



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف :

أ/ الشريف وكواك

الطالبتين :

✓ سلطانة عطا الله

✓ فطيمة الزهراء عماره

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
أ/ غنية نزلي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ/ الشريف وكواك	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا و مقرا
أ/ بدر شنوف	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2016-2017 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

نهدي هذا العمل إلى كل من ساعدنا في إنجازه.
إلى عائلتنا و أصدقاءنا و زملائنا و أساتذتنا الكرام.
جميعا نهديهم هذا العمل.

سلطانة عطا الله – فطيمة الزهراء عماره

شكر وعرفان

الحمد لله أولاً كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه
تقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل الشريف وكواك المشرف على هذه المذكرة
تقدم كذلك بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة الوادي
وكذا كل من ساعدنا على إتمام هذه المذكرة ونخص بالذكر بسلامة عطا الله، نجوى هبيته، نادية باهي.
ولكل من ساعدنا ولو بكلمة في إنجاز هذه المذكرة

سلطانة عطا الله – فطيمة الزهراء عماره

تتجلى أهمية الأملاك الوطنية الخاصة، كونها حجم معتبر مع حجم الأملاك الوطنية العمومية، ونظرا لتميزها، إذ تضم أصنافا مختلفة من الأملاك، بحسب طبيعتها، وبذلك أضحت الأملاك الوطنية الخاصة الأرض الخصبة لاستقبال كافة النشاطات الاقتصادية، وبذلك وفي سبيل توظيف هذه الأملاك في خدمة المشاريع الاستثمارية الخاصة باعتبارها تؤدي وظيفة مالية وتمليكية للدولة، صدرت العديد من القوانين والتنظيمات وبالتالي أصبحت تحتل اليوم جانب كبير من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا أنه لم يرد لها تعريف و اعتمد على مفهوم المخالفة لنص المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 في توضيحها.

وعلى أساس الإدارة تحتكر حق امتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة وتسيير هذه الأملاك، وفيه تبرم الإدارة في بعض الأحيان عقود مع الأفراد على قدم المساواة، مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها إياها السلطة العامة، أي أنها تتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة، على اعتبار الأملاك الوطنية الخاصة مجردة من قاعدة عدم جواز التصرف فيها، وعلى اعتبار أنها تؤدي وظيفة امتلاكية، يمكن التصرف فيها من قبل الدولة والجماعات المحلية.

و بمأن البيع من أهم صور التصرف، مما جعل دراسة هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة، نابعة من أهمية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تستدعي الخوض والبحث في أغواره.

وأما دافعنا لاختيارها الموضوع راجع إلى أسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في دراسة الموضوع، والبحث في مختلف جوانبه نظرا لقلة معالجته، كما أن دافع التخصص في فرع القانون العقاري كان من الدوافع الموضوعية لاختياره.

وهدفنا من خلال هذا البحث هو القيام بتحليل وشرح النصوص القانونية المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مع تقديم التوضيحات وحتى الانتقادات اللازمة كلما دعت الضرورة لذلك، وسنركز خاصتنا على طرق البيع التي تقرها النصوص القانونية، والتي على رأسها قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والنصوص التطبيقية له، دون نسيان النصوص القانونية الخاصة المكرسة هي الأخرى لإمكانية البيع من قبل الدولة، لكون هذا الموضوع مصادره القانونية مبعثرة.

كما ننوه أن موضوعنا يقتصر على الأملاك الوطنية الخاصة دون الأملاك الوطنية العامة لكون هذه الأخيرة تحمل خصائص تتناقض مع فكرة البيع، ذلك أنها غير قابلة للتصرف ولا الحجز ولا لاكتسابها بالتقادم بحكم صفة العمومية.

كما سيكون مجال الدراسة مخصص للأمولاك الوطنية الخاصة العقارية دون المنقولة التابعة للدولة دون سواها (البلدية، الولاية) لأن الأملاك الوطنية تقسم إلى:

- أملاك وطنية عمومية وخاصة تابعة للدولة.
- أملاك وطنية عمومية وخاصة تابعة للولاية.
- أملاك وطنية عمومية وخاصة تابعة للبلدية.

كما لا يفوتنا من خلال هذا البحث التطرق إلى المنازعات العالقة بهذا النوع من الأملاك.

أما بخصوص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه الدراسة التي يندرج موضوعها تحت باب أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فهي قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع، وكذا التغيرات المتسارعة التي تحكمه.

ومن خلال ما سبق، وانطلاقاً من الأهمية البالغة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة أحكام البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هو البيع بوجه عام؟ وما هو البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة؟ وما هي أحكامه؟
- كيف تنتقل الملكية في البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة؟
- ما هي الطرق المقررة قانوناً في مثل هذه البيوع؟ وما هي المنازعات الناشئة عن هاته البيوع؟.

أما المنهج المتبع الذي إعتدناه في دراسة هذا الموضوع فهو المنهج التحليلي وهذا من خلال تحليل النصوص القانونية وكذا استعنا بالمنهج الوصفي.

وللإجابة على هذه التساؤلات، وللإحاطة بجوانب الموضوع والتفصيل في كامل جزئياته، ارتأينا انتهاج خطة بحث تتلاءم وطبيعة الموضوع، حيث قسمناه إلى فصلين.

تناولنا في الفصل الأول الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وعقد البيع الخاص بها.

وأعرجنا في الفصل الثاني والأخير على إجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات الناجمة عنها.

الفصل الأول: العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة وعقد البيع الخاص بها

عرفت الجزائر نظام ازدواجية الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة و قد حددت المادة 18 من دستور 1989 المعدل و المتمم بموجب استفتاء 1996/11/28 التي أكدت صراحة بأن الأملاك الوطنية يحددها القانون ، و هي تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية و قد سنت أيضا ترسانة من القوانين من بينها نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 و يتضح من خلال هذه المادة أن الأملاك الوطنية العمومية تشكل كافة الأموال التي بطبيعتها أو بتخصيصها تكون تحت تصرف الجمهور ، و تكون تبعا لذلك غير قابلة للتملك الخاص¹، ولا للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم و الحجر عليها إلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك الغير مخصصة للمنفعة العامة و حق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية ، و تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من حيث تسييرها و إستعمالها و خاصة التصرف فيها بالبيع أو بغيره إلى مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما القوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة بمضامينها.²

و لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص و إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص و لما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارية شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد، فإن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها و يبين مداها و عقد البيع من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية في مجال

¹ - Henri dementhon «traité du domaine de l'état» Troisième Edition , la préparation Administrative , Paris , 1964,page 16 .

² - أنظر إلى نص المادة 80 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم: 14/08 ، المؤرخ في: 20 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44، لسنة 2008 ..

المعاملات المدنية يدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق خاصة و أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام و هي قاعدة عدم جواز التصرف.

و لا بأس بالتذكير بأن الأصل يقضي بأن الدولة بحكم ما تتمتع به من سلطة و سيادة فإنها من المفروض أن تستنفذ الإجراءات التي منحها إياها القانون من نزع الملكية حق الشفعة.... الخ ولا تعمد إلى البيع إلا في حدود ضيقة كما سيأتي بيانه:

لذلك يحتاج الأمر منا التطرق إلى مفهوم العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وهذا في (المبحث الأول) ، أما (المبحث الثاني) نتناول فيه مفهوم عقد البيع الخاص بالعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: ماهية العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة

غالبا ما تؤدي الأموال الوطنية الخاصة وظيفة مالية و تمليكية للدولة، و هي تختلف في مفهومها عن غيرها من الأموال الأخرى سواء تعلق الأمر بالأموال العمومية أو الأموال الخاصة التابعة للأفراد، كما أن مشتقاتها ليست هي نفسها التي سبقت دراستها عند الحديث عن الأموال العمومية، و عليه قمنا بتقسيم المبحث الأول إلى مطلبين نتناول في (المطلب الأول) : مفهوم الأموال الوطنية الخاصة و في (المطلب الثاني): تحديد العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

المطلب الأول : مفهوم الأموال الوطنية الخاصة

المال الوطني الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية و تمليكية¹ وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد، وعليه فسنبين في (الفرع الأول): تعريف الأموال الوطنية الخاصة ، أما (الفرع الثاني) :تكييف حق الدولة على أملاكها الخاصة.

الفرع الأول :تعريف الأموال الوطنية الخاصة

من أجل التعرف على الأموال الوطنية الخاصة سنحاول إعطاء تعريف لها من الناحية القانونية ثم نعرفها من الناحية الفقهية.

أولا- التعريف التشريعي:

عرف المشرع الجزائري الأموال الوطنية الخاصة في القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم في المادة 03 منه على أنها: "تمثل الأموال الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها¹. أما الأموال الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأموال العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية، تتمثل في الأموال الوطنية الخاصة² و من خلال نص المادة المذكورة أعلاه" أن كل الأموال الوطنية التي لا تندرج ضمن الأموال الوطنية العمومية فهي أملاك وطنية خاصة.

و باعتبار أن الأموال الوطنية الخاصة عادة ما تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي و مالي و بالتالي تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، و بحكم أن هذه الممتلكات تشكل ملكية خاصة

¹ - أنظر إلى نص المادة 03 الفقرة 02 من قانون رقم: 30/90، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990.

لشخصية قانونية عمومية فإن قواعد القانون الخاص تطبق بشكل نسبي على هذه الممتلكات غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا لكون الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وإمتلاكية لأنها كثير ما تخصص للمرافق العامة.¹

ثانيا - التعريف الفقهي:

و قد عرف عبد الرزاق احمد السنهاوري الأملاك الوطنية الخاصة على أنها: "الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى و هي الأشياء الغير مخصصة للمنفعة العامة بل أن الأموال العامة ذاتها يمكن أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة على الوجه المقرر في القانون ،وحق الدولة في الأموال الخاصة هو حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية و تخضع هذه الأموال بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد".²

و قد عرفها الأستاذ أحمد رحمانى على النحو التالي:

"Le législateur ne' pas défini de façon direct le domaine privé, il en donne une définition négative. L'article 2de la loi domaniale considère en effet que: Ceux des biens qui ne sont pas susceptibles de propriété privée en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, sont des dépendances du domaine public, les autres biens constituent le domaine privé.

Cette formulation suggère cependant une définition positive.

M Dementhon a écrit en effet que le domaine privé comprenait

"les choses susceptibles d'appropriation exclusive qui sont, ou peuvent être ,sans qu' il intervienne de chargement productives de revenus il s' applique à des biens que, appartenant à l'Etat, sont de même nature que ceux qui composent le patrimoine d' un particulier".

Cette vision renvoie à une conception, aujourd'hui dépassé, qui concéderait le domaine public comme des dépendances insusceptibles de droits patrimoniaux.

Cette vision est abandonnée.³

¹ - إيمان حاج أحسن، نذير قطاش، "النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر"، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية

الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، سنة 2013-2014، ص 42.

² - إيمان حاج أحسن، نذير قطاش، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية

الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، سنة 2013-2014، ص 42.

³ - Ahmed Rhmani ,les biens publics en droit algérien les édition internationales Algérie

1996.page.175.176.

الفرع الثاني : تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة

لكون وجود جدال فقهي بين آراء رافضة و مؤيدة لحق الأشخاص المعنوية العامة في ملكية الأملاك الوطنية العمومية فهناك من إقتصروا على حق الملكية و ضف على ذلك الغموض الذي يشوب النصوص الدستورية و ما انجر عنه من تذبذب ملاحظ في صياغة النصوص القانونية ذات الصلة بالأملاك الوطنية العمومية،¹ خلافا للنصوص القانونية التي تتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة كون هذه الأخيرة جاءت نصوصها صريحة في تقرير حق ملكية الأشخاص المعنوية العامة، إذن ما هو الطابع الذي أعطاه المشرع لحق الملكية؟ و من هم الأشخاص الذين لهم الحق في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة؟ و هذا ما سيتم توضيحه من خلال هذا الفرع.

أولاً: طبيعة حق الملكية

حق ملكية الدولة على أملاكها الوطنية بوجه عام يتسم بطابع الإقليمية و ارتبط ذلك بقانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ: 30 جوان 1984 الذي نص في المادة الأولى منه على: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات و الوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية، و التي تحوزها الدولة و مجموعاتها المحلية". أي أن هذه الأملاك هي ملك للدولة و البلدية و الولاية فقط و من ثم أصبح مبدأ الإقليمية مبدأ دستوريا من خلال نص المادة 18 من دستور 1989 التي تنص على: "و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية". و تقابلها نفس المادة من دون تغيير في التعديل الدستوري لسنة 1996 و تطبيقا لهذا النص كرس القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية هذا المبدأ في المادة 02 منه و بالخصوص في المواد 17-18-19-20 وكذا قد سبق تكريس مبدأ الإقليمية من خلال القانون رقم : 90/25 المتضمن التوجيه العقاري بموجب المادة 24 منه التي تنص على مايلي: تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في إعداد الأملاك الوطنية ،و تتكون الأملاك الوطنية من : الأملاك العمومية و الخاصة للدولة، الأملاك العمومية و الخاصة للولاية الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية".²

¹ سلطان عبد العظيم ، " تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري " ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة 2010 ، ص 137 .

² شرفي حسان، " الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير ، تخصص دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، سنة 2005-2006 ، ص 29 .

و عليه يستشف من هذه النصوص أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم دون سواها و منه نقول أن المشرع الجزائري استثنى باقي الأشخاص المعنوية الأخرى من حق تملك هذه الأملاك كالمؤسسات العامة الإدارية أو غيرها من المؤسسات الأخرى.¹

ثانيا: تبعات حق الملكية

يقع على عاتق المستفيد من حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة ثلاث التزامات و هي:

- أ- الالتزام بالصيانة:

يقصد بالصيانة حماية الأملاك الوطنية و المحافظة عليها و هذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون الأملاك الوطنية و على سبيل ذلك أن يقوم المالك بكل إجراء يحقق هذا الغرض مثل الترميم أو التصليح أو التعديل أو التسييج و غيرها فإذا انصب هذا الشغل على عقار كنا بصدد أشغال عامة باعتبار أن المالك شخص معنوي عام أما إذا تعلق الأمر بمنقولات فلا تعتبر كذلك مهما بلغت قيمة أو أهمية المنقول.²

- ب- الالتزام بالجرد

تلزم المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية وفقا لإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية³: "كل من الدولة و الولاية و البلدية، بإجراء جرد عام لجميع أملاكها قصد ضمان حمايتها و استعمالها، وفق للأغراض التي خصصت لها و يتضمن هذا الجرد عنصرين هما :

* - تسجيل وصفي :

يتمثل في بيان كافة الملك العام و خصائصه.

* - تسجيل تقويمي:

و هو إثبات القيمة النقدية للمال العام.⁴

¹ - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 139.

² - أعرم يحيوي، "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية"، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2004 ، ص 22.23.24 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 91/454 ، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 ، الذي يحدد شروط إدارة الملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفايات ذلك، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد 60، سنة 1991.

⁴ - أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص 114.

و يسلب الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة و مدى موافقة حركاتها للهدف المسطر لها و معرفة ظروف التسيير و الحفظ و الصيانة كما يسمح لكل مالك أو حائز للأملاك الوطنية الخاصة بتبرير حالة الملك من وجوده سليما أو تحطيمه أو ضياعه أو نقصان قيمته.

ج- الالتزام بتحمل مسؤولية الأضرار

يستوجب التفرقة بين الأضرار التي تلحق بالغير و الأضرار التي تلحق بالأملاك الوطنية الخاصة فالأولى تقوم مسؤولية المالك (الدولة ، الولاية، البلدية) على أساس الخطأ كما يمكن أيضا أن تقوم مسؤولية المالك بدون خطأ بتوفر شروطها أما الثانية التي تخص الأملاك الوطنية الخاصة جراء عدم صيانتها أو عدم تسجيل الدقيق لحركة هذه الأملاك أو عدم جردها أصلا و هو ما قد يحرك الملاحقات الإدارية و الجنائية ضد الأشخاص المعنيين وفقا لما تقتضيه المواد 25- 136-137-138 من قانون الأملاك الوطنية.¹

المطلب الثاني : تحديد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار و التعامل و التصرفات بين الناس من جهة، و هو مصدر لصراعات كانت و لا تزال مستمرة بين البشر. فالعقار تعرفه المادة 683 من القانون المدني الجزائري، بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

فهذا التعريف ينصرف إلى الأراضي و المباني و الأشجار و الطرق و المناجم كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها و التي رصدت لخدمة العقار كالجرار بالنسبة للأرض و الأبواب و النوافذ بالنسبة للمسكن .

ولهذا يدعونا إلى التركيز في الفرع الأول على تعرف العقار بوجه عام وتعريف العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة أما الفرع الثاني نحاول دراسة مكونات الأملاك العقارية الخاصة.

¹ - شرفي حسان، المرجع السابق، ص 32. 33.

الفرع الأول: تعريف العقار و أنواعه

أولاً: تعريف العقار بوجه عام

- 1- تعريف العقار: هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير القابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف¹، و كل ما عدا ذلك فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار رسدا لخدمته يعد عقارا بالتخصيص². إلا أن بعض الفقهاء يرى أن هذا التعريف لم يعد يتماشى مع التطور التكنولوجي الحاصل إذ أصبح من السهل نقل العقار من مكان إلى آخر دون أن يتلف مثل ما تم في فرنسا نقل مبنى كنيسة من مكانها الأصلي إلى مكان آخر و كذا أصبح بالإمكان نقل الأشجار و النباتات من دون أن يلحق بها أي تلف، و بالتالي كان إلزاما إعادة النظر في البحث لإيجاد تعريف للعقار يتماشى و التطور الحاصل في هذا المجال و ذلك بالاعتماد على معيار الصعوبة و الحذر في نقل العقار أو في عملية نقله، إذ يمكن أن يعرف العقار على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله بسهولة مع توخي الحذر من أجل لا يتلف و كل ما عدا ذلك فهو منقول"³.

- ب- أنواعه: هناك 03 أنواع من العقارات و هي العقارات بطبيعتها، العقارات بحسب موضوعها و العقارات بالتخصيص و عليه سندرس كل نوع من هذه العقارات على حدا .

1- العقارات بالطبيعة:

يعرف على أنه: "هو الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل أو ينقل من مكانه الأصلي في الأرض و كل ما يتصل به على وجه الاستقرار من مباني أو نباتات أو أشجار"⁴.
1 ± الأرض: تعد الأرض المثال الأنسب إلى العقار بطبيعته بغض النظر عن موقعه سواء داخل المدن أو خارجها أو تخصيصها سواء كانت معدة للبناء أو الزراعة أو مالكها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

¹ - محمد حسنين، "الوجيز في نظرية الحق بوجه عام"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، 1985، ص.206

² - نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

³ - يوسف حفصي، "بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، و الزراعي، جامعة البلدة، سنة 2005، ص 79.

⁴ - عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية على ضوء آخر لتعديلات وحدث الأحكام"، دار هومة الجزائر، 2004، ص.06

1-2 المباني: تعد عقارات بطبيعتها و تشمل جميع ما يقام على الأرض سواء على سطحها أو تحتها من منشآت ، كالعمارات، المصانع، والجسور و الأنفاق و ما إلى ذلك بحيث تكون ثابتة لا يمكن نزعها من فوق الأرض دون تلف كما لا يشترط الدوام فيها.¹

1-3 النباتات: بما أنها متصلة بالأرض فهي تعد عقارات بالطبيعة و يجب أن تكون جذورها ثابتة في الأرض و لا يمكن نقلها دون تلف.²

2- العقارات بالموضوع: كما تعد هذه العقارات وورود جميع الحقوق العينية الأصلية و التبعية عقارا إذا كان موضوعها عقارا³. لذلك نصت المادة 684 من ق.م: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار"⁴، و هو دعوى واردة على العقار فهي تعني الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء، وبالتالي تعتبر عقارا بحسب موضوعها إذا كانت متعلقة بعقار، و هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لهذا أوجبت شهر هذه الدعوى و من المعلوم أن الشهر يختص به العقار.⁵

3- العقارات بالتخصيص: العقارات بالتخصيص هي منقولات في أصلها لكن متى كانت في خدمة عقار فإنها تأخذ صفته، كالجارات التي تكون في خدمة أرض فلاحية أثناء موسم الحصاد.⁶

ثانيا: تعريف العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للملكية العقارية الخاصة إلى حين صدور القانون التوجيهي العقاري رقم: 25/90 حيث نصت عليه المادة 27: "على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". و منه فإن الملكية العقارية هي السلطة التي منها القانون لصاحب الملك العقاري

¹ - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 09.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 07 .

³ - جميلة زايدي، "إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري" ، دار الهدى، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 22.

⁴ - المادة 684 من الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في : 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في: 1975/09/30.

⁵ - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006، ص 230.229 .

⁶ - يوسف حفصي، المرجع السابق، ص 80.

من تصرف و تمتع سواء في الملك العقاري أو في جميع الحقوق العينية الأخرى الأصلية أو التبعية.¹

الفرع الثاني: مكونات الأملاك العقارية الخاصة

سوف نعرض هذه الأملاك وفقا للجهة التابعة لها أولا نحدد الأملاك العقارية التابعة للدولة ثم الأملاك العقارية التابعة للولاية و في الأخير الأملاك العقارية التابعة للبلدية.

أولا- الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

* - جميع البيانات و الأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلة إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو ممتلكاتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
* - العقارات ذات الإستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية و كذا المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

* - الأراضي الجرداء الغير مخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

* - العقارات المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل و تشكل وسائل الدعم.

* - العقارات المخصصة للبعثات الدبلوماسية و المكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها .

* - الأملاك العقارية المحجورة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة.

* - الأراضي الفلاحية ذات الطابع ألفلاحي و الأراضي الرعوية ذات الطابع الرعوي.

* - الأملاك العقارية التي تحوزها المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري و التي تعود إلى الجماعات المحلية المحولة إلى الدولة مجانا.²

* - الأملاك العقارية الآيلة للدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات العقارية بدون وارث و الأملاك العقارية الشاغرة و بدون مالك.

ثانيا- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

* - الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية

* - المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.

¹ - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 15.

² - المادة 23 من المرسوم رقم: 08/94، المؤرخ في: 26 ماي 1994، المتضمن القانون التكميلي لسنة 1994، الجريدة الرسمية، العدد 33، سنة 94.

- * - العقارات الغير مخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- * - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.
- * - الهبات و الوصايا العقارية التي قبلتها الولاية وفقا للأشكال و الشروط المنصوص عليها قانونا.

* - الأملاك العقارية الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.¹

ثالثا - الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

- * - المباني و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية .
- * - المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- * - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية .
- * - العقارات الغير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائلها الخاصة.
- * - العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني التجاري أو الحرفي المحولة ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون.

* - الهبات العقارية و الوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للإشكال و الشروط المقررة قانونا.

* - الأملاك العقارية التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.²

الفرع الثالث: كيفية انتقال الملكية العقارية في الجزائر

هناك وسيلة تمكن الغير من خلالها الإطلاع على الوضعية القانونية لأي عقار كان ، وكذا تحقق الثقة في المعاملات العقارية وتضمن استقرارها.و من أجل ذلك و جد نظامان في الشهر العقاري و هما الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني.

أولاً: نظام الشهر الشخصي

يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري المعروفة، حيث اتخذته أغلب الدول ، أساساً للحفاظ العقاري و شهر المعاملات العقارية.³

¹ - المادة 19 من القانون رقم: 14/08 ، المؤرخ في: 20 يوليو 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم: 30/90 ، المؤرخ في:

01 ديسمبر 1990 ، المتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 44، لسنة 2008.

² - صحراوي العربي، "إدارة أملاك الدولة في الجزائر" ، مذكرة ماستر، ميدان حقوق و علوم سياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية 2013-2014 ، ص 19-20.

³ - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية

الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، سنة 1999-2000، ص 10.

1 -تعريفه:

عملية الشهر وفق هذا النظام تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق.¹ دون التركيز على ذكر ما يقع على العقار من تصرفات، و يتم في هذا النظام القيد باسم المتصرف، حيث تعد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يستطيع الغير الإطلاع عليها بناء على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري .

وفي هذا النظام لا يكون للشهر العقاري سوى وظيفة علنية تصرح لاحقا عن الصفقة العقارية التي تكون قد تمت و رتبت جميع أثارها القانونية بما في ذلك انتقال الملكية كما أن هذا النظام لا يتحقق من صحة التصرفات من بطلانها في شهر التصرفات العقارية سواء كانت صحيحة أم معيبة دون رقابة.

2 -خصائص نظام الشهر الشخصي:

يتميز نظام الشهر الشخصي بجملة من المميزات التي تميزه عن غيره من الأنظمة، و لعل أبرز ما يميزه الخصائص الآتي ذكرها:

* - أساس الشهر في هذا النظام، وهو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات بغض النظر عن العقار المتصرف فيه و من هذه الخاصية استمد هذا النظام تسمية.

*- وظيفة العلنية في نظام الشهر الشخصي فهو لا ينقل الملكية و يبقى للشهر فقط أثر لاحق على التعاقد.²

*- التصرفات تشهر دون التحري من العيوب التي قد تكون عالقة بها .

أ- تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال عرضنا لتعريف الشهر الشخصي، وتحديد خصائصه تبين لنا أن لهذا النظام العديد من المحاسن والمساوئ والتي تتمثل في:

1 محاسنه:

** - أنه نظام بسيط يتطلب إجراءات معقدة، كما في نظام الشهر العيني الذي يقتضي نفقات باهظة.¹ لا سيما في عملية مسح الأراضي العام.

¹ - عبد الحميد الشواربي، "إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه"، منشآت المعارف،الإسكندرية مصر، 1999، ص03.

² - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص 04.

**** - تمكين المتعامل من الإطلاع على مستندات الملكية و فحصها و التحقق من سلامتها و مدى كفايتها.**

**** - التحقق من المالك الحقيقي للعقار من خلال التحري على هويته الكاملة من اسم أبيه و جده، و الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة.**

2 مساوئه:

**** - يعاب على هذا النظام أنه لا يعطي للمتصرف عليه، ضمانا لثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل يعرضه للمنازعة في أي وقت و الحكم بزوال هذا الحق.¹**

**** - تشابه الأسماء يرتب فوضى داخل بيت السجل العقاري.**

**** - يهمل العقار رغم أنه موضوع التصرف.**

**** - ولقد كشفت التجربة أن هذا النظام يزيد من المنازعات العقارية ، بدلا من دعم الائتمان العقاري إن صح التعبير.**

ثانيا : نظام الشهر العيني

1 تعريفه:

يكون الشهر في هذا النظام على أساس العقارات ذاتها.² بحيث يكون لكل عقار بطاقة عقارية تشكل جميعها السجل العقاري تدون فيها كل المعلومات، المتعلقة بالعقار (من حيث الحدود، المساحة،الخ).

فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام، وذلك بموجب الأمر رقم : 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

وهذا النظام يتطلب القيام بعملية مسح لجميع العقارات في كل التراب الوطني ، رغم أنه من الناحية العملية نجد تطبيق نظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم يتم فيها مسح الأراضي العام بعد و نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة. فهناك نظام مزدوج على مستوى المحافظات العقارية المتواجدة عبر كافة التراب الوطني ريثما ينتهي من مسح الأراضي.

¹ - الهادي سليمي، "إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي، تبسة، الجزائر، 2007-2008، ص 104.

² - محمد حسنين، "عقد البيع في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 88.

2 خصائص نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على الرسمية و الشهر المسبق للتصرف بمعنى أنه لا يمكن شهر تصرف معين في مصلحة السجل العقاري ما لم يكن للعقار بطاقة عقارية على مستوى ذات المصلحة وهو دليل على أن التصرف السابق صحيح و تبقى كافة آثاره القانونية، إلا أن هناك مجموعة من الخصائص تتجسد في جملة من المبادئ يمكن حصرها فيما يلي:

**** - مبدأ المشروعية:**

مضمون هذا المبدأ هو إجراء مراقبة عامة ، و مراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محلا للإيداع من أجل شهرها، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا وبالتالي اجتناب شهر الإدعاءات المشكوك فيها و التي لا تستند على أساس قانوني سليم.¹

**** - مبدأ التخصيص:**

بمعنى أن كل تصرف وارد على عقار ، سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية تخصص له بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار. و مجموعة حالة البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي أستمده منه نظام الشهر العيني تسميته.²

**** - مبدأ القيد المطلق:**

و يقصد به أن جميع التصرفات و الأحكام المنشئة، الناقلة المتغيرة، المسقطة لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية.³ لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، و من هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة .

**** - مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهرة بالتقادم:**

يقصد بذلك أنه لا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه له أن يطالب بتملكه، إذا كان سند الملكية قد تم شهره على مستوى المحافظة العقارية لأنه يتعارض مع قاعدة القوة المطلقة للملكية التي هي ثابتة بالقيد في هذا النظام.⁴ فمثلا في عقود الاعتراف بالملكية العقارية

¹ - وسيلة وزاني، "وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 127-128.

² - رمول خالد، المرجع السابق، ص 15.

³ - ميسون زهوين، "اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة"، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 140.141 .

⁴ - جمال بوشناق، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 33.32 .

عقود الشهرة التي نظمها المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 و المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهر فإنها تلقى مصير بالرفض و لا تشهر بحكم أن المنطقة المعنية شملت إجراءات مسح الأراضي العام من خلال هذا المرسوم حل المشاكل الخاصة بعدم توفر المالكين الخواص على عقود الملكية إلا أنه أثبتت التجربة من الناحية العملية أنه تم اكتساب ملكيات تابعة للدولة أو للبلديات بحجة أن هذه الأخيرة لم يصل ردها (أي اعتراضها على الموثق في آجال الأربعة أشهر) ،وقد تم تصحيح هذا الوضع عن طريق تدخل المشرع بمقتضى أحكام القانون رقم: 147/02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة و حق الملكية العقارية و تسلم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلا أن هذا القانون نص في المادة 19 منه على حكم انتقالي ترك بمقتضاه العمل ساري بالمرسوم رقم: 352/83 فيما يخص الملفات المودعة و التي هي قيد الإنجاز و أنهت الدولة الوضع الذي كان سائدا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في: 19/05/2008 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية الذي تضمن في مادته رقم 24 الإلغاء النهائي و التام للمرسوم رقم: 352/83 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة و بذلك تكون الدولة قد تولت التحقيق في التقادم المكسب و تسليم سندات الملكية بنفسها عن طريق التحقيق العقاري و أنهت الوضع الذي كان سائدا في ظل تطبيق المرسوم رقم: 352/83 و لم يعد ممكنا الإستلاء على عقارات تابعة أو مملوكة للدولة.

***** قاعدة الشهر العقاري مصدر للحق العيني:**

و يقصد بذلك أن الحق العيني لا ينشأ و لا يعدل ولا يزول إلا إذا اخضع إلى عملية الإشهار العقاري ويرتب عن عملية الإشهار العقاري مبدأ عدم قابلية الاحتجاج لغير الحقوق المقيدة في البطاقة العقارية فالحق العيني غير المشهر لا يمكن الاحتجاج به سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهاره و نفس الحال بالنسبة للأحكام و القرارات القضائية المثبتة لهذه التصرفات و الحقوق و أن عملية الشهر تهدف إلى عملية الاحتجاج بالعقد.¹

***** مبدأ القوة الثبوتية:**

معناه أن التصرفات التي تقيد في نظام الشهر العيني هي قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني موضوع الشهر، و يصبح الحق موجودا بالنسبة للكافة و عليه لا يمكن الطعن لا

¹ - مجيد خلفوني، "أشهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2008، ص 36.

بدعوى البطلان و لا بدعوى الاستحقاق و الاسترداد و من هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة.¹

*تقييم نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من المحاسن يمكن حصرها في النقاط الآتية:

1 محاسنه:

- توفير الحماية التامة للمتعاملين، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوان للحقيقة بالنسبة للغير.
- يعمل هذا النظام على استقرار الملكية العقارية، و بالتالي تفعيل فكرة الائتمان العقاري على أرض الواقع.²
- لا تتم الملكية وفق نظام الشهر العيني إلا بعد التحقيق من المحررات المودعة و مدى صحتها و خلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي.
- هذا النظام يعكس الحقيقة للعقار المراد التعامل فيه ، وبالتالي تقادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلا.
- يستدعي نظام الشهر العيني تعينا دقيقا للعقار من حيث مساحته و حدوده، الأمر الذي يسهل على الدولة تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة أو متجانسة بما يضمن تنمية اقتصادها.
- يحفز هذا النظام المتعاملين العقاريين للإقدام على الافتراض و الرهن العقاري.³

2- مساوئه:

- إن عيوب هذا النظام قليلة جدا مقارنة بالمزايا التي يتمتع بها ، فالأخذ بهذا النظام يقتضي أولا و قبل كل شيء مسح عقارات البلدية، و تحديد موقع كل منها و مساحتها، و بيان حدوده و تعيين مالكة، تمهيد للإعطاء كل من هاته العقارات رقما خاص بها و تخصيص إحدى صفحات السجل له و هذا العمل يقتضي وقتا كبيرا و نفقات باهظة إلا أن هذا العيب يحول دون الأخذ به، و هذا لأن تلك الأموال التي ستخصص لهذه العملية من خزينة الدولة و يمكن

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 44.43 .

² - نور الدين رجيبي ، " نظام السجل العيني " ، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائريين، العدد 10، سنة

2003 ، ص 26

³ - جميلي زايدي، المرجع السابق، ص 133.

تعويضها مستقبلا في إطار الرسوم الجنائية و بفتح المجال للمستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب
و من خلال التطرق لنظامي الشهر العقاري بمزاياه و عيوبه نخلص إلى القول بأن نظام
الشهر العيني يبقى النظام الأحسن و الأمثل لتنظيم الملكية العقارية.¹

¹ - جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 134 .

المبحث الثاني: مفهوم عقد البيع الخاص بالعقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة
ينفرد كل عقد من العقود بخصائص ذاتية تميزه عن غيره من العقود فعقد البيع يلتزم فيه أحد المتعاقدين بنقل ملكية الشيء إلى المتعاقد الآخر، كما يلتزم بتسليم هذا الشيء و بضمان عدم التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية كما يلتزم المتعاقد الآخر بدوره بتسديد الثمن الذي تعهد به نظير امتلاكه للشيء المسلم له وبهذا الشكل يتميز عقد البيع عن غيره من العقود المسماة الأخرى و للتعرف على عقد البيع الواقع على العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة يقتضي منا التعرف أولا على مفهوم عقد البيع بوجه عام في (المطلب الأول) لنتطرق بعد ذلك إلى مفهوم عقد البيع الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بوجه العام

للقوف على مفهوم عقد البيع بوجه عام يقتضي منا تعريف عقد البيع وخصائصه في (الفرع الأول) أما في (الفرع الثاني) نتعرف إلى أركان عقد البيع بوجه عام وشروطه .

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بوجه عام و خصائصه

أولا :تعريف عقد البيع بوجه عام:

عرف عقد البيع العديد من التعريفات الفقهية منها تعريف الفقهية السنهاوي الذي عرفه بأنه عقد ملزم لجانبين إذ يلزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع للمشتري أو حق ماليا آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمننا نقديا .

أما تعريف عقد البيع في القوانين فقد عرفه المشرع المصري في المادة 418 من قانون المدني المصري بأنه عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.¹

وعرفه المشرع الجزائري في نص المادة 351 من ق م >> بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي <<.²

1- عبد الرزاق السنهاوي ، " الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة " ، الطبعة 2004 ، ص 19 .

2- الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، الصادر في: 1975/09/30 .

ومنه نستنتج من هذا التعريف أمرين أن البيع يقع على حقوق عينية تبعية كحق الانتفاع والارتفاق وقد يقع على حقوق شخصية كحوالة الحق إذا كانت في مقابل مبلغ من النقود وأنه لا بد أن يكون الثمن من النقود .

ثانيا : خصائص عقد البيع بوجه عام

لعقد البيع بوجه عام خصائص عدة تميزه عن غيره من العقود فبفضله تنتقل الملكية من شخص إلى آخر و منه تتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

- 1 - **عقد البيع عقد ملزم لجانبين** : لان كل طرف فيه يتجه نحو إلزام الطرف الآخر بالتزامات معينة فيلزم المشتري البائع بنقل ملكية المبيع وبتسليمه وبضمان عدم التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية ويلزم البائع المشتري بدفع الثمن وتحمل مصروفات البيع وبتسليمه و يترتب على وصف عقد البيع ملزم لجانبين انه إذا امتنع احد طرفيه عن تنفيذ التزاماته يجوز للطرف الآخر ان يدفع بعدم تنفيذ التزاماته و أن يطلب فسخ العقد¹.
- 2 - **عقد معاوضة** : يعد عقد البيع من عقود المعاوضة لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه فيأخذ البائع الثمن مقابلا لأنه ينقل ملكية المبيع ويحصل المشتري على ملكية المبيع مقابلا لأنه يعطي الثمن ويرتب على وصف عقد البيع بأنه من عقود المعاوضة أن هذا العقد يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ويحتاج بذلك لأهلية التصرف².
- 3 - **عقد البيع عقد ناقل للملكية أو على الأقل ينشئ التزاما بنقل الملكية** : يعد عقد البيع من العقود الناقلة للملكية، أو على الأقل من العقود التي تنشئ التزاما بنقل الملكية لأنه يترتب التزاما في ذمة البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري .
- 4 - **عقد البيع عقد رضائي** : لا يلزم القانون لإبرام عقد البيع شكلا معينا فالعقد يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فلكل قاعدة استثناء ، و القانون ذاته يلزم الأطراف المتعاقدين في البيوع التي يكون موضوعها العقارات ، السفن و المحلات التجارية أن تخضع لشكلية رسمية معينة إذا غابت كان العقد باطلا ، فعقد البيع أصلا رضائي لكن شكلي في حالات قررها القانون.

¹ - خليل أحمد حسن قدامة، "الوجيز في شرح القانون المدني الجديد" ، عقد البيع الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2001، ص12.

² - محمد يوسف الزغبى ، "شرح عقد البيع في القانون المدني" ، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى ، 2004 ، ص20.

5 - **عقد البيع عقد مساومة :** بمعنى أنه يمكن أن تكون هناك مفاوضة إن صح التعبير بين البائع و المشتري على الثمن أو على أوصاف الشيء المبيع و التسليم و مسائل أخرى .

الفرع الثاني: أركان عقد البيع وشروطه:

القاعدة العامة تقضى أنه حتى ينعقد أي عقد كان يجب تطابق إرادتين أو أكثر لترتيب أثر قانوني و هذا ما يطلق عليه بالتراضي ، و إلى جانب هذا الأخير يكون للعقد محلا و سببا ، كما قد يضيف القانون إلى جانب هذه الأركان الثلاثة ركن الشكلية بالنسبة لطائفة محددة من العقود كما هو الحال بالنسبة لبيع العقار .

فالأصل في عقد البيع أنه ينعقد بثلاثة أركان ، لكن متى بات الأمر يتعلق بعقار فإن الشكلية أكثر من ضرورة لانعقاد العقد و سنتعرف فيما يلي على أركان عقد البيع بوجه عام و شروطه فنتعرف أولا على الأركان الموضوعية و في الأخير على الأركان الشكلية.

أولا :الأركان الموضوعية

1 - **الرضا:** هو عبارة عن تطابق إرادتين بالإيجاب والقبول، أي تطابق إرادة البائع مع المشتري حول الأشياء المتفق عليها في العقد من عناصر أساسية وهي المبيع والثمن وطبيعة العقد¹ ، أما المسائل الثانوية كتسليم المبيع وزمن التسليم أو سداد الثمن فلا يلزم أن يتفق عليها الطرفان .

2 - **المحل:** إن عقد البيع عقد ملزم لجانبين، فهو عقد يرتب التزاما على كل من البائع والمشتري فالبائع ملزم بتسليم الشيء المباع للمشتري فيعتبر بذلك الشيء المباع محلاً أولاً في عقد البيع ومن جهة أخرى فإن المشتري ملزم بدفع الثمن للبائع وبذلك يعتبر الثمن محلاً ثانياً في عقد البيع ولذلك عقد البيع فيه محلين الشيء المبيع والثمن ويشترط في المحل مايلي:
أولاً: أن يكون مشروعاً: أي يجوز التعامل فيه وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلاّ كان العقد باطلاً.

ثانياً: أن يكون المحل ممكناً وغير مستحيل فإذا كان الشيء المبيع مملوكاً لأحد الأفراد فلا عبء ببيعه من قبل الدولة لأنه لا زال لم يخرج من ذمة الشخص المالك الأصلي.

ثالثاً: يجب أن يكون المحل موجوداً أو قابل للوجود فلا يمكن مثلاً بيع سكن موجود على المخطط البياني ولكن في الواقع قد انهار.²

¹ - سي يوسف زاهية صورية، "الوجيز في عقد البيع" ، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2008، ص32.

² -أنظر نص المادة 03 من القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 ،المتضمن التنازل عن أملاك الدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد 06 ، المؤرخة في: 1981/02./10، ص 82.

رابعاً : يجب أن يكون المحل معين أو قابل للتعيين فإذا كان بصدد بيع عقار مثلاً يجب أن يعين هذا العقار تعييناً دقيقاً ومحدداً بحيث لا يمكن بعده أن يخطأ فيه كذكر الحدود ، المساحة ، الشارع ... الخ .

خامساً : أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع فاشتراط المشرع الجزائري في عقد البيع ضرورة علم المشتري بالمبيع علماً كافياً ونصت المادة 352 على أنه إذا أقر المشتري في عقد البيع بأنه عالم بالمبيع سقط حقه في طلب إبطال عقد البيع بحجة عدم العلم الكافي بالمبيع إلا إذا أثبت غش البائع، والعلم الكافي بالمبيع يتم عن طريق رؤية المبيع ومعاينته وبيان أوصافه الأساسية .

ولم يطلب المشرع الجزائري إلا شرطاً واحداً وهو المشروعية فهو لم يشترط الوجود الذي نحسبه كذلك شرطاً من الشروط.¹

3- السبب: وهو الدافع لنشوء الالتزام ولم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد و اكتفى بالنص عليه في المادة 97 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلاً²

ويشترط في السبب ما يلي:

- أن يكون السبب موجوداً: وهو الغاية التي يقصد الملتزم الحصول عليها فسبب التزام البائع بنقل الملكية هو ارتفاع الحصول على الثمن من المشتري وسبب الالتزام بدفع الثمن هو ارتفاع الحصول على ملكية المبيع من البائع، ولذلك فإن التزم كل من البائع والمشتري مرتبط بالآخر فإذا تخلف التزام أحدهما فلا ينشئ التزام الآخر وبالتالي لا ينعقد عقد البيع.³

- أن يكون السبب صحيحاً: فإذا كان موهوماً أو صورياً فيكون السبب غير صحيح. فإذا تعهد الخلف العام أو الخلف الخاص بوفاء دين سلفه ثم اتضح أن هذا الدين انقضى، فهنا

¹ - حليلة آيت حمودي ، " نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي "، الطبعة الأولى ،سنة 1986 ،دار الحداثة ،لبنان ،ص 125.

² - محمد صبري السعدي ،"شرح القانون المدني الجزائري" ، مصادر الالتزام ، دار الهدى، عين مليلة ،الجزائر،الجزء الأول ،الطبعة الأولى ،سنة 2004 ،ص 222.

³ - أورمضيني محمد، " البيع العقاري "، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء،الجزائر،دفعه 2007،16-2008،ص14.

يكون السبب موهوماً لأن المتعاقد وقع في غلط بشأن وجود السبب ويبطل العقد، ويكون السبب سوريا إذا كان يخفي سببا آخر غير مشروع.¹

- أن يكون السبب مشروعاً: أي أن السبب الدافع أي الباعث الذي دفع الملتزم إلى أن يرتب الالتزام في ذمته، ويكون السبب غير مشروع إذا خالف النظام العام و الآداب، فإذا كان الباعث للمتعاقد غير مشروع كان العقد باطلا بطلانا مطلقاً.

4- الأهلية: وهي شرط لصحة عقد البيع و ذلك إن الإرادة التي ينشأ عنها التراضي لا بد لها من التمييز الكامل ببلوغ سن الرشد وهي 19 سنة كاملة فإذا صدر من ناقص أهلية كان قابلاً للإبطال وهذا ما نصت عليه المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص " من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له وباطلة إذا كانت مترددة بين النفع و الضرر وفي حالة النزاع يدفع الأمر إلى القضاء." وسن التمييز هو 13 سنة حسب المادة 42 من ق م ج أما سن الرشد هو 19 سنة حسب المادة 43 من ق م ج .

- سلامة الإرادة من العيوب: يشترط لصحة البيع خلو الإرادة من العيوب. أي لا تكون إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال و إلا كان العقد قابلاً للإبطال.² كذلك وضع أحكاماً خاصة للبيع في حالة إذا وقع غبن في البيع يزيد عن خمس قيمة المبيع وقت البيع.³

ثانياً - الأركان الشكلية:

أ - الكتابة: هي تحرير عقد رسمي من طرف ضابط عمومي مختص يتمثل في الموثق و الذي يتولى تحرير العقود التي حدد القانون صيغتها الرسمية على أن تكتب باللغة العربية وتكون هنا العقود الأصلية تحت مسؤولية الموثق.

ب - الشهر: وهو يقتصر على بعض البيوع مثل : بيع المحلات التجارية ، العقارات.

¹ - أورمضيني محمد، المرجع السابق، ص 14.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع و المقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة، سنة 2000، ص 112-113.

³ - لحسن بن الشيخ آث ملويا، "المنتقى في عقد البيع"، دار هومة، الجزائر، سنة 2005، ص 100-101.

المطلب الثاني : مفهوم عقد البيع العقاري الواقع على الأملاك الخاصة للدولة

لا يأتي الحديث على إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري إلا ببيان ماهية هذا العقد و أركانه ، و ذلك لأن ما لحق هذا العقد من إجراءات خاصة سيأتي تفصيلها في الفصل الثاني ، و إنما كان لخصوصية هذا العقد ، و لخصوصية تكوينه و عليه للوقوف على مفهوم عقد البيع العقاري يقتضي منا التطرق أولاً لتعريف عقد البيع العقاري و خصائصه في الفرع الأول من هذا المطلب ، على أن نتطرق في الفرع الثاني إلى أركان عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وشروطه.

الفرع الأول : تعريف عقد البيع العقاري و خصائصه

أولاً : تعريف عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري

عرفت المادة 351 من القانون الجزائري البيع على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي سبق وأشرنا أن هذا التعريف أشار إلى انه يمكن نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية ونص أيضا على أن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي ويعرف هذا البيع العقاري على أنه عقد ناقل للملكية العقارية بالإشهار العقاري.¹

ثانياً : خصائص عقد البيع العقاري

يوصف عقد البيع بأنه الأداة الأساسية اليومية المحلية و العالمية التي تربط عالمي الإنتاج و الاستهلاك² ، ففضله تنتقل الملكية من شخص لآخر كما أسلفنا الذكر، و لعل هذا هو الأهم في خصائص عقد البيع بوجه عام التي سبق ذكرها أما عقد البيع العقاري الواقع على الأملاك الخاصة للدولة يمتاز بخصوصية تميزه عن غيره من العقود التي سنعمل على استنباطها من خلال جملة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

- 1 - **عقد ملزم للدولة المالكة وللمشتري** : علما أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضة وناتج عملية البيع يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة.
- 2 - **انه عقد شكلي غير رضائي** : لكون التعامل منصب على عقار فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي و إلا كان العقد باطلا .

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 30.

² - أسعد دياب ، ضمان العيوب الخفية في البيوع ، دار اقرأ ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1981 ، ص 05.

- 3 - أن مجرد التعاقد لا ينقل الملكية : إذ لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري.¹
- 4 - أنه عقد مجرد من المساومة : فهو أقرب إلى عقد الإذعان فلا تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة ، ولا تناقش فيه أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية لان المشتري يكون قد اطلع على حالتها قبل البيع والذي يكون بالمزاد العلني.
- 5 - عقد معاوضة : فكل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه فالمشتري يأخذ العقار والدولة الثمن المحدد من طرف مصالحها التقنية .
- الفرع الثاني : أركان عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وشروطه .
- القاعدة العامة تقضي أنه حتى ينعقد أي عقد يجب أن تتوافر فيه الأسس اللازمة الموجودة وهي الرضا ، المحل والسبب فإذا كان عقد البيع بصفة عامة من العقود الرضائية أي العقود التي تتعد بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول دون حاجة إلى أن يفرع رضا الأطراف في شكل معين كأن يكتب العقد في ورقة رسمية ، إلا أن المشرع الجزائري يشترط الشكلية لانعقاد عقد البيع العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 224 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري وعليه سنتعرض فيما يلي إلى هذه الأركان من خلال التطرق أولا إلى الأركان الموضوعية و ثانيا الأركان الشكلية محاولين أن نضيف كلما دعت الضرورة إلى ذلك الأحكام الخاصة بالبيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، فالأمر حقيقة يتعلق ببيع العقار التابع في ملكيته للدولة ، فهو بيع إداري يخضع للأحكام العامة الضابطة لجميع أنواع البيوع لكن فيه خصوصيات كما أسلفنا الذكر .
- أولا : الأركان الموضوعية :

ركن التراضي : ويقصد به تطابق إرادة الدولة البائعة وإرادة المشتري التي قلما تصادف فيها عيوب الإرادة وكذا نقص الأهلية بحكم التحقيق الدوري المسبق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن وعلاوة على أن عقد البيع هو عقد شكلي وليس رضائي وخاصة أن الأمر يتعلق بأملاك الدولة التي تكون اشد حرصا في تطبيق القانون .

¹ - أنظر نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

أ- صور إيجاب الدولة البائعة : البيوع التي تقدم عليها الدولة تكون عن طريق المزاد العلني ويتم هذا بالإعلان في الصحف والأماكن العمومية بعد تحديد شروطه من حيث صيغة المبيع، المزايدات ، التعهدات المختومة ، كيفية سحب دفتر الشروط مع تحديد قيمته ، لجنة فتح الأظرفة ، مصاريف البيع والتسجيل التي تسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها .

فالتصرف في الأملاك العقارية لا يكون إلا طبقاً للقوانين والتنظيمات الجاري العمل بها وحسب الإجراءات المطبقة تبعاً لطبيعة الأملاك العقارية.¹

وقد تعبر الدولة عن إرادتها في بيع الشقق بالتراضي مثلاً لفائدة الشاغلين فتضع مجموعة من الشروط وكل الذين تتوفر فيهم الشروط يمكن أن يقتنوا المساكن التي يشغلونها.

ب - صور قبول المشتري : يعبر المشتري عن قبوله بالمزايدة الشفوية أو بالتعهد الكتابي وهما وسيلتين معتمد عليهما في البيوع الإدارية عن طريق المزاد العلني وينسجم هذا الأمر مع طرق التعبير عن الإرادة التي تكون باللفظ والكتابة وبطرق أخرى أقرها القانون.²

أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المرشح وامتناله للإجراءات الإدارية بتسليمه لملف الشراء الكامل ودفعه للثمن ومصاريف العقد كفيل بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.

ركن المحل : لما كان عقد البيع عقداً ملزماً لجانبين ينجم عنه التزامين رئيسيين هما التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع والتزام المشتري بتسديد الثمن ولذلك عقد البيع فيه محليين (الشيء المبيع و الثمن).

• محل التزام البائع: (العقار المباع)

بالإضافة إلى الشروط العامة السابق ذكرها في ركن المحل و التي تتمثل في وجوب أن يكون المحل مشروعاً وأن يكون المحل ممكناً أي يكون موجوداً أو قابل للوجود وأن يكون معيناً أو قابل للتعيين ويجب أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع فالمشتري لابد أن يكون عالماً

¹ - انظر إلى نص المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

² - أنظر إلى نص المادة 60 من القانون المدني الجزائري و يشترط في رسو المزاد أن يكون العرض المقدم أعلى من الثمن الأدنى الافتتاحي و لا يكون في قاعة المزايدات أو في التعهدات المختومة من يقدم أكثر.

بالمبيع بحيث يمكن التعرف عليه ،أما في البيع الإداري عن طريق المزاد العلني يشترط أن يتم الإعلان عن المزايدة قبل 20 يوما على الأقل من يوم المزايدة ¹ وهي المدة التي يفترض إن يكون كل معني بالأمر قد قام بزيارة للشيء المبيع وحدده وعرف أوصافه بالإضافة إلى الشروط العامة هناك شروط خاصة أخرى ببيع الدولة لأملكها العقارية و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- ألا يكون الشيء المبيع يدخل ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها: هناك أملاك عقارية تابعة للدولة لا يجوز التصرف فيها بنص القانون .

- لا يمكن بيع العقارات التي فقدت قيمتها أو العقارات التي فيها مخاطر كالمباني المهتدة بالسقوط .

- المساحات الأرضية المخصصة للدفن (المقابر).

- الأراضي الفلاحية.

- لا يمكن بيع العقارات أو الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري والفني.

❖ محل التزام المشتري : الثمن في العقد

تسديد الثمن يعد التزام رئيسي ،والثمن هو مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلا في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قبضاتها الموجودة على مستوى الدوائر عادة (مفتشيه أملاك الدولة)ويشترط في الثمن:

1-أن يكون نقدا يدفع لحساب خزينة الدولة بمعية صناديق مفتشيات أملاك الدولة ويدفع مسبقا لخزينة الدولة إذا كانت هناك نصوص قانونية تقيد ذلك.

2-أن يكون الثمن مقدرا بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.

3-ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقا لمقتصات السوق العقاري.

4- ألا يكون الثمن بخسا إلا ما استثنى بنص القانون.²

ركن السبب

لم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد واكتفى بالنص عليه في المادة 97 من القانون المدني ، وإذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة

¹ - أنظر نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 ، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012.

² - انظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بالاستثمار ، المؤرخ في: 05/10/1993 ، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد 64 المؤرخة في: 10/10/1993 ، ص 3 .

كان العقد باطلا والمادة 08 ق م ج تنص على أن كل التزام مفترض أن له سببا مشروع ما لم يقيم الدليل على غير ذلك " والباعث والدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث :

- 1 - يدعم الثمن خزينة الدولة.
- 2 - حماية العقار ذاته بالبيع فلا يترك لتعرض الغير.
- 3 - مساعدة الاستثمار الخاص.
- 4 - تسهيل عمليات التعمير والبناء لاسيما في مجال السكنات الاجتماعية بالإضافة إلى أسباب أخرى تدفع الدولة إلى الإقدام على البيع أما المشتري فالسبب والدافع عنده هو التحصل على العقار والاستثمار به.

ثانيا - الأركان الشكلية

إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هو مبدأ الرضائية لأن مجرد تطابق الإرادتين يكفي لإنشاء العقد ما لم يوجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك المادة 59 من ق م ج ،ولما كان العقد البيع العقاري أكثر التصرفات القانونية، اشترط المشرع ضرورة احتوائه على كافة العناصر والمعلومات الضرورية.¹

لكن البيع الواقع على عقار يعتبر عقدا شكليا، لا يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين وإنما يجب إفراغ إرادتي كل من البائع والمشتري في شكل خاص يحدده القانون ويجب أن تكون الكتابة رسمية محررة من طرف ضابط عمومي و لا عبرة للكتابة العرفية في التعامل العقاري.²

أولاً: الشكلية في البيع العقاري شرط لانعقاد وحجة دامغة في الإثبات:

فرضت الكتابة قبل أكثر من أربعة عشر قرنا حيث يقول الله عز وجل (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ) -سورة البقرة الآية 282- وهذا الحال في التصرفات والديون عامة فما بالك بالعقار أما في القوانين فنصت المادة 324 مكررة م جزائري نصت على أن العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق و إلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق

¹ - الهام ببيع ،حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية و الجنائية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص،كلية الحقوق جامعة منتوري،قسنطينة،الجزائر، 2006-2007،ص54.

² - قرار المحكمة العليا رقم :68467 مؤرخ في : 1992/10/21 المجلة القضائية 1992 ،عدد01،ص84.

بحكم ان الشكلية ركن في العقد كما أن المادة 324 مكررة من القانون المدني ذهبت إلى ان العقد الرسمي حجة على الكافة و أعلاه مرتبة في الإثبات بحكم شهادة الضابط العمومي كما كرسست هذه القاعدة أيضا النصوص القانونية الآتية:

- قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988.¹
- قانون السجل العقاري الصادر بموجب الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 25/03/1975 وقد عدل وتم هذا الأمر بالمرسوم رقم: 210/80 المؤرخ في: 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 19/05/1993.
- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي نصت المادة 61 منه على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي".

ثانيا : الموظف العام المحرر لعقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :

باعتبار أن البيع العقاري من العقود التي أخضعها المشرع لشكلية معينة لإبرامهما وهذه الشكلية متمثلة في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية من طرف أشخاص مؤهلين قانونا لذلك،² ولما كان يتعلق الأمر بأمالك الدولة فإنه من غير المعقول إسناد مهمة تحرير العقود إلى الموثق مثلا، فالمنطق و القانون يقضيان بأن توكل هذه المهمة إلى هيئة إدارية تابعة للدولة و فعلا مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية تسهر على تحرير العقود الرسمية بما في ذلك عقود بيع العقارات التابعة للدولة.³

كما تتضمن إدارة أملاك الدولة المهام التالية:

- 1 تسيير الأملاك التابعة للدولة مع حراستها.
- 2 تسيير التركات الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها.
- 3 تحصيل موارد أملاك الدولة من أتاوى وحقوق أخرى [الإيجار، المنح السكني ...الخ].

¹ - قانون التوثيق رقم: 27/88 المؤرخ في: 12 يوليو 1988، الجريدة الرسمية رقم: 28 الصادرة بتاريخ: 13 يوليو 1988 ، و قد ألغى هذا القانون لاسيما المادة 41 منه قانون التوثيق القديم الذي يحمل رقم: 91/70 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970.

² - عويطي فريد و عشوري عبد العزيز، الشكلية في التصرفات القانونية، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة 2007، 16-2008، ص 06.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 190/90، المؤرخ في: 23 جوان 1990 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية "المديرية العامة للأمالك الوطنية"، الجريدة الرسمية، العدد 26 المؤرخ في 27/06/1990.

4 تمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة.

5 مسك سجلات الجرد و إحصاء الأمالك التابعة للدولة.

6 - مساعدة المصالح المسيرة للأمالك العامة في تسييرها وفي التقاضي.¹

ولذلك فإن مديرية أمالك الدولة تلعب الأدوار الآتية:

1 دور الموثق: ويتمثل دورها في تحرير العقود الإدارية.

2 دور الخبير: تقديم التقييمات والخبرات في المجال العقاري.

3 دور المحامي: تسعى إدارة أمالك الدولة لحماية الأمالك وضمان الدفاع عنها أمام مختلف درجات التقاضي.

4 دور المستشار: يحتكم إلى إدارة أمالك الدولة خاصة في المجال العقاري من قبل المصالح الولائية وهيئات عمومية أخرى.

وعليه تعد مديرية أمالك الدولة الموظف العام القائم على تحرير جميع العقود المنصبة على أمالك الدولة بما في ذلك عقد بيع العقارات التابعة لها بناءً على ترخيص مسبق بناء على قرار الوزير المكلف بالمالية أو قرار الوالي أو حتى مقرر رئيس لجنة الدائرة في البيوع التي تتم في إطار القانون رقم: 01/81 وليس بمحض إرادتها وهذا العقد يجب أن يتضمن نقاط معينة تتمثل في :

1 اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية.

2 يكون الاتفاق مبرم بين طرفين يحوزان أهلية التعاقد فمديرية أمالك الدولة تتصرف باسم و لحساب الدولة أما المشتري فيؤكد من أهليته بناءً على الوثائق المقدمة في الملف الإداري وتتمثل في نسخة من بطاقة التعريف الوطنية زائد شهادة ميلاد.

3 تبيان أصل ملكية العقار و أصل الملكية السابقة إن تطلب الأمر ذلك.

4 تحديد الثمن وصيغة دفعه.²

5 تعيين الأطراف [أسماءهم وصفاتهم ومكان إقامتهم].

6 مراعاة إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

¹ - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 43.

² - عمر بوحلاسة تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن غرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 01، 2001، ص 38.

7 ليس هناك في العقود الإدارية شهود فالشخص المكلف بالخدمة العامة أو الموظف العام هنا من يستهدف بمضمون العقد وحضور مجلس العقد بعد تلاوة ما فيه.

الفصل الثاني: إجراءات بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات الناجمة عنها

جاء في المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية قبل التعديل على أنه "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹

وبموجب المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية المنشور بالجريدة الرسمية رقم: 44 لسنة 2008، أصبحت المادة 89 السالفة الذكر على هذا الشكل "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى، ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانوناً، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعات الوطنية، ويجب أن تكرر المبيعات التنظيم، وينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى وإهلاك الاستثمارات المزمع إنجازها، ويمكن أن يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر، و 69 مكرر 2، و 69 مكرر 3 أعلاه، ويمكن أن يتضمن شرطاً آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط، تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

بمقتضى هذه المادة ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية لا سيما المواد 92 و 95 و 98 و 109 و 110 تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وحتى تلك التابعة للجماعات المحلية.

لكن تم التنبيه من خلال ذات المواد على ضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام

¹ - القانون رقم: 30/90، المؤرخ في: 1990/12/01.

بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تكون أداة مساهمة في تحقيق النفع العام أي غير صالحة لهذه المصلحة فإنها أكيدة ستثقل كاهل المؤسسة العمومية وذلك كفيل وحده بتعطيل ميكانيزمات تحقيق النفع العام، فيلجأ كأخف الضررين إلى بيعها.¹ لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة وأحالت على النصوص التطبيقية لا سيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية. وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.² هذا ما ورد في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية، مع وجود طرق أخرى لبيع العقارات التابعة لدولة في قوانين خاصة متفرقة، سنحاول التطرق لها للإلمام بمسألة بيع العقارات التابعة للدولة .

ومن المؤكد أن هذه البيوع أو تلك المذكورة في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية تنجم عنها منازعات عقارية تطرح على القضاء، من هنا يترأى لنا تقسيم الفصل إلى مبحثين نتناول في الأول إجراءات البيع المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90، وفي الثاني البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة للدولة في القوانين الخاصة والمنازعات القضائية التي تنجم عنها البيع.

1- Philippe godfin, droit administratif des biens, Armande colin 6^{eme} édition, France, page 222.

2- المرسوم رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 66، المؤرخة في: 2012/12/19.

المبحث الأول: إجراءات البيع المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية رقم:

30/90

باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها، يتبين أن طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص فيه وهي:

- طريقة البيع بالمزاد العلني (نص المادة 90 من المرسوم).
 - طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة (نص المادة 91 من المرسوم).
 - طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام الخاصة (نص المادة 92 و 93 من المرسوم).¹
- ومنه فإن منهجية البحث تقضي منا تقسيمه إلى مطلبين بحيث نفرد طريقة البيع بالمزاد العلني في المطلب الأول، و طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام العامة والخاصة في المطلب الثاني.
- المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني**

وهو القاعدة العامة في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فهذا الصنف من البيوع لا بد من أن يكون علني يفتح المجال للمنافسة، مما يسهم في مكاسب مالية معتبرة للدولة ويبعد عنها جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد، وعليه فإن طريقة البيع بالتراضي استثناء من الأصل.

حيث نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها " طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المؤرخ في: 2012/12/16.

للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني"كما تضيف المادة "تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني"¹ والمزايدة العلنية تتم على أساس دفتر شروط، تعده مديرية أملاك الدولة ويكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية.

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة

في حين التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه، أو حتى عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف أملاك الدولة وذلك بالتحصل على قرار إلغاء التخصيص ومحضر التسليم المحرر تبعا له، علما أن حراسة العقارات المسلمة قانونيا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار، تقوم مديرية أملاك الدولة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة، وهي كالتالي:

أولا/ تقييم العقار: بداية عمل مديرية أملاك الدولة تكون بتقييم العقار لتحديد قيمته، هاته الأخيرة ستكون السعر الأدنى المعروض لافتتاح المزاد العلني المشار إليه في الملتصقات، وهذا عكس ما يكون في بيع المنقولات حيث التقييم يبقى سرا فلا يمكن للمزايدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (ملك للدولة) وأصل الملكية (الكيفية التي تحصلت عليها الدولة).

ثانيا/ إعداد الملتصقات والإعلانات في الصحف: عملية البيع بالمزاد العلني يتم الإعلان عنها بالملتصقات و بالصحف الوطنية، وذلك قبل 20 يوم من تاريخ إجراء المزايدة على الأقل² حتى يتسنى للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما أنه تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.

ثالثا/ إعداد دفتر الشروط: ويذكر إلى جانب الشروط والبنود العامة للمزايدة (كصيغة

البيع، الضمان... الخ) المسائل التي تخص العقارات (حدودها، مساحتها، تعيينها... الخ) من

1 - مديرية أملاك الدولة تقوم بالتحضير لعملية البيع بالمزاد العلني بحكم أنها مصلحة تقنية، وهذا عن طريق إعداد دفتر شروط مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ويتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر وسائل الإعلام، وتؤطر هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي الذي يرخص بالبيع بموجب قرار .

2 - عابلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2006، ص 132.

تقسيمها إلى حصص، وعادة ما يباع الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط.

رابعاً/ انعدام الضمان: لا وجود للضمان في البيع بالمزاد العلني، إذ يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفاً تمام المعرفة بالعقار الذي اكتسبه ويشمل عدم الضمان (القياس أو القيمة، العيوب الخفية، الإلتاف،... الخ).

خامساً/ مصاريف البيع: وتتمثل في:

- المبلغ الذي رسا عليه المزاد.
- إضافة إلى مصاريف الملصقات والإعلانات.
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط المسحي أو البياني.

- حقوق التسجيل والشهر العقاري وأجرة مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم.

سادساً/ تسليم العقار: يصبح الفائز بالمزاد مالكا من وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه، ولا يمكنه أن يتحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشئ المباع حتى بعد المزايدة.

سابعاً/ تحرير عقد البيع الإداري: يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة بعد الحصول على الإذن من الوالي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً لكل من وزير على حدى في الولاية التي تسيروها، أما مدير أملاك الدولة فهو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقاً للقرار المؤرخ في: 1992/01/20¹.

ولا بد من تضمن العقد ما يلي:

- تعيين العقار (الطبيعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود،... الخ).
- أصل الملكية.

- الثمن الأدنى المعروف ومراجع محضر البيع.

وبعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل والشهر العقاري.

¹ - القرار المؤرخ في: 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في: 1992/04/23.

الفرع الثاني: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة

كون دفتر الشروط¹ ركيزة البيع بالمزاد العلني بحكم تحديده لمختلف الشروط المتعلقة بالبيع وعليه سنتناول صيغة البيع ثم الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة.

أولا/ صيغة البيع: ويكون بالمزايدة الشفوية ، وإما بالتعهدات المختومة تحت إشراف لجنة تابعة لمديرية أملاك الدولة تعمل على ضمان السير الحسن والتنظيم للمزايدة كما تقوم بفتح الأظرفه.

(1) المزايدة الشفوية: يعلن عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات وفي

الصحف الوطنية من قبل الموظف المتراس المزايدة، وتبدأ المزايدة بمبلغ يتم تحديده عن طريق دفتر الشروط المذكور أنفا ويرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض.

(2) التعهدات المختومة: قد تكون تقديم العروض في شكل تعهد ،وهو عبارة عن استمارة

معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه ،ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة، والكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايدة.

ثانيا: الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة: تشمل المزايدة المفتوحة جميع الذين يثبت لهم موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتم إقصاء الأشخاص الذين ثبت عليهم: - المساس بحرية المزايدة.

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها. المزايدون المخالفون، وهناك سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة تقيد فيه كل مزايد مخالف على مستوى التراب الوطني².

¹ - قرار وزير المالية المؤرخ في: 1997/03/05 ،المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية ، المؤرخ في: 1997/03/05، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 55، سنة 1997.

² - المادة 2 من قرار وزير المالية المؤرخ في: 1997/03/05.

المطلب الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة والخاصة

بيع العقارات التابعة لأملك الدولة تقتضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني، لكن خروجاً عن الأصل يمكن أن تباع الأملك العقارية الخاصة التابعة للأملك الوطنية بالتراضي بشروط إضافية (كعدم صلاحيتها لتأدية وظيفتها، يجب أن يكون الثمن مساوياً أو بالأحرى لا يقل عن القيمة التجارية للعقار، يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره) سنقوم بعرض هذه الحالات كما جاء في نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 هذا بالنسبة للبيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة، والمادة 92 و93 بالنسبة للبيع بالتراضي وفقاً للأحكام الخاصة.

الفرع الأول: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة

باعتبار البيع هنا استثناء من القاعدة العامة فهو محاط بشروط إضافية أكثر تعقيداً كعدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها، مع وجوب أن يكون الثمن مساوياً ولا يقل عن القيمة التجارية للعقار (في كل سداسي تقوم مصلحة الخبرات والتقسيمات على مستوى كل مديرية أملك الدولة بالولاية بإعداد دراسة للسوق العقارية تكون هي المرجع في تحديد قيمة العقارات)، ويكلف بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره، لكون العملية ذات طابع استثنائي تلجأ لها الدولة لعدة أسباب تكمن أساساً في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء، أو للطابع الإجباري أو القصري للبيع، وسنتطرق لعرض هذه الحالات كما جاء في نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 في ثلاث فقرات.

أولاً/ البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية

الاقتصادية والجمعيات:

بحكم خصوصية من يشتري بإمكان الدولة أن تبيعه بالتراضي، فكل هؤلاء المذكورين أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدونهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، ولولا خاصية المكانة التي يحضون بها كل في مجاله لما سمح بمثل هذه البيوع.

■ فالبلدية والولاية باقتنائها لهذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، كشراء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية.

بالنسبة للهيئات العمومية وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعوا للغربة بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات والجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون الفرنسي بحكم أنه يسمح لهذه الهيئات إمكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها، فإن ذلك لا ينطبق بالمرّة على الهيئات العمومية الإدارية ذات الطابع الإداري في الجزائر، لأن قانون الأملاك الوطنية 30/90 أقر مبدأ الإقليمية، فسمح للدولة وللولاية وللبلدية فقط بإمكانية تملك الأملاك العقارية، لكن لم يسمح أبداً بإمكانية امتلاك مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف.¹

■ أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف بحيث إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصاً على العقارات التي تحوزها أمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية والدخول دون عراقيل معترك اقتصاد السوق. وفي هذا الصدد حتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية وتكون مملوكة للبلديات أو الولايات فإن الدولة دون غيرها هي المعنية بالتسوية خاصاً بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994²، ولا سيما المادة 23 منه التي أقرت صراحةً بوجوب دولنة هذه الأملاك ودمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط. بالإضافة لصدور مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم: 01 المؤرخ في: 1993/09/09 المعدل والمتمم بالمنشور رقم: 01 المؤرخ في: 2002/03/20³.

¹ - إيمان بن طالب، تسيير الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة واستعمالها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، سنة 2013/2014، ص 11.

² - قانون المالية التكميلي، سنة 1994 المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 33 المؤرخة في: 1994/05/28، ص 14.

³ - المنشور رقم: 01، المؤرخ في: 2002/03/20 المعدل للمنشور رقم: 01، المؤرخ في: 1993/09/09 المعدل والمتمم، المتعلق بكيفيات تحويل ملكية الأملاك الخاصة التابعة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري.

وكذا المنشور رقم: 02 المؤرخ في: 18/09/1996 لضمان تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري¹.

وأثره منحت تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في اختيار طريقة التسديد (الدفع الفوري أو بالتقسيط عن طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل أقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر بـ: 6% لكل سنة).

ثانيا/ البيع بالتراضي لفائدة الخواص: ويكون مقر به في الحالات التالية:

(1) **الشيوع:** ينجم عن الشيوع كحالة قانونية تعدد أصحاب الحق العيني، قد يحدث و أن يكون هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون كموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف، وعليه يجب في هذه الحالة إجراء تقسيم العقار حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوع مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية².

(2) **حالة الأراضي المحصورة:** بحكم موقعها الجغرافي لا يمكن الاستغلال الجيد لهاته الأراضي من قبل الدولة، لذا تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة، حيث يعد الجوار سببا من أسباب حق الشفعة.

(3) **حالة الشفعة القانونية:** وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ولقد نظمت أحكامها المواد 713 إلى 742 من القانون المدني الجزائري، وهي تثبت مع مراعاة الأحكام التي ينص عليه الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :

- الملك للرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

1 - المنشور رقم: 02، المؤرخ في: 18/09/1996، المتعلق الممتلكات التابعة للأمالك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري.

2 - المذكرة رقم: 3645، المؤرخ في: 19/07/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وعليه إذا قررت الدولة بيع عقارات مؤجرة، فإن شاغلي هذه العقارات (المنتفعين) يستفيدون من حق الشفعة في الشراء، مثل السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

(4) حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم: القرارات الإدارية في نزاع

ملكية الخواص من قبل الإدارة يستمد وجوده من التشريع ويكون من أجل المنفعة العمومية لقاء عوض قبلي عادل ومنصف، وهذه الحالة لا تعبر عن بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزاع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً وعادلاً ومسبق، وهنا يتعلق الأمر بتعويض عيني، وأنجع عملية تفي بالغرض في هذه الحالة هي المبادلة كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 595/36 المؤرخ في: 1984/05/26¹.

(5) حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني: قد يفشل

البيع بالمزاد العلني، فبعد التأكد من عدم نجاح عمليتين اثنتين بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز أن يباع بالتراضي للخواص، لكن نص المادة 91 يكتنفه الغموض بحيث لم يبين من هم هؤلاء الخواص أهو صاحب أعلى عرض في المزايدة ولكن عرضه لم يصل إلى السعر الأدنى المعروض أم غيره فالأمر غير واضح من الناحية القانونية.

ثالثاً/ البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها وللبعثات

الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر: هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزاييدة لاقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي وبرخصة من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية كمنظمة الأمم المتحدة أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية والقنصلية مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا وهو مبدأ المعاملة بالمثل.

1- قرار المحكمة العليا رقم: 595/36، المؤرخ في: 1984/05/26، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1990.

وبالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينهما، والأعراف الدبلوماسية¹.

الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

أولا/ تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار القانون 15/08 :

إذا كان البيع بالتراضي غير جائز وفقا للمادة 89 إلا في الحالات التي يكون الغرض منها تحقيق المصلحة العامة لذلك يشكل ما جاءت به المادة 40 من القانون 15/08 إحدى حالات تطبيق المادة 89 إلى تحقيق المصلحة العامة و المتمثلة في تسوية وضعية السكنات الغير شرعية عن طريق تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل إلا ما كان منها واردا بالمادة 16 من نفس القانون و إلى عدت الأوعية العقارية إلى لا يمكن أن تكون محلا للتنازل إلى تتمثل في:

1. البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة لارتفاعات.
2. البيانات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية.
3. البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع ألغابي باستثناء ذلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
4. البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
5. البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها².

بالإضافة إلى هذا الشرط المتعلق بأوعية الوعاء العقاري فقد ذكرت المادة 40 شرطا ثانيا أو قيد آخر و هو أن تكون البناية المراد تسويتها قد تم انجازها مع احترام قواعد العمران. و يتم التنازل بالسعر التجاري للوعاء العقاري و يتم تقييم وفقا للإجراءات التالية: تبشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من اجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية و ما يضاف إليها من مسالك للدخول و مساحات التبعية الخارجية، و في

1- المادة 119 من قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في: 10/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08..

2- أنظر إلى نص المادة 16 من القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20/07/2008، المتعلق بمطابقة البيانات و إتمام انجازها، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44.

كل الأحوال تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد ملف لطلب الترخيص من الوالي بالتنازل
يتكون من :

- طلب تنازل تقدمه لجنة الدائرة.
- مخطط طبوغرافي للقطع مشروع التنازل.
- تقرير تقييم لا تتجاوز مدته ستة أشهر.
- كشف المحتوى.
- شهادة عن مصالح التعمير تثبت أن العقار موضوع التنازل يندرج ضمن أدوات التعمير و أن له صلة وطيدة و مباشرة مع عملية التسوية.
- مشروع مقرر الترخيص بالتنازل¹.

جاء في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 "أنه خلافا للمادة 90 أعلاه يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذلك الاستثمار".

والترزمات المتنازل لهم يحدد ها دفتر الشروط ، لا سيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة، المستفيدة من إعانة الدولة، مع الأخذ بالتخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي ، وكذا تكيف إعادة دفع مبلغ التخفيض الممنوح في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة بتنفيذ العمليات المزمع إنجازها أو الوجهة المخصصة لها الأملاك المنجزة أو وجه استعمالها.

يستشف من نص المادة 92 بأن المشرع يهدف إلى وضع قواعد خاصة بالترقية العقارية والنشاط العقارية ، لمكانتها في الحياة خاصتا وأنها الطريقة الأنجع في ظل اقتصاد السوق لإنجاز وتشيد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار ، وذلك سيؤدي لا محالة إلى تقليص من حدة أزمة السكن .

¹ - المذكرة رقم 03439 بتاريخ 1998/08/22، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية حول : العمليات التقليدية لأمالك الدولة - الترخيص المسبق.

وبذلك فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخرينة وتكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع.¹

ثانيا/ المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة: كما أسلفنا الذكر بأن المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا تقل عن القيمة التجارية.²

أ) المتعاملون العقاريون: بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري³ "هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تحديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ويعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا حيث يرخص له بالمبادرة في المشاريع العقارية ولا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون حسب نص المادة 04 منه ومن أمثلة على المتعاملين العقاريين :

- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- مؤسسة ترقية السكن العائلي.
- الوكالة الوطنية لتطوير السكن.

1 - القرار الوزاري المشترك رقم: 15، المؤرخ في: 14/09/1994، المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و/أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 61، المؤرخة في: 17/09/1994.

2 - محمد لخضاري، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2013، ص 42.

3 - القانون رقم: 04/11، المؤرخ في: 17/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في: 06/03/2011، الملغي للمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري رقم: 03/93، المؤرخ في: 01/03/1993.

ب) **التعاونيات العقارية:** عادتاً ما يلجئ الأفراد إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية من أجل تلبية حاجياتهم الخاصة في السكن¹ وهذا التجمع لديه ما يبرره علماً أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة وتستدعي أكثر من فرد للقيام بها .

والبيع المقرر لفائدة التعاونيات نظم أحكامه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2003/04/05 و الذي ينص على وجوب أن تشمل العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات وحتى عقود البيع الفردية (من التعاونية إلى الأفراد المشكلين لها) يستلزم أن تتضمن شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لكان باطلاً. **ثالثاً/ شروط البيع طبقاً للأحكام الخاصة:** جاءت هذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم: 02 المؤرخ في: 07/06/1994 المحدد لشروط بيع الأراضي البيضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير ،وأهم هذه الشروط:

- إقرار البيع أو المنح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محلياً.
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير ويجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.
- يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- يتعين على المرقى العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال .
- يمنع منعاً باتاً أي إيجار أو بيع من قبل المرقى إلا بعد إنجاز واستكمال المشروع.
- ليس هناك ضمان بالرغم من أن البيع بالتراضي (الطريقة الدولية) وليس بالمزاد العلني.
- يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقاً و كلياً قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.²

1 - الأمر رقم: 92/76، المؤرخ في: 23/10/1996، المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في: 09/02/1977.

2- محمد لخضاري، المرجع السابق، ص 42.

المبحث الثاني : البيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة للدولة في القوانين الخاصة للدولة و المنازعات الناجمة عنها

بالإضافة إلى طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 فان المشرع الجزائري نص على طرق أخرى في قوانين مختلفة ، القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و المراسيم اللاحقة به ، و القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية و المراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم: 92/ 289 المؤرخ في: 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفيات اكتسابها لكن تطبيق هذه القوانين على ارض الواقع افرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عدة في هذا الصدد و وبالتالي سنتناول في (المطلب الأول) البيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة للدولة في القوانين الخاصة ، وفي (المطلب الثاني) ندرس المنازعات التي تنجم عن بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة .

المطلب الأول: البيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة للدولة في القوانين الخاصة.

نص المشرع الجزائري على طرق أخرى في القوانين المختلفة و التي سنتعرض لكل منها في فرع مستقل على النحو التالي حيث سنخصص للفرع الأول : التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 والفرع الثاني للتنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها وفي الفرع الثالث التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار .

- الفرع الأول: التنازل عن أملك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 و تعديلاته:

أولاً: التنازل عن أملك الدولة الخاصة في ظل قانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07¹

صدر القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية معينة، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استحلال لها قبل يناير سنة 1981.

لكن نظرا لظروف سياسية و اقتصادية مرت بها البلاد بدا عدم نجاعة هذا القانون لاستنزافه لأملك الدولة فتم إلغاء نص المادة 40 من القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في: 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في: 2000/12/24 التي ألغت جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة كما أضافت ذات المادة انه بالنسبة للأملك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لإحكام القانون رقم: 01/81 تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها النهائية، كما تلزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانونا².

¹- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ألغيت أحكامه بموجب المادة رقم 40 من قانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000 ص 20، كما يلاحظ استعمال المشرع مصطلح التنازل دون مصطلح البيع في هذا القانون نظرا لاعتبارات سياسية و اجتماعية معينة في اعتقادي حيث أن تحديد أسعار التنازل كان يجري بالطرق الودية و لا علاقة له بالسوق العقارية الحرة التي أسعارها تفوق 10 مرات سعر التنازل في ظل القانون رقم 01/81 الأمر الذي أدى إلى إلغاء أحكامه و إيقاف قضم الإضافي لأموال الدولة، إذ نجد من الناحية العملية القلة من الشاغلين بقت عقاراتهم تحت نظام الإيجار.

²- ترفع الطعون المقدمة من طرف الأشخاص الذين لم ترصيمهم قرارات اللجان ما بين البلديات أمام لجان الطعن الولائية و تكون اللجنة الولائية واحدة على مستوى كل ولاية، حسب المادة 41 من قانون رقم 01/81 فإن عملها يتجلى في تنشيط العمليات التي تجريها لجان الدوائر مع مراقبتها و تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج عملية التنازل فضلا عن النظر في الطعون المقدمة.

و لعل ما يبرر دراستنا لهذا القانون بالرغم من انه ملغى ما يلي:

- 1 لا يزال العمل بالقانون رقم: 01/81 قائما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها قبل تاريخ: 31 ديسمبر 2000
 - 2 حسب نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 أن جميع الأملك العقارية ذات الاستغلال السكني ، المهني ، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية و التسيير العقاري يمكن بيعها بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين بناء على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل و إضافة في الفقرة الثانية انه ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.
 - 3 و قد صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم : 269/03 المؤرخ في: 07 أوت 2003 الذي يحدد الشروط التي يتم بها التنازل عن الأملك الذي تم تعديله¹.
 - 4 للتبعد الاقتصادي الذي جاءت به المادة 41 التي أقرت على ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحدد حسب قانون السوق العقاري الحر.
- أصاب المشرع عندما ذكر في الفقرة الأولى من المادة 41 من قانون المالية أن ذلك سيكون طبقا للقوانين و التنظيمات ، و حسب اعتقادنا هو أحكام المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 و خصوصا حق الشفعة القانونية المخول للخواص بحيث سيكون التنظيم محدد لشروط التطبيق هذه المادة ، و بذلك نص المادة 41 من قانون المالية نص قانوني يحيل إلى النصوص العامة التي تفيد بأن إقرار البيع على عقارات الدولة لا يكون إلا برخصة من الوزير المكلف بالمالية .

1. الأملك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل.

• الأملك المتنازل عنها:

يتبين من خلال نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم: 01/81 طبيعة الأملك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، و التي تخض أملك الدولة و هي المحلات المتواجدة بالبنىات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66

¹ إيمان بن طالب، المرجع السابق، ص 17.

المؤرخ في: 1966/05/06 و كذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم: 11/70 المؤرخ في: 22 يناير 1970 المتعلق بملكيات مؤسسات الدولة¹.
استثناءً هناك أملاك عقارية لا يمكن أن تكون محلاً للبيع أو بالأحرى التنازل من خلال نص المادة الثالثة من القانون مثل البنايات الجماعية المهددة بالانهيار، البنايات الفردية من النوع الرفيع، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة و المساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

• شروط الاستفادة من التنازل:

تنص المواد من 05 إلى 10 على الشروط الواجبة التوفر في المرشحين لاكتساب العقارات و كذا المواد من 11 إلى 28 المتعلقة بالإجراءات و الهيئة المكلفة بإقرار التنازل.

أ. شروط المرشح للاكتساب:

- أن يكون شخصاً طبيعياً.
- أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية.
- مستأجر شاري (شاغل قانوني) له سند و حائز للأمانة².
- طلب الثراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني.

ب. الهيئة المكلفة بإقرار التنازل³.

هي اللجنة من البلديات، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن⁴ و ذلك ما نصت عليه المواد 33 إلى 36 من هذا القانون.

¹ – الأمر رقم: 11/70، المؤرخ في: 22 يناير 1970، المتعلق بملكيات مؤسسات الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في: 27 جانفي، 1970 ص 110.

² – قرار المحكمة العليا رقم: 57/434، المؤرخ في: 1990/06/02، الصادر في المجلة القضائية، عدد 02، لسنة 1992، ص 148.

³ – المرسوم التنفيذي رقم: 296/06، المؤرخ في: 02 سبتمبر 2006 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03، المؤرخ في: 07 أوت 2003، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01 للإشارة قام هذا المرسوم بإقرار الهيئات المكلفة بإقرار التنازل و المتمثلة في لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة، لجنة ولائية يرأسها الوالي و المكلفة بالرئاسة و الفصل في الطعون المقدمة من طرف المرشحين للشراء.

⁴ قرار المحكمة العليا رقم: 79/461 المؤرخ في: 1991/06/12، الصادر في المجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1992، ص 20.

2. كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري:

- **كيفية التنازل:** يكون التنازل إما بدفع الثمن فوراً أو بالتقسيط لـ: 25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و 03 سنوات للمحلات الأخرى غير المتحملة للسكن .
- **تحرير العقد الإداري:** تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقاً للدولة بتحرير العقود بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة حيث تم إقرار التنازل.

نستنتج مما سبق حسب نص المادة 41 من قانون المالية لعام 2001 و المادة 209 من قانون المالية لعام 2002 أن إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة تتمثل في إيداع طلب و ملف لدى لجنة الدائرة من طرف شاغل المسكن الذي سيكون موضوع الشراء و تعطي اللجنة رأيها ثم تعد مصالحها الأملاك الوطنية بطاقة تقييم ترسل إلى لجنة الدائرة إلى تحرر بدورها مقرر الاستفادة و يعد على أساسها ديوان الترقية و التسيير العقاري أمراً بالدفع يتم إرساله إلى مفتشية الأملاك الوطنية المختصة محلياً التي تستلم الدفع من المشتري الذي يمكن أن يدفع بالتقسيط إن طلب ذلك بشرط أن تكون هاته المدفوعات مرخصة من طرف مديرية أملاك الدولة عملاً بالشروط و الكيفيات المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

ثانياً: شروط الاستفادة من التنازل وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 07 أوت 2003

أحدث هذا المرسوم شروط جديدة للاستفادة من التنازل الهدف منها محاولة إحداث تطور في السوق العقارية و التوفيق بين العرض و الطلب¹ و أهم الامتيازات التي جاء بها هذا القانون ما يلي:

- منح الشاغلين الشرعيين اقتناء مساكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط يتم احتساب مبلغ الإيجار الرئيسي المدفوع من تاريخ شغل المسكن.
- **الدفع الفوري:** في حالة اختيار صيغة الدفع الفوري يمنح تخفيض بنسبة 10 % من ثمن التنازل.
- **الدفع بالتقسيط:** يمنح أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل.
- في هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 % من ثمن التنازل.

¹ ليلي زروقي، عمل حمادي باشا، "المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام" ، دار هومة، للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة جديدة 2012/2013، ص 304.

- يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع.
- يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1 % في السنة.
- في حالة اختيار صيغة شراء السكن بالتقسيط، يستفيد المشتري من تخفيض في مبلغ التنازل قدره:

* 7 % عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها.

* 5 % عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات أو تقل عن 05 سنوات أو تساويها.

- تخفيض سعر التنازل المرجعي للمتر المربع الواحد من 140000 إلى 120000 امتياز خاص بالنسبة لذوي الحقوق.

- تمت مراجعة سعر التنازل بالنسبة لمعاملات المنطقة و المنطقة الفرعية.

- تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم انتهت آجال سريان مفعوله في:

2010/12/31 و تم تمديد آجال إيداع طلبات الاقتناء إلى غاية: 31 ديسمبر 2015 بموجب المرسوم رقم: 113/13 المؤرخ في: 2013/04/15 الذي تمت دراسته سابقا.

ثالثا: شروط الاستفادة من التنازل وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 296/06 المؤرخ في: 02 سبتمبر 2006.

أما فيما يتعلق بهذا المرسوم فيتم التنازل على أساس تقييم تعدد مصالح أملك الدولة وفق الشروط المحددة في القرار الوزاري المشترك رقم: 97 المؤرخ في: 2004/01/27 و أهم التعديلات التي جاء بها هذا المرسوم تتمثل في:

(1) تعديل في المدة: تمديد تقديم ملفات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري إلى غاية: 2010/12/31 و ذلك تطبيق للمرسوم التنفيذي رقم: 296-06 المؤرخ في: 02 سبتمبر 2006 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 03/269 المؤرخ في: 2003/08/07 المحدد لكيفيات التنازل عن الأملك العقارية المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي سنة 2004¹.

¹ نظرا لعدم تمكن اللجان المكلفة بالدراسة من إنهاء دراسة الملفات بغرض إعطاء فرصة للشاغلين من التمكن من الحصول على الاستفادة مدد المشرع الأجل.

(2) تعديل في تحديد القيمة التجارية و المناطق و المناطق الفرعية¹.

ثالثا: شروط الاستفادة من التنازل وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 153/13 المؤرخ في: 2013/04/15.

أقصى هذا المرسوم الأشخاص الذين سبق لهم الاستفادة من قبل سواء من أملاك مماثلة التي يريدون الاستفادة منها أو استفادوا من إعانة مالية موجهة للسكن².

رابعا: شروط الاستفادة من التنازل وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 15-211 المؤرخ في: 2015/08/11.

جعل هذا المرسوم إيداع طلب شراء الملك العقاري من طرف المقبل على الشراء لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري⁽³⁾ التي ألغت بها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 169/13 المؤرخ في: 2013/08/07 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01 إذ كان الطلب مودع من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا.

خامسا: شروط التنازل عن أملاك الدولة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم : 310/16 المؤرخ في: 2016/11/30.

¹ طبقا للقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 2006/10/21، المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2004/01/27، المحدد للقيمة التجارية و المناطق الفرعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الفاتح جانفي 2004، و تجدر الإشارة انه تم تحديد السعر المرجعي المتوسط بمبلغ 140000.00 دج للمتر المربع بدلا من 18000.00 دج للمتر المربع.

² انظر لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/13، المؤرخ في: 2013/04/15، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 296/06 المؤرخ في: 2004/09/02، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03، المؤرخ في: 2003/08/07، المحدد لكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 22، لسنة 2013.

³ انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-211، المؤرخ في: 2015/08/11، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم: 269-03 المؤرخ في: 2003/08/07، الذي يحدد كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في: 2015/08/19.

نظرا لنتائج المرسوم رقم: 06/2000 المؤرخ في: 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 التي أدت إلى عزوف المواطنين الشاغلين لهذه السكنات عن شرائها مما أدى إلى صيغة البيع بالمفتاح و التي هي عبارة عن بيع سكنات اجتماعية بطريقة غير شرعية استمر هذا الأمر إلى غاية 2016 إلى أن تدخل المشرع و أنهى هذا الجدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 16-310 المؤرخ في: 2016/11/30 و أشارت المادة 02 منه على أنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري سوي الأشخاص الذين لهم صلة القرابة من الفروع و الأصول مع المستأجر المستوفون شرط الاستفادة من السكن الاجتماعي و بصفة استثنائية الشاغلون للسكن الذين لهم صلة قرابة أيضا مع المستأجر بالنسبة للسكنات الموضوعية حيز الاستغلال قبل سنة 2004.

كما أوضح المشرع انه حتى يكون نقل الإيجار فعليا يكون مرتبط بالقبول الصريح و الكتابي للمؤجر.

– ضرورة تصفية مستحقات الإيجار حتى تتم عملية نقل الإيجار بطرق قانونية دون المساس بالتنظيم المعمول به فيما ألزمت السلطات العمومية الشاغلين لهذه السكنات بعد عملية النقل الإجبارية توقيع تعهد مكتوب يتضمن اقتناء السكن و يأتي هذا المرسوم لتفعيل عملية التنازل عن أملاك الدولة بالنسبة للسكنات الاجتماعية المستلمة و الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004¹.

و يهدف هذا المرسوم إلى تسوية مبلغ السكنات بطريقة غير شرعية و ذلك بتنازل الحكومة عن هذه السكنات وتمليكها لهم في حين يستفيد المستأجر من عملية جديدة تتمثل في الدفع بالتقسيط مع الحصول على عقد الملكية .

الفرع الثاني: التنازل في إطار القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية:

قبل التحدث عن التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها لابد من معرفة الإطار القانوني لها و كذا معرفة جملة الشروط التي لابد من توفرها .

¹ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 16 / 310 ، المؤرخ في: 30 نوفمبر سنة 2016 ، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفاءاته، الجريدة الرسمية ، العدد 70، المؤرخة في: 2016/12/08.

أ. الإطار القانوني:

بموجب القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية¹ و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم رقم: 724/83 المؤرخ في: 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 18/83² و أحكام القانون رقم: 12/84 المؤرخ في: 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، و المرسوم التنفيذي رقم: 289/29 المؤرخ في: 1992/07/06³ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ، وكان هذا نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (صندوق الثورة الزراعية).

و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هناك أهداف أخرى مثل محاربة التصحر، خلق مناصب شغل. يرمي هذا القانون أيضا إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها⁴ وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لان تكون فلاحية و تستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثروة الزراعية و التسيير الذاتي.

ب. ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل:

سنتطرق من خلال هذه النقطة إلى الأهداف التي لابد من تحقيقها، وإذا تم تحقيق الأهداف المرجوة تأتي شروط التنازل.

1. ضوابط الاستصلاح الفلاحي:

¹ القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في: 16/12/1983.

² المرسوم رقم: 724/83، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 18/83، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في: 13/12/1983.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 289/92، المؤرخ في: 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في: 19/07/1992.

⁴ انظر نص المادة 01 من القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية.

باستقراء المادة الثامنة من القانون رقم: 18/83 و المادة 12 من المرسوم رقم: 724/83 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي:

- توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجديد المياه.
 - قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي، غراسه، محافظة على التربة).
 - تسهيل الحصول على المساحات المستصلحة.
 - انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.
 - علما انه يتولى تقدير انجاز برنامج الاستصلاح و معاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية ، الفلاحة ، الري ، البلدية).¹
- 2. شروط التنازل:** يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر الشروط² وفقا لما يلي:
- أن يكون شخص طبيعي كان أم معنوي له جنسية جزائرية، و طبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية، و لقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.
 - أن ينصب الاستصلاح على ارض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.³
 - يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق حدة خمس سنوات، وهي المدة التي تمنح للمالك لانجاز برنامجه و يستنتج من ذلك حالة القوة القاهرة.⁴

¹ أنظر نص المادة 21 من المرسوم رقم: 724/83، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83.

² ألحق المرسوم رقم: 289/92، دفتر الشروط يحدد الشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، كما أن هناك قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 29 أكتوبر 1998 يحدد تشكيلة و عمل اللجنة المكلفة بدراسة ملفات المرشحين للامتياز على الأملاك المعنية.

³ أنظر نص المادة 04 من القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 13 أوت 1983، الملكية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في: 16 أوت 1983.

⁴ انظر نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 و هذه المادة في الحقيقة تناقض ما جاء في المادة السادسة من القانون رقم: 18/83، التي تنص على أن نقل الملكية لفائدة المترشح لاستصلاح الأرض بالدينار الرمزي.

– يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك¹.

الفرع الثالث: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار

بموجب المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 يعتبر قانون الاستثمار حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي قانون إصلاحية تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات المستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجانب ورفع الإجراءات و الشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي استثمار ليس في الجزائر فقط بل في أي بلد من بلدان العالم و أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون هي النقطة المتعلقة بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاريع و يمكن للدولة أن تمنح تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة لمصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق و تمنح بذلك شروط قد تصل إلى الدينار الرمزي².

و يجب التنويه أن بيع الأملاك الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة وإنما لا بد من استفتاء الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد لأمالك الدولة بحجة الاستثمار.

النوع الثاني من التنازل في إطار الاستثمار الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات

الطابع التجاري.

يتم التنازل عند الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم : 281/15 في إطار صيغتين الصيغة الأولى تتمثل في البيع على التصاميم و الصيغة الثانية صيغة البيع الجهاز ولكل منها أدوات مختلفة على الأخرى في كيفية الحصول على عقد الملكية أو التنازل.

أولا: بالنسبة للبيع الجاهز:

يقصد به تحويل حق الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط و الحصول على شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة، و بعد موافقة اللجان التقنية التي تفصل فيه في اجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ استلامه، و

¹ انظر نص المادة 11 من القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في: 1983/08/16.

² أنظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05.

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة إذا قدم الطلب في أجل سنتين، أما إذا تجاوز السنتين فإنه يتم التحويل دون أي خصم للأتاوى المسددة¹.

ثانيا : بالنسبة للبيع على التصاميم :

لا يمكن للمركي الذي أتم مشروعه القيام ببيع السكنات و المحلات المعينة إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة بعد إشهادها له بتسديد القيمة المستحقة و الشهر المسبق لعقد الملكية النهائي و لا يمكن للمركي كذلك تسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي تتم بعقد إداري يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، يشترط الموثقون لاستكمال إجراءات عمليات البيع على التصميم إعداد محاضر الحياة بتقديم المركين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أملاك الدولة ويلزم المركي بعد انجاز المشروع بتحويل الامتياز إلى تنازل و إلا ترفع دعوى قضائية من طرف مديرية أملاك الدولة لعدم التقيد بالالتزامات المقررة في دفتر الشروط².

ملاحظة:

إلى جانب البيوع التي تم التطرق إليها أنفا هناك بيوع أخرى قد لا تحظى بنفس الأهمية نظرا لخصوصيتها الاستثنائية التي بمجرد أن تستنفذ مضامينها لا تصبح لها مبررات و غايتها قوانين ظرفية سنت لحالات معينة ينتهي الكلام عليها بمجرد تسوية الإشكاليات الخاصة بها ونذكر منها :

أولا : البيوع التي تكون بالمزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري³.

¹ انظر نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15، المؤرخ في: 26 أكتوبر سنة 2015، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة للانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في: 04 نوفمبر 2015 .

² -انظر نص المادة 13 من مرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

³ يخضع حل و تصفية المؤسسات EPL و EPIC لأحكام المواد 115 إلى 182 من قانون المالية لسنة 1994 و مرسوم التنفيذ رقم: 294/94، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1994، المتعلق بكفاءات حل و تصفية المؤسسات العمومية غير مستقلة، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في: 1994/10/05، ص 11.

يمثل هذا النوع من البيوع الجانب المادي الذي بحوزة المؤسسة العمومية الاقتصادية بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة¹، وهو يمثل المرحلة الأخيرة في عملية التصفية وهذه الأخيرة تمثل مجموعة الأعمال المنصبة على تسوية الأصول و الخصوم وهي على مرحلتين : الجانب الاجتماعي: يمثل في أجور العمال المسرحين و تعويضاتهم .

الجانب المادي: هو الذي يهمننا يتمثل في بيع الأملاك العقارية للمؤسسات عن طريق المزاد العلني بالإضافة إلى بيع العقارات فيمكن بيع المنقولات و الحقوق الأخرى تحت رقابة لجنة التصفية الولائية التي يترأسها مدير أملاك الدولة في الولاية في حالة المؤسسات العمومية المحلية المحلة (EPL) أما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة (EPE) فالمصفي هو الذي يقوم بالدور وحده تحت وصاية محلية مساهمات الدولة².

و قد يحدث في عملية التصفية أن يشكل العمال شركة تخضع لقواعد القانون التجاري وتكون لهم حق الأسبقية في اقتناء أصول المؤسسة المحلة بالطريقة الودية.

ثانيا: تحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآلية إلى الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري و موجب المرسوم التنفيذي رقم: 290/93 المؤرخ في: 28 نوفمبر 1993³.

● و تقتضي أحكام هذا المرسوم بان تحويل الملكية الكاملة لمحلات ذات الاستعمال التنازل عليها لشاغليها في إطار القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 إلى

¹ انظر المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم: 01/93، المؤرخ في: 19/01/1993، المتعلق بقانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في: 20 جانفي 1993، ص 03، و تجدر الإشارة أن هذه المادة أقرت بان المؤسسات العمومية المحلية نقد ملكا للدولة .

² يوسف حفصي، المرجع السابق، ص 115 .

³ المرسوم التنفيذي رقم: 290/93، المؤرخ في: 28 نوفمبر 1993، المتعلق بتحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآلية إلى الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66، المؤرخ في: 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1993، ص 13.

دواوين الترقية التسيير العقاري التي كانت تتضمن تسييرها بعقود إيجار فقط فهذه الأملاك حقيقية تابعة للدولة في ملكيتها ولكنها مسيرة من صاحب الاختصاص في تسيير أملاك القطاع العام ديوان الترقية و التسيير العقاري ولكن بعد الانتهاء من عملية التحويل يصبح الديوان ملكا لا مسير ، وتتم عملية جرد الأملاك في البداية أو حصرها ثم يوافق على هذه الجرد من قبل الوزير المكلف بالمالية و وزير السكن و يتم التحويل بمقابل تدفعه الدواوين للخزينة خلال فترة أقصاها 10 سنوات مفعولها من تاريخ الموافقة على الجرد.

المطلب الثاني : المنازعات التي تنجم عن بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة :

مما لا شك فيه أن بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تثير إشكالات ومنازعات بين أطرافها مما يحتم اللجوء إلى القضاء لحلها مما يتوجب علينا دراسة المنازعات ولو باختصار لأنها في حقيقتها من بين أوجه البيع الذي يتم بموجب حكم قضائي حيث يصبح القرار الصادر في الدعوى المنجر عن النزاع الناجم عن البيوع العقارية للأملاك الخاصة قرار قضائي هو في حد ذاته سند ملكية وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب الذي نقسمه إلى فرعين ندرس في الفرع الأول : تعريف المنازعة الإدارية والجهة القضائية المختصة للنظر فيها وفي الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الأول : تعريف المنازعات الإدارية والجهة القضائية المختصة للنظر فيها:

أولا: تعريف المنازعة الإدارية

قبل البدء في تعريف النزاع الإداري يجب أولا التطرق إلى تعريف القرار الإداري كونه المنشأ للنزاع الإداري فيعرف القرار الإداري على أنه عمل قانوني يصدر من سلطة مختصة إداريا يهدف إلى إحداث أثر قانوني فإذا ما كان عيب يشوب هذا القرار فنكون أمام قرار غير مشروع مما يؤدي إلى نزاع إداري بين السلطة التي أصدرت القرار وبين الفرد الذي تضرر من جراء هذا القرار فالنزاع الإداري هو كلا طرفاه جهتين إداريتين أو يكون احد طرفيه جهة إدارية والطرف الآخر فرد من الأفراد فإذا توافرت هذه الصفة من أطراف النزاع كانت هذه الأخيرة نزاع ادري ويخضع لاختصاص الجهات القضائية الإدارية ومنه فالنزاع الإداري هو النزاع القائم بفعل النشاط الإداري أو اثر من الآثار المترتبة عن علاقة إدارية أو هو تصادم السلطة عند تمتعها بامتيازات السلطة العامة مع مبدأ المشروعية فالمنازعة الإدارية هي مجموع النزاعات

التي تكون الدولة ، الولاية ، البلدية طرفا فيها ويختص فيها القاضي الإداري فالمنازعة الإدارية اشمل من النزاع الإداري¹ .

ثانيا : الجهة القضائية المختصة في النظر في المنازعة الإدارية :

يقصد بالاختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات² ويجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري لأنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية ويعتبر الاختصاص للفصل في المنازعات العقارية له أهمية كبيرة بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة أو بالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية من جهة أخرى تأسيسا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية التي حلت محلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ونخلص من خلالها أن المنازعات المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي من اختصاص القضاء الإداري.

الفرع الثاني : أوجه المنازعات العقارية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تندرج ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي تعرف على أنها محل الدعاوي القضائية المتعلقة بالملكية العقارية على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بغض النظر عن المالك أو صاحب الحق العيني سواء كان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص ، والتي ترمي إلى فض نزاع قائم أو محتمل أن يقوم . ونظرا لتزايد المنازعات العقارية بشكل يدعو إلى القلق خاصة تلك التي تكون الدولة والجماعات المحلية طرفا فيها وأصبحت البيوع الخاصة بأملاك الدولة تشكل نسبة لا يستهان بها في مجموعة هذه المنازعات لذا فكرنا أن نسلط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون رقم: 01/81 أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة وشيوع حالتها في الواقع وبالتالي إمكانية اكبر تشوب منازعات أو خصومات.

¹ - أستاذة طيبي سعاد - محاضرات غير منشورة في المنازعات الإدارية - المركز الجامعي يحي فارس - المدية - السنة الجامعية 2005.

² - رشيد مخلوفي ، "القضاء الإداري تنظيم واختصاص" ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2002 ، ص 228 .

أما البيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية فلا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع لأنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول دون نشوب نزاع قضائي ، وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فانه عادة ما يحصل بالطريقة الودية وقد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.¹

أولا : منازعات بيع أملاك الدولة في إطار القانون رقم: 01/81.

للتنازل على أملاك الدولة في إصدار قانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07/فبراير 1981 بمختلف تعديلاته وجهان رئيسيان من المنازعات وهما :

- المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل التي تخص طلبات شراء على الأملاك التابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لان تكون محلا للتنازل مثل السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة .

- المنازعات المترتبة على مدى حق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع ، حيث يلاحظ مرارا أن هناك طلبات استفادة على ملك عقاري واحد من قبل أكثر من مرشح وتخص ما يلي :

- توفر فرصة الشاغل الحقيقي الشرعي المستوفي للالتزاماته.

- شراء محل واحد على مستوى كل التراب الوطني.

- الشخص الطبيعي صاحب الجنسية الجزائرية.

- ضرورة رفع الطعن والتظلم الإداري المسبق لقبول الدعوى أمام القضاء.²

ثانيا : منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية والاقتصادية.

سبق وعرفنا أن المؤسسات العمومية الاقتصادية السليمة التي أثبتت نجا عتها الاقتصادية على ارض الواقع ، يمكنها أن تستفيد من التنازل على الممتلكات العقارية التابعة للدولة المحازة من طرفها .

إلا أن عملية تطهير الممتلكات وتسويتها لحساب المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء

بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية مرورا بتحديد الملكية مساحيا وتقييمها

¹ - يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة سعد دحلب بالبلدية، سنة 2005، ص 125.

² - القانون رقم: 09/08، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية ، العدد 21، المؤرخ في: 23 أبريل 2008 ، بصدور هذا القانون أصبح التظلم الإداري المسبق جوازا بموجب المادة نص 830.

- تعرض سبيلها العديد من المشاكل والعراقيل التي إن تطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية والتي تكون عادة في شكل الصور الآتية :
- ادعاء المؤسسة ملكية عقار استنادا على عقود ملكية محررة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية .
 - محاولة تسوية العقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي (سكنات ، خدمات) .
 - المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية .
 - ذهنية التبعية للدولة التي تبنتها المؤسسات الاقتصادية العمومية وذلك لأنها ترفض التحصل على عقد إداري ينقل الملكية العقارية لفائدتها .
 - استنفاد إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون من طرف محاسبي أملاك الدولة نظرا لعدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغة للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية .
 - ادعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة ولكن في الواقع الكثير من المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استقلاليتها أصلا وذلك دليل على أنها هي وعقاراتها تابعة للدولة
 - محاولات بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزانة الدولة .¹

¹ يوسف حفصي ، المرجع السابق ، ص 128 - 129 .

من خلال معالجتنا لمختلف عناصر الموضوع، خلصنا أن العقار محرك دواليب الاقتصاد الوطني، ودفع عجلته إلى الأمام في شتى المجالات، وكذا إرساء قواعد متينة لتنمية شاملة، إذا ما روعي في معادلته الجانب الخاص بالتحكم العقلاني والفعال في المجال العقاري.

و باعتبار أن للدولة الحق في التصرف بالبيع في أملاكها العقارية الخاصة، وهذا طبعا وفقا للطرق التي بينها القانون.

إلا أنه بعد استقرار هذه الطرق بات جد ضروري إعادة النظر فيها، وهذا لتشكيل حماية أكبر لها، لا اعتبارها أضحت عرضة للاستنزاف في ظل النصوص الحالية، وما تفره من بيع بالتراضي والذي يجب أن يكون استثناء وفي نطاق جد ضيق.

بناء على ما تقدم، تجدر الإشارة إلى بعض النتائج المتوصل إليها من خلال هذا البحث تتمثل فيما يلي:

1 - التشريع المنظم للملكية العقارية أصبح أكثر واقعية وعقلانية، وقد سائر في ذلك جملة

الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989، وعلى الرغم من النقائص التي شابت الترسانة القانونية الجديدة المنظمة للملكية الوطنية في الجزائر، إلا أنها حققت نتائج جد ايجابية على أرض الواقع نذكر منها:

- حرية المعاملات العقارية وذلك برفع القيود عنها.
- إلغاء الأمر المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية للبلديات.
- إقرار إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها أو التي وضعت تحت حماية الدولة.
- تحديد واضح لأصناف الملكية العقارية (أملاك وطنية، أملاك وقفية، أملاك تابعة للخواص).
- التأكيد على أن ممارسة حق الملكية على الأملاك الوطنية ثابت للدولة والولاية والبلدية فقط دون سواها.

2 - ممارسة الدولة أو الجماعات المحلية لحق الملكية على الأملاك الوطنية العمومية هو حق ملكية إدارية، في حين نجده في الأملاك الوطنية الخاصة حق ملكية خاصة.

3 - عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تخضع لشكليتي التسجيل والشهر العقاري، شأنها شأن جميع العقارات بشكل عام، تتميز فقط بأن مديرية أملاك الدولة هي وحدها دون سواها مسؤولة بتحرير هذا العقد.

4 - الأصل في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، يكون عن طريق المزاد العلني وبالشروط المنصوص عليها قانوناً، لكن الواقع نرى عكس ذلك .

وفي الختام نبدي بعض التوصيات والاقتراحات الم جملة في:

- 1 - تخصيص ميزانيات خاصة لمديريات أملاك الدولة لتغطية مصاريف عمليات البيع بالمزاد العلني. .
- 2 - إدراج بنود أكثر حزمًا في البيوع التي تتم بالتقسيط مع متابعة فعالة لدفع الأقساط في أوانها، وتمكين أعوان المتابعة من استنفاد الإجراءات القانونية الخاصة بالتحصيل الإجباري في حالة ثبوت العدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية.
- 3 - العقارات التي أقيمت عليها بناءات فوضوية، ينبغي إقرار إمكانية التنازل عنها لصالح شاغليها وفقاً لسعر السوق العقاري، مع اشتراط إعادة البناء وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير، وهذا لحل أزمة السكن و القضاء على البناء الفوضوي.
- 4 - العقار يخضع لمبدأ الإقليمية (دولة، ولاية، بلدية)، وعليه لا يمكن للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أن تستفيد من التنازل عن الأملاك العقارية وبالتالي ينبغي إعادة النظر في الأحكام التي تمنحها إمكانية الشراء.

❖ المراجع باللغة العربية:

أولاً: النصوص القانونية

(1)* القوانين

- 1 - القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في: 1981/02/10.
- 2 - القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في: 1983/12/16.
- 3 - القانون رقم: 27/88 المؤرخ في: 12 جويلية 1988، المتضمن قانون التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في: 1993/10/10.
- 4 - القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بقانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في: 1990/11/13.
- 5 - القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.
- 6 - القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في: 2008/04/23.
- 7 - القانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم: 30/90، المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.
- 8 - القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في: 2011/03/06، الملغي للمرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري.

(2)* الأوامر

- 1 - الأمر رقم: 11/70 المؤرخ في: 1970/01/22، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في: 1970/01/27.
- 2 - الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30.
- 3 - الأمر رقم: 92/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1996، المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في: 1977/02/09.

(3) * المراسيم التشريعية

- 1 - المرسوم التشريعي رقم: 724/83 المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 18/83، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في: 1983/12/13.
- 2 - المرسوم التشريعي رقم: 01/93 المؤرخ في: 19 جانفي 1993، المتعلق بقانون المالية لسنة 1993، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في: 1993/01/20.
- 3 - المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، المتعلق بالاستثمار، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في: 1993/10/10.
- 4 - المرسوم التشريعي رقم: 08/94 المؤرخ في: 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، المنشور

(4) * المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم: 190/90 المؤرخ في: 23 جوان 1990، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية-المديرية العامة للأموال الوطنية- المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في: 1990/06/27.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في: 1992/07/19.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 303/93 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 1991/11/23، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في: 1970/12/12.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2008، المتضمن إنشاء الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 405/91 المؤرخ في: 1990/12/28، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 68، لسنة 2003.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 296/06 المؤرخ في: 2006/09/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01.

- 6- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 ،المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ،المنشور بالجريدة الرسمية،العدد 69،المؤرخة في:2012/12/19.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 153/13 المؤرخ في: 2013/04/15،المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 296/06 المؤرخ في: 2004/09/02،المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07،المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01،المنشور بالجريدة الرسمية ،العدد 22،لسنة 2013.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 211/15 المؤرخ في: 2015/08/11، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07،المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل: 2004/01/01،المنشور بالجريدة الرسمية ،العدد 44،المؤرخة في:2015/08/19.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في: 2015/10/26،المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،المنشور بالجريدة الرسمية،العدد 58،المؤرخة في:2015/11/04.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016،يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته،المنشور بالجريدة الرسمية،العدد 70،المؤرخة في:2016/12/08.

(5)* القرارات

- 1 -قرار المحكمة العليا رقم: 595/36 المؤرخ في: 26 ماي 1984،المنشور بالمجلة القضائية ،العدد 01،لسنة 1990.
- 2 -قرار المحكمة العليا رقم: 57/494 المؤرخ في: 02 جوان 1990،المنشور بالمجلة القضائية ،العدد 02،لسنة 1992.
- 3 -قرار المحكمة العليا رقم: 79/461 المؤرخ في: 12 جوان 1991،المنشور بالمجلة القضائية ،العدد 03،لسنة 1992.
- 4 -القرار المؤرخ في: 20 جانفي 1992،المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ،المنشور بالجريدة الرسمية،العدد 30،المؤرخة في:1992/04/23.

- 5 -قرار المحكمة العليا رقم: 68467 المؤرخ في: 21 أكتوبر 1992، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1992.
 - 6 -القرار الوزاري المشترك رقم: 15 المؤرخ في: 14 سبتمبر 1994، المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و/أو الأرض ذات الطابع الاجتماعي، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 61، المؤرخة في: 17/09/1994.
 - 7 -قرار وزير المالية المؤرخ في: 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، بتاريخ: 05/03/1997، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1997.
 - 8 -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 21 أكتوبر 2006، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27/01/2004، المحدد للقيمة التجارية والمناطق الفرعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الفاتح من جانفي 2004.
- (6) * المذكرات

- 1 -المذكرة رقم: 3645 المؤرخ في: 19 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- (7) * المناشير

- 1 -المنشور رقم: 02 المؤرخ في: 18 سبتمبر 1996، المتعلق بالممتلكات التابعة للأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري.
- 2 -المنشور رقم: 01 المؤرخ في: 20 مارس 2002، المعدل للمنشور رقم: 01 المؤرخ في: 09/09/1993 المعدل والمتمم، المتعلق بكيفيات تحويل ملكية الأملاك الخاصة التابعة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري.

ثانيا: الكتب

أ) الكتب المتخصصة

- 1 -أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، سنة 2004.
- 2 -جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.

3 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.

ب) الكتب العامة

- 1 - أسعد دياب، ضمان العيوب الخفية في البيع، دار إقرأ لبنان، الطبعة الأولى، سنة 1981.
- 2 - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006.
- 3 - حليلة آيت حمودي، نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار الحداثة، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 1986.
- 4 - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001.
- 5 - رشيد مخلوفي، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2002.
- 6 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006.
- 7 - سلطان عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الطبعة 2010.
- 8 - سي يوسف زاهية صورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2008.
- 9 - عمر حمدي باشا، القضاء المدني، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2009.
- 10 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 1998.
- 11 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة 2004.
- 12 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، سنة 2000.
- 13 - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشآت المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1999.
- 14 - لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، سنة 2005.
- 15 - مجيد خلفوني، أشهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2008.

- 16 - محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985.
- 17 - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 18 - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، سنة 2004.
- 19 - محمد يوسف الزغبى، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2004.
- 20 - وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.

ثالثا: المقالات

- 1 - عمر بوحلاسه "تقنيات تحرير العقد الرسمي" مجلة الموثق، دورية متخصصة، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 01، لسنة 2001.
- 2 - نور الدين رجيبي "نظام السجل العيني" مجلة الموثق، دورية متخصصة، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 10، لسنة 2003.

رابعا: المذكرات و الأطروحات

1 - مذكرات ماجستير

- 1 - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2009.
- 2 - إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2007/2006.
- 3 - الهادي سلمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي التبسي، تبسة، الجزائر، سنة 2008/2007.
- 4 - حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

5 -خالد رمول ،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع ،مذكرة ماجستير في القانون الخاص ،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب،البليدة،سنة 2000/1999.

6 -عايلي رضوان،إدارة الأملاك الوطنية ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الجزائر،سنة 2006.

7 -ميسون زهرين،اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة،مذكرة ماجستير في القانون الخاص،كلية الحقوق،جامعة منتوري،قسنطينة،سنة 2009/2008.

8 -يوسف حفصي،بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير،تخصص قانون عقاري والزراعي،جامعة البليدة،سنة 2005.

2 -مذكرات المدرسة العليا للقضاء

1 -فريد عويض ، عبد العزيز عشوري ،الشكلية في التصرفات القانونية،مذكرة تخرج،المدرسة العليا للقضاء،الجزائر،دفعة 2008/2007.

2 -محمد أورمضيوني ،البيع العقاري،مذكرة تخرج ،المدرسة العليا للقضاء،الجزائر،دفعة 2008/2007.

3 -مذكرات ماستر

1 -إيمان حاج أحسن،نذير قطاش،النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر،مذكرة ماستر،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة الدكتور يحي فارس،المدية،سنة 2014/2013.

2 -إيمان بن طالب،تسيير الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة واستعمالها في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر،تخصص عقاري،جامعة الدكتور يحي فارس،المدية،سنة 2014/2013.

3 -العربي صحراوي ،إدارة أملاك الدولة في الجزائر،مذكرة ماستر،ميدان حقوق وعلوم سياسية،جامعة قاصدي مرباح،ورقلة،السنة الجامعية 2014/2013.

4 -محمد لخضاري،بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة،مذكرة ماستر،تخصص عقاري،كلية الحقوق،جامعة المدية،سنة 2013.

خامسا: المحاضرات

1 -أستاذة سعاد طبيبي ،محاضرات غير منشورة في المنازعات الإدارية،المركز الجامعي يحي فارس،المدية،السنة الجامعية 2006/2005.

❖ المراجع باللغة الأجنبية

I.- OUVRAGES :

- 1- Ahmed Bahmani «Les Biens publics en droit Algérien» Editions Internationales, Alger 1996 .
- 2- Henri dementhon «traité du domaine de l'état» Troisième Edition , la préparation Administrative , Paris , 1964 .
- 3- Philippe Godfrin «Droi Administratif des Biens , Domaine , Travaux, Expropriation» 6ème Edition Armand Colin , Dalloz ,France, 2001.

الصفحة	العناوين
	التشكرات.....
	الإهداء.....
2 1	مقدمة.....
32-3	الفصل الأول: العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وعقد البيع الخاص بها
05	المبحث الأول: ما هية العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:.....
05	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة:.....
07	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:.....
07	الفرع الثاني: تكيف حق الدولة على أموالها الخاصة:.....
09	المطلب الثاني: تحديد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:.....
10	الفرع الأول: تعريف العقار وأنواعه:.....
12	الفرع الثاني: مكونات الأملاك العقارية الخاصة:.....
13	الفرع الثالث: كيفية انتقال الملكية العقارية في الجزائر:.....
20	المبحث الثاني: مفهوم عقد البيع الخاص بالعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:.....
20	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بوجه عام وخصائصه:.....
20	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بوجه عام وخصائصه:.....
22	الفرع الثاني: أركان عقد البيع وشروطه:.....
25	المطلب الثاني: مفهوم عقد البيع العقاري الواقع على الأملاك الخاصة للدولة:.....
25	الفرع الأول: تعريف عقد البيع العقاري و خصائصه:.....
26	الفرع الثاني: أركان عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وشروطه:.....
63-33	الفصل الثاني: إجراءات بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات الناجمة عنها.....
35	المبحث الأول : إجراءات البيع المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية رقم:03/90.....

35	المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني:.....
36	الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة:.....
38	الفرع الثاني: البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة:.....
39	المطلب الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة والخاصة:.....
39	الفرع الأول: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة:.....
43	الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة:.....
47	المبحث الثاني: البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في القوانين الخاصة والمنازعات الناجمة عنها:.....
47	المطلب الأول: البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في القوانين الخاصة:.....
48	الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 وتعديلاته:.....
54	الفرع الثاني: التنازل في إطار القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية:.....
57	الفرع الثالث: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار:.....
60	المطلب الثاني: المنازعات التي تتجم عن بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة:.....
60	الفرع الأول: تعريف المنازعات الإدارية والجهة القضائية المختصة للنظر فيها:.....
61	الفرع الثاني: أوجه المنازعات العقارية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:.....
64 - 65	الخاتمة.....
66 - 73	قائمة المراجع.....
74 - 75	الفهرس.....

الملخص باللغة العربية

مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة و التي هي عبارة عن أملاك أو أموال تؤدي وظيفة مالية و تمليكية و هذه الأملاك الوطنية الخاصة على عكس الأملاك العامة و هذا الحق في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة مرتبط بمبدأ الإقليمية أي أن الملكية تكون للأشخاص العامة التي لها إقليم خاص بها.

هذه الأملاك يتم التصرف فيها بالبيع و يكون أصلا بالمزاد العلني و هذا لإضفاء نوع من الشفافية والمصادقية على البيع واستثناء يكون بالتراضي وفي حالات محددة قانونا.

أما المنازعات التي تثار بشأن بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة فهي تخضع أصلا لجهة القضاء الإداري.

و باعتبار ما للعقار من أهمية بات من الضروري إعادة النظر في طرق البيع بالتراضي و هذا لتشكيل حماية أكبر لها لكونها أضحت عرضة للاستنزاف في ظل النصوص الحالية.