض الآخر كان الإعلان عن الرغبة باطلا وجاز لكل من المشتريين أو الباعين، ويكون باطلا الإعلان عن الرغبة الذي يكون ناقصا أو في غير محل إقامة كل واحد من الباعين والمشتريين.

أما أجل الإعلان عن الرغبة فهو متوقف على صحة أو عدم وجود الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع، فإذا كان الإنذار صحيحا وفقا للشكل الذي رسمه المشرع بمحضر قضائي مستوفيا جميع البيانات والتمن والمصاريف كان للشفيع مهلة ثلاثين يوما وفقا للمادة 799 من القانون المدني تحتسب من تاريخ التبليغ بالإنذار وإذا تعدد الشفعاء فوجب إنذارهم جميعا على النحو السالف الذكر.

أما إذا لم يوجه البائع أو المشتري إنذارا للشفيع فغن المشرع مدد المهلة إلى سنة تحتسب من تاريخ تسجيل هذا البيع ليقوم الشفيع خلالها بإعلان رغبته وإلا سقط حقه في الشفعة.

أما إذا لم يتم إنذار الشفيع أو كان الإنذار باطلا، ولم يتم تسجيل عقد البيع فلا يتصور سريان الأجل السالف الذكر إذ يظل حق الشفيع قائما في طلب الشفعة طالما لم يسقط أو يتنازل عنه صراحة الشفيع، ومدة سقوط الحق في طلب الشفعة خمسة عشر سنة.

#### 3. إيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق

نصت الفقرة الثانية من المادة 801 من القانون المدني على أنه: "يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المقدم سقط الحق في الشفعة"

يجب على الشفيع تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة إيداع الثمن والمصاريف، ويشمل المبلغ رسوم عقد التوثيق ورسوم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية ورسوم استخراج الشهادات العقارية والتوثيقية ورسوم معاينة العقار.

ويكون هذا الإيداع عقب الإعلان عن الرغبة من الشفيع أو عند إعلان هذه الرغبة ولا يجوز للشفيع أن يتأخر عن دفع الثمن في أجل ثلاثين يوما من وقت إعلان طلب الشفعة.

كما أن الشفيع ملزم بتقديم الثمن الحقيقي كاملا حتى ولو وجد في العقد اتفاق يقضي على تأجيل الثمن أو تقسيطه، وحتى ولو وافق البائع على استفاضة الشفيع من التأجيل لأن ذلك يتعارض مع نص المادة 804 من القانون المدني بنصها: "يجب الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضا البائع، ولا يرجع الشفيع

## 2. الكيفية التي يحصل بها الاسترداد

بل هو خلف للبائع يتلقى عنه الحصة المبيعة مباشرة (الصدء، المرجع السابق، 1982 صفحة 199).

وما تجدر الإشارة له أيضا أنه يختلف حق الاسترداد المنصوص عليه في المادة 396 من ق.م.ج عن حق الاسترداد المنصوص عليه في المادة 721 من نفس القانون، بكون الأول يتعلق بحق البائع في استرداد الشيء المبيع إذا احتفظ به البائع يوم البيع والمعبر عنه بالغة الفرنسية *reprendre* أو *restitution* حسب نص المادة 103 ق.م.ج أما الثاني المتعلق ببيع المال المشاع الذي يعتبر رخصة خاصة مخولة فقط لباقى الشركاء في الشيوع حين تصرف الشريك في حصته الشائعة لأجنبي والمعبر عنه بالغة الفرنسية *retrait*.

### خاتمة

لقد نظم المشرع الجزائري رخصتي الشفعة والاسترداد كأثر لبيع حصة في العقار الشائع في القانون المدني الجزائري، سعيا منه لإعطاء فرصة ووسيلة للشركاء باسترداد الحصة التي آلت إلى أجنبي بطريق البيع، ووضع لكل رخصة إجراءاتها وشروطها نستخلصها من نصوص القانون المدني وخلصنا في هذا الموضوع لعدة نقاط نوجزها كالآتي:

1- المشرع الجزائري رغم التعديلات المتلاحقة للقانون المدني إلا أنه لم يتدخل في تعديل أحكام رخصتي الشفعة والاسترداد وفقا لما تقتضيه متطلبات العصر.

2- لم يحدد المشرع الجزائري طبيعة الإعلان الذي نص عليه في رخصة الاسترداد على خلاف الشفعة التي نظمها تنظيما محكما

3- ضبط المشرع الجزائري الشفعة بأجال وإجراءات تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة على خلاف حق الاسترداد.

4- رخصة الشفعة والاسترداد تؤديان نفس الغرض بخصوص بيع حصة شائعة في العقار إلا أنهما تتباينان من حيث المصدر والإجراءات.

5- على المشرع الجزائري أن يتدخل لضبط الثغرة القانونية في استرداد الحصة الشائعة بين الشفعة المقيدة بشروط وإجراءات محددة والاسترداد بإجراءات البسيط (التصريح بالاسترداد).

6- حدد المشرع الجزائري حد أقصى للأخذ برخصة الشفعة قدره خمسة عشر سنة، بينما أبقى الأجل مفتوحا لرخصة الاسترداد حدده بشهر من تاريخ العلم بالبيع.

7- تتفق الشفعة والاسترداد في شروطهما من ضرورة حصول بيع الحصة الشائعة في العقار بالتراضي فلا مجال للشفعة والاسترداد في بيع المزايدة.

8- على خلاف حق الاسترداد، يسقط الحق في طلب الشفعة إذا كان بيع الحصة الشائعة بين الزوجين أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة وبين الأوصياء لغاية الدرجة الثانية،

يتم استرداد الحصة الشائعة المبيعة من قبل الشريك الذي علم بالبيع أو من قبل باقي الشركاء خلال مدة شهر من تاريخ العلم أو الإعلام بواسطة تصريح يبلغ إلى كل من البائع (الشريك المتصرف) والمشتري (الأجنبي المتصرف له) حسب نص المادة 721 من ق.م.ج، ويستفاد من ذلك أن المشرع لم يحدد شكلا معيننا لهذا التصريح، كأن يكون رسميا على غرار ما فعل في ممارسة حق الشفعة، وبذلك يمكن أن يكون هذا التصريح مبلغا عن طريق المحضر القضائي أو بموجب رسالة مضمنة الوصول، وتتخذ بعد ذلك الإجراءات الخاصة بنقل الملكية، خاصة إذا كان عقارا مما يستتبع معه إلزامية التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية.

ومتى تم الاسترداد وفقا للأشكال المحددة بنص المادة 721 من ق.م.ج، حل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته وذلك بأثر رجعي أي من وقت البيع، ويعتبر بذلك كأنه هو المشتري ويترتب على ذلك عدم الاحتجاج بأي تصرف يكون قد أجراه المشتري ضد المسترد، وتظهر الحصة محل الاسترداد من كل القيود التي رتبها المشتري عليه، وبالمقابل فإن المشتري لا يلتزم بضمان الاستحقاق وإنما البائع هو الملزم بذلك (الصدء، المرجع السابق، 1982 صفحة 197).

أما المسترد فإنه يلتزم بدفع الثمن للبائع إذا كان المشتري الأجنبي لم يدفع ثمن الحصة محل الاسترداد، لكون العلاقة أصبحت مباشرة بين البائع والمسترد، ويستفيد هذا الأخير من جميع شروط وبنود عقد البيع بما فيها الدفع بالتقسيط إذا كان محل بند في عقد البيع، والثمن الملزم بدفعه المسترد هو الثمن الحقيقي المعبر عنه في العقد حتى وإن كان أقل من الثمن المتفق عليه، وفي المقابل يلتزم البائع قبل المسترد بنقل ملكية الحصة الشائعة محل الاسترداد، سواء أكانت منقولا معيننا بالذات أو حصة شائعة في مجموع المال الذي يشتمل على عقار (السنهوري ع، المرجع السابق، 2000 صفحة 867).

قضت المحكمة العليا في هذا الخصوص في قرار لها بتاريخ 1998/03/25 قرار رقم 321 179 بأنه لكل شريك في الشيوع طلب استرداد المبيع منقولا كان أو عقارا طبقا للمادة 721 أعلاه (ملويا، 1998).

ويكون للمسترد الحق في الثمار التي أنتجها الشيء في المدة ما بين إبرام عقد البيع وتمام الاسترداد، وإذا كان البائع قد منح للمشتري أجلا لدفع الثمن فإنه يحق للمسترد أن ينتفع بهذا الأجل، وذلك على خلاف ما هو مقرر في الشفعة، حيث لا يحق للشفيع أن ينتفع بالأجل الممنوح للمشتري إلا برضاء البائع طبقا لمقتضيات المادة 804 من ق.م.ج.

وتجدر الإشارة إلى أن الاسترداد لا يكيف على أنه بيع جديد إلى المسترد، إنما يبقى العقد الأصلي ويحل المسترد محل المشتري في هذا العقد، ومن ثم فلا يكون المسترد خلفا للمشتري

للتنشر طبعة 2003، ص 171.

رمضان أبو السعود. (2003 صفحة 194). المرجع السابق. دار المطبوعات الجامعية  
للتنشر طبعة 2003، ص 194.

رمضان أبو السعود. (2003 صفحة 151). الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. دار  
المطبوعات الجامعية للتنشر طبعة 2003، ص 151.

عبد الرزاق احمد السنهوري. (2000 صفحة 854). المرجع السابق. منشورات  
الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000 ص 854.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 553). المرجع السابق. منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000 ص 553.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 625). المرجع السابق. منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000 ص 625.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 856). المرجع السابق. منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000 ص 856.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 859). المرجع السابق. منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000 ص 859.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 867). المرجع السابق. الطبعة الثالثة لسنة  
2000 ص 867.

عبد الرزاق السنهوري. (2000 صفحة 796). الوسيط في شرح القانون المدني،  
الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال. منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000.

عبد المنعم فرج الصده. (1982 صفحة 194). الحقوق العينية الأصلية، دراسة في  
القانون اللبناني والقانون المصري، 4. طبعة 1982، ص 194.

عبد المنعم فرج الصده. (1982 صفحة 196). المرجع السابق. دار النهضة العربية  
للتنشر، طبعة 1982.

عبد المنعم فرج الصده. (1982 صفحة 197). المرجع السابق. طبعة 1982، ص 197.

عبد المنعم فرج الصده. (1982 صفحة 199). المرجع السابق. طبعة 1982، ص 199.  
ق.م.ج. (20 يونيو 2005 المادة 721). الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر  
1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ  
في 20 يونيو 2005. المادة 721: "لشريك في المنقول الشائع أو في مجموع من المال  
المنقول أو العقار ان يسترد قبل القسمة الحصص الشائعة التي باعها شريك غيره  
لاجنبي عن طريق التراضي وذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ  
اعلامه ويتم الاسترداد بواسطة تصريح يبلغ الى كل من البائع والمشتري ويحل  
المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته اذا هو عوضه عن كل ما انفقه.

وإذا تعدد المستردون فكل منهم ان يسترد بنسبة حصته".

ق.م.ج. المادة: 674. (20 يونيو 2005). لأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر  
1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10  
المؤرخ في 20 يونيو 2005. المادة 674 "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء،  
شرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة". الجزائري.

ق.م.ج. المادة: 714. (20 يونيو 2005). الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر  
1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10  
المؤرخ في 20 يونيو 2005. المادة 714: كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله  
أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها حيث لا يلحق ضرراً  
بحقوق سائر الشركاء.

وإذا كان التصرف (البيع) منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا  
الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف (البائع)، انتقل حق المتصرف (إليه (المشتري)  
من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة، ولم يتصرف  
إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان مجهول أن المتصرف لا يملك العين المتصرف  
فيها مفرزة".

قرار مستمد من كتاب لحسين بن الشيخ آيث ملويا. (25 مرس. 1998). مرجع  
سابق، ص 69 قرار رقم 321 179، بتاريخ 1998/03/25. المبدأ أنه لكل شريك  
في الشيوع طلب استرداد البيع منقولا كان أو عقارا طبقا للمادة 721 من ق.م.ج.

كما يسقط الحق في طلب الشفعة إذا بيع العقار ليكون محل  
للعادة أو ملحقا محل العبادة.

9- الشفعة مصدرها الشريعة الإسلامية وهي أو سع نطاقا من  
الاسترداد لأنها تشمل طبقات أخرى وهي تتعلق بالعقار فقط.

10- حق الاسترداد مصدره القانون الفرنسي وهو يجيز  
للشركاء في الشيوع استرداد الحصص الشائعة التي بيعت سواء  
تعلق الأمر بالعقار أو المنقول.

نناشد في الأخير المشرع الجزائري من خلال التعديلات اللاحقة  
وسد الثغرة القانونية التي طالما أثارت إشكال من الناحية  
القانونية لتكون نصوص القانون المدني أكثر انسجاما وتقادي  
التناقض من خلال حصر حق الاسترداد في الحصص الشائعة  
المبيعة المتعلقة بالمنقول وإبقاء حق الشفعة بالنسبة للحصص  
الشائعة للمنقول والعقار مع تفصيل أكثر للاحتمالات التي  
قد تكتنف هذه الرخصة من ثغرات يستغلها الشركاء في العقار  
المشاع لتعطيل سير إجراءات هاتين الرخصتين والحيلولة دون  
تحقيق الهدف الذي وضعت من أجلهما هاتين الرخصتين.

## تضارب المصالح

❖ يعلن المؤلفان أنه ليس لديهما تضارب في المصالح.

## المراجع

BRUSCHI, M. (2004 Page 71). droit des biens. ellipses edition 2004.

LOUIS, B. (1999 Page 418). droit civil. Édition Dalloz. 1999.p418.

أحمد خالدي. (2011 صفحة 65). الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون  
المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة. دار هومة  
للتنشر، الطبعة الثانية، 2011 ص 65.

أحمد خالدي. (2011 صفحة 151). المرجع السابق. دار هومة للتنشر، الطبعة  
الثانية، ص 151.

أحمد خالدي. (2011 صفحة 239). المرجع السابق. دار هومة للتنشر، الطبعة  
الثانية، ص 239.

أحمد دغيش. (2011 صفحة 110). المرجع السابق. دار هومة للتنشر، طبعة  
2011، ص 110.

أحمد دغيش. (2011 صفحة 93). حق الشفعة في التشريع الجزائري. دار هومة  
للتنشر، طبعة 2011، ص 93.

السيد عبد الوهاب عرفة. (2006 صفحة 38). الشفعة كسبب لكسب الملكية في  
العقار. المكتب الفني للموسوعات القانونية للتنشر، طبعة 2006، ص 38.

القرآن الكريم. (2013 الآية 85 سورة النساء). سورة النساء الآية 85. سورة النساء  
الآية 85. رواية ورش دار الفجر الاسلامي للتنشر الطبعة الرابعة.

المادة: 794. (20 يونيو ق.م.ج. 2005). الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر  
1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10  
المؤرخ في 20 يونيو. المادة: 794: الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في  
بيع العقار ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية. الجزائري.

جمال خليل النشار. (2000 صفحة 168). تصرف الشريك في المال الشائع وأثره  
على حقوق الشركاء، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني. دار  
الجامعة الجديدة للتنشر طبعة 2000. ص 168.

جمال مهدي محمود الأكشت. (2011 صفحة 10). أثر الشفعة في العقار  
والمنقول، دراسة فقهية مقارنة. دار الكتب القانونية للتنشر طبعة 2010.

رمضان أبو السعود. (2003 صفحة 171). المرجع السابق. دار المطبوعات الجامعية



م.القضائيت. (1999). لسنة 1999 العدد 02 عدد خاص ص 111. العدد 02 عدد خاص ، صفحة 111.

م.القضائيت. (2000 العدد الثاني). المجلة القضائيت ، العدد الثاني ، الغرفة العقارية الملف رقم 190693 المؤرخ في 99/10/27. العدد الثاني .

نبيل ابراهيم سعد. (2003 صفحة 150). الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري والبناني، دراسة مقارنة. منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، ص 150.

#### كيفية الإستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA :

المؤلف تمدراري طاهر، قماري بن ددوش نضرة، (2020)، أثر بيع الشريك لخصم شائعة في العقار بين الشفعة والاسترداد في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، الصفحات. ص: 347-355