



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل. م. د "

التخصص: قانون عقاري

العنوان:

بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ (ة):

بن طيبة صونية

إعداد الطالبة:

1- شبايكي ليلي

جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مبروك حدة	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد "أ"	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ ﴾

البقرة الآية 275

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة من آراء

شكر و عرفان

قبل كل شيء نشكر ونحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه الذي خلقنا وخلق سمعنا وبصرنا بحوله وقوته عز وجل " اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضى " أن وفقتنا لإتمام وإكمال هذا العمل المتواضع الذي يعتبر قطرة من بحر.

وبعد لا يسعنا في هذا المقام إلا أن بالشكر وعظيم الامتنان والتقدير للأستاذة الكريمة المشرفة على هذه المذكرة فضيلة الدكتور " بن طيبة صونيا " لتفضلها بقبول الاشراف على هذه المذكرة، فنسأل الله العلي القدير أن يجازيها خير الجزاء، وأن يبارك لها في وقتها وجهدها وتنفع بعلمها إنه سميع مجيب الدعاء.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى أعضاء المناقشة المحترمين، لما يبذلوه من جهد ووقت في قراءة هذه المذكرة ولما يقدموه من نصائح وتوجيهات وملاحظات علمية قيمة للدكتورة المحترمة مبروك حدة رئيس لهذه اللجنة والأستاذة المحترمة منصور نورة كعضو مناقش.

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير لكل

أساتذة الجامعة الذين تلقينا على أيديهم العلم وتعلمنا منهم حب المعرفة وأخيرا نتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من مد لنا يد العون والمساعدة لإنجاز هذا البحث فجزاهم الله عنا خير الجزاء.

الإهداء

إلى من كان دعاؤهما مصباحاً أنار لي دروب الحياة:
الوالدين الكريمين

إلى كل الإخوة والأخوات

إلى أساتذتي الكرام من الابتدائي إلى الجامعة.

إلى كل الأحباب والأصحاب والخلان.

إلى كل طالب علم.

أهدي هذا العمل المتواضع

المقدمة



تمتلك الدولة أملاك عامة و خاصة، وقد ميز المشرع الجزائري بينهما بوضعه لقواعد معينة لا يمكن الخروج عنها، أن الأملاك العامة للدولة لا يمكن بأي حال التصرف فيها ولا الحجز عليها وكذا عدم اكتسابها بالتقادم، أما الأملاك الخاصة للدولة فزيادة عن قاعدتي عدم الحجز عليها وعدم اكتسابها بالتقادم فقد أجاز التصرف فيها بما تسمح به القوانين والأنظمة بجملة من التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية او الغير ناقلة للملكية، ومنه نجد البيع الذي يعتبر تصرفا ناقلا للملكية، تقوم به هيئات إدارية تتمثل في مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري، وفي هذا السياق صدر سنة 1990 قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، فقد جاء مشتملا على أهم الأملاك الخاصة التابعة للدولة منها العقارية ومنها المنقولة، حيث أجاز بيع الأملاك العقارية بإتباع طريقتين اعتبر الأولى الأصل وهو البيع بالمزاد العلني والثانية استثناء على هذا الأصل وهو البيع عن طريق التراضي، الذي بدوره يخضع لأحكام وحالات محددة قانونا لا يجوز الخروج عنها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الصادر سنة 2012 والذي يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فقد جاء لشرح كيفيات وحالات وشروط قيام هذا البيع صحيحا و منتجا لجميع آثاره القانونية.

من هنا تظهر لنا الأهمية البالغة التي تكتسي موضوع بيع أملاك الدولة الخاصة والتي تتمثل في النقاط الآتية:

- على أساس أن البيع يحتل مكانة مهمة فقد اعتمد المشرع على إجراءات دقيقة لإنجاح هذه العملية.
- الدور البارز الذي يلعبه البيع في انتقال الملكية العقارية بين أشخاص القانون والعام والقانون الخاص.
- اعتماد الدولة على آلية البيع قصد توفير موارد مالية.
- البيع كتصرف وارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة آلية قانونية اعتمدها المشرع لتمكين الأفراد من تملك هذه العقارات طبقا للقوانين والأنظمة.
- وعن الدوافع التي جعلتنا نبحث في مثل هذا الموضوع فنتمثل في دوافع شخصية، من أبرزها ارتباط البحث بمجال التخصص، وكما انه يتيح لنا البحث واستخدام وتوظيف

الحصيلة العلمية ، و الرغبة في معرفة طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة ، وإبراز جهدي الشخصي من خلال البحث فيه بكل أمانة علمية .

وعن الدافع الموضوعي فهو يقتصر على البحث في هذا التصرف من عدة نواحي وذلك من حيث التعمق في دراسة طرق البيع، و رفع اللبس للباحثين وكذا المهتمين بعمليات البيع من خلال إظهار الشروط والإجراءات الصحيحة المتبعة من طرف الإدارات القائمة بذلك.

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

"إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة ، وهل أن الأجهزة المتدخلة في هذه العمليات كفيلة بتنظيم مثل هذه البيوع؟"

ولدراسة هذا الموضوع فقد اتبعنا المنهج التحليلي في اغلب المحطات ، على اعتبار أنه يقوم بتحليل النصوص القانونية إضافة إلى الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يقوم أساسا على دراسة وتحديد المفاهيم الواردة في الموضوع.

وتتمثل أهداف الدراسة في أهداف علمية تتجلى في معرفة مدى نجاعة القواعد التي أسسها المشرع الجزائري لرفع اللبس عن مختلف المراحل التي تمر بها إدارة أملاك الدولة خلال بيع أملاكها العقارية ، كما أن الموضوعات التي تتناول دراسة الأملاك الخاصة للدولة قليلة جدا ، وعن الأهداف العملية تكمن في توضيح إجراءات وشروط وحالات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة ، و تحديد الاختصاص القضائي للفصل في المنازعات المثارة .

أما عن الدراسات السابقة المتخصصة وفي حدود اطلعنا فهي قليلة نوعا ما ، وقد تم التطرق إلى البعض منها و التي تناولت جزئيات من موضوعنا نذكر منها:

• أطروحة دكتوراه للطالبة، بوشري مريم المعنونة بالتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، حيث تعرضت هذه الدراسة الى كل التصرفات الواردة على أملاك الدولة سواء كانت الناقلة للملكية أو الغير ناقلة للملكية ، حيث ركزت على إبراز طرق البيع والتي منها ما يتم عن طريق المزاد العلني او بالتراضي بشيء من التفصيل دون

التطرق إلى المنازعات التي قد تترتب عن هذه البيوع وكذا عدم البحث في الأجهزة القائمة بالبيع وهو ما سنحاول التركيز عليه في دراستنا.

•رسالة ماجستير، للطالب سلطاني عبد العظيم المعنونة بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، حيث تعرض الباحث في دراسته إلى الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة ، إضافة لتطرقه إلى أهم المنازعات المثارة بخصوص البيع وزيادة على هذا سنحاول من خلال دراستنا التركيز على طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة .
وإن من جملة الصعوبات التي واجهتنا ما يلي:

- قلة المراجع الخاصة بالجانب الفقهي المتعلق بالموضوع
- قلة الدراسات السابقة المتخصصة و الملمة بجميع جوانب موضوع بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة وهو ما دفعنا بالرجوع للمؤلفات والمراجع العامة من أجل جمع المادة العلمية بخصوصه

- الانشغال الدائم لموظفي أملاك الدولة الذين تقدمنا لهم من أجل الحصول على تصريحات ومعلومات في الموضوع وكذا الحصول على الوثائق التي تم إدراجها في الملاحق

وانطلاقا من كل المعطيات السابقة ولدراسة الإشكالية المطروحة فقد قمنا بتقسيم موضوع الدراسة الى فصلين اثنين:

الفصل الأول تحت عنوان: "الإطار المفاهيمي والمؤسساتي لعقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة" الذي بدوره يحتوي على مبحثين، تناولنا في الأول ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة، والمبحث الثاني فتطرقنا الى الأجهزة المتدخلة في عمليات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

اما الفصل الثاني المعنون ب: "طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة والمنازعات المترتبة عنها" وذلك من خلال مبحثين تكلمنا في المبحث الأول على طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، اما في المبحث الثاني فقد خصصناه الى المنازعات المترتبة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والمؤسساتي لعقد
البيع الوارد على أملاك الدولة
العقارية الخاصة



تعتبر أملاك الدولة العقارية الخاصة جزءا هاما من نشاط الإدارة ، إذ أن المشرع الجزائري أجاز التصرف فيها و ذلك بمراعاة النصوص القانونية التي تحكمها، لاسيما في مجال البيوع العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي تتم من طرف هيئات إدارية تتمثل في مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري.

وعليه سنحاول في هذا الفصل من الدراسة مناقشة عقد البيع المنصب على هذه الأملاك وكذا أهم الأجهزة المتدخلة في انجازه وذلك من خلال المبحثين الآتين:

المبحث الأول: ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المبحث الثاني: الأجهزة المتدخلة في عمليات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المبحث الأول: ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

أجاز المشرع الجزائري صراحة من خلال النصوص القانونية التصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة بمجموعة من التصرفات والتي نجد منها عقد البيع وهذا بالتطرق إلى مفهومه والأركان التي يقوم عليها وذلك من خلال المطلبين الآتئين:

المطلب الأول: مفهوم عقدا لبيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المطلب الثاني: أركان عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد المعنى اللغوي والقانوني والفقهى لعقد البيع، والتعرف على خصائصه التي تميزه عن باقي العقود ثم إبراز طبيعته القانونية باعتبار أن الدولة طرف فيه، وذلك كالتالي:

الفرع الأول: تعريف عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

إن تعريف عقد البيع يقتضي منا تعريفه من الناحية اللغوية وكذا القانونية والفقهية.

أولاً: التعريف اللغوي لعقد البيع:

1/ تعريف العقد لغة: كلمة العقد ويراد بها عدة معان منها: الربط والشد والجمع بين أطراف الشيء، ويستعمل ذلك في الأجسام الصلبة كعقد الحبل وعقد البناء، ثم يستعار ذلك للمعاني نحو: عقد البيع فيقال عاقده وعقدته وتعاقداً.¹

2/ تعريف البيع لغة: باعه الشيء، وباعه منه وله بيعا ومبيعا أعطاه إياه بثمن،

والبيع ضد الشراء وهو أيضا الشراء وهو من الأضداد وبعث الشيء شريته.²

ثانياً: التعريف القانوني لعقد البيع:

بالرجوع إلى القانون المدني ومن خلال نص المادة 351 منه نجد أنها عرفت عقد

البيع كالتالي:

¹ الراغب الأصفهاني أبو القاسم، مفردات ألفاظ القرآن، الجزء الثاني، دون طبعة، دار القلم، دمشق، دون سنة نشر، ص371.

² أبو الفضل جمال الدين ابن منظور: لسان العرب، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت لبنان، دون سنة نشر، ص401.

" البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي." ¹

من خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح كل من البائع والمشتري بمعنى أنه لم يستثنى بذلك الدولة فاعتبرها كأبي طرف في العقد. ومنه نجد أن عقد البيع هو العقد الذي يكون بمقتضاه نقل الملكية من البائع إلى المشتري مقابل ثمن نقدي.

ثالثا: التعريف الفقهي لعقد البيع:

عرفه الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري أنه " عقد ملزم لجانبين، إذ هو عقد يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم للمشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمن نقدي." ²

كما عرف أيضا على أنه عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم أحدهما وهو البائع، أن ينقل ملكية شيء أو حق ماليا آخر في مقابل التزام الطرف الآخر وهو المشتري بثمن نقدي. ³ وعرف أيضا أنه ذلك العقد الذي يبرم أساسا بين البائع والمشتري، لكي تنتقل ملكية الشيء محل البيع إلى المشتري، ويتمتع بسلطة المالك عليه، وحصول البائع على الثمن، فيكون بذلك عقد ملزم لجانبين. ⁴

¹ المادة رقم 351، من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 الصادرة في: 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، (دبط)، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، (دون سنة نشر)، ص 21.

³ محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، (دبط)، الدار الجامعية، مصر، سنة 1999، ص 20.

⁴ أمازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2011، ص 02.

وعرف كذلك على أنه العقد الذي يتم فيه نقل الملكية فور العقد، إلا في البيوع التي لا تسمح طبيعتها بذلك.¹

من خلال التعاريف السابقة نجدها تهدف إلى معنى واحد، هو أن عقد البيع "هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية للمشتري، وأن يلتزم الآخر بدفع المقابل أي الثمن النقدي، مع مراعاة بعض الشروط عند نقل الملكية في البيوع الأخرى التي تستلزم شكلا معينا، كتلك المنصبة على العقارات".

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

يتميز عقد البيع الذي تكون الدولة أحد أطرافه بجملة من الخصائص والمتمثلة في الآتي:

أولاً: عقد البيع ملزم لجانبين (الدولة المالكة والمشتري):

معنى ذلك انه يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، فيعتبر كل واحد فيهم دائن ومدين في نفس الوقت، فالدولة البائعة دائنة بالثمن ومدينة بنقل الملكية إلى المشتري، والمشتري دائن بتسليم المبيع ومدين بدفع الثمن، علما أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضة، وناتج عملية البيع يعود إلى الخزينة العامة للدولة.²

¹ كميح حورية، بيع ملك الغير في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 1983، ص 06.

² هدي عايدة "أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة"، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017، ص-144.

ثانيا: عقد من عقود المعاوضة :

ومعنى ذلك أن كل طرف من الطرفين المتعاقدين وهما البائع والمشتري يأخذ مقابلا لما يقدم للطرف الأخر. ¹ فالمشتري يأخذ العقار، والدولة تقبض الثمن الذي يدفعه المشتري والمحدد مسبق من طرف مصالحها التقنية، ولا بد أيضا في عقد البيع أن يكون الثمن جديا لا صوريا ولا تافها ولا بخسا. ²

ثالثا: عقد البيع ناقل للملكية:

بالرجوع إلى نص المادة 793 من القانون المدني، على أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار. ³ أي أنه لا يجوز نقل الملكية إلا من تاريخ إشهار العقد في مجموعة البطاقات العقارية.

رابعا: عقد مجرد من المساومة:

في البيع الوارد بين الخواص يمكن أن تكون فيه مفاوضة إن صح التعبير بين البائع والمشتري على الثمن، أو على أوصاف الشيء المبيع والتسليم ووسائل أخرى إلا أن العقد الوارد على الأملاك الخاصة للدولة، أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان، فلا يرد فيه تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصالح تابعة لأملاك الدولة، ولا تتناقش

¹ رحمون يوسف، بيع ملك الغير بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان- الجزائر، سنة 2011 ص 11.

² هدوي عابدة، المقال السابق، ص 144.

³ انظر نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

⁴ كميح حورية، المذكرة السابقة، ص 21.

فيه على أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية، لأنه من المفروض أن يكون قد اطلع المشتري على حالتها قبل البيع.¹

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

والسؤال الذي قد يثار عند قراءة هذا الموضوع، هل أن العقود التي تبرمها الدولة في هذا الصدد هي عقود إدارية أم عقود مدنية؟

✓ للإجابة على هذا السؤال يجب التفريق بين حالتين :

أولاً: اعتباره عقد مدني:

" الأصل أن عقد البيع يعتبر من عقود القانون الخاص يتصرف بمقتضاه البائع في مال مملوك له مقابل مبلغ من المال يدفعه المشتري فإذا قامت الدولة ببيع مال مملوك لها ملكية خاصة فتتصرف فيه على نحو تصرف الأفراد في أموالهم بشروط ليس لها خروج على أسلوب القانون الخاص، " وذلك إذا قامت الدولة بإتباع مجموعة من الأحكام المنصوص عليها في قواعد القانون الخاص، ذلك بدون اللجوء إلى قواعد القانون العام واستعمالها لامتيازات السلطة العامة فالعقد هنا عقد مدني.²

ثانياً: اعتباره عقد إداري:

أما الحالة الثانية إذا قامت الدولة بإبرام عقد بينها وبين الأفراد ووضعت شروط استثنائية غير مألوفة³ وتظهر فيه نية إتباع أساليب القانون العام وأحكامه، فالعقد هنا

¹ هدي عايدة، المقال السابق، ص 146.

² ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، (تحديد العقد الإداري، تكوين العقد الإداري، تفسير العقد الإداري، أنواع العقد الإداري، آثار العقد الإداري، شرعية العقد الإداري، التحكم والعقد الإداري، التصالح والعقد الإداري، العقد الإداري الإلكتروني، العقد الإداري البريطاني)، (دط)، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، الإسكندرية، سنة 2013، ص 287.

³ ماجد راغب الحلو، المرجع نفسه، ص ص 288/287.

إداريا ما دامت الإدارة طرفا فيه وتتصرف فيه باعتبارها سلطة عامة مع تضمين العقد بعض الشروط الاستثنائية.¹

✓ نستنتج من خلال ما تقدم أن العقود التي تبرمها الدولة لا يمكن حصرها إذ تمكن الفقهاء من إعطاء المؤشرات العامة التي من خلالها نستطيع تمييز العقد إذا كان إداريا أو مدنيا، فإذا احتوى هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة واستعملت فيه الدولة امتيازات السلطة العامة فإننا نكون بصدد عقد إداري، خاضع لأحكام القانون العام، وتخضع منازعاتها إلى القضاء الإداري، وفي حالة إبرام الدولة لعقود مع أشخاص القانون الخاص، ولم تبرز نية اللجوء إلى تطبيق أحكام القانون العام بل تكتفي بتطبيق أساليب القانون الخاص، مثلها مثل الأفراد العاديين فيكون عقدا مدنيا.

المطلب الثاني: أركان عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

إن التعرض لموضوع عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة يجرنا إلى معرفة جملة الأركان التي تعتبر الركيزة الأساسية لقيامه صحيحا منتجا لجميع آثاره فمن خلال هذا المطلب سنحاول دراسة هذه الأركان كالآتي:

الفرع الأول: ركن التراضي:

يتوافر ركن التراضي في عقد البيع إذا تطابق الإيجاب مع القبول،² ويكون ذلك بإيجاب من البائع وقبول من المشتري فحسب نص المادة 59 من القانون المدني

¹ بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، (دب)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2018، ص 116.

² خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2003، ص 24.

الجزائري فإنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين.¹ وفيما يخص بيع الدولة لأموالها الخاصة فإنه من النادر أن نجد أحد عيوب الإرادة أو نقص الأهلية بحكم التحقيق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن.² أي أن تطابق الإيجاب والقبول الذي يتم بين الدولة والأشخاص الأخرى هو أساس انعقاد العقد صحيحا إذا كان هذا الإيجاب صادر من جهة تتمتع بالأهلية القانونية ومن إرادة سليمة من كل العيوب. من هنا يجب علينا معرفة صور إيجاب الدولة، وكذا صور قبول المشتري في عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

أولا: صور إيجاب الدولة:

بالرجوع إلى نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، فإن عقود البيع التي تقوم بها الدولة، تكون عن طريق المزاد العلني ويتم الإعلان عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة لمدة 20 يوما على الأقل، قبل تاريخ إجراء البيع،³ والتي تقوم به مصالح أملاك الدولة. وهذه القواعد في الإعلان عن المزايدة تكون متاحة للجمهور فتسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها، ولذلك يمكن اعتبار هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إيجابا واضحا، ينتظر قبول الراغبين في الشراء.⁴

¹ انظر المادة 59 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

² هدوي عايدة، المقال السابق، ص 145.

³ المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69 الصادرة في: 19 ديسمبر 2012.

⁴ هدوي عايدة، المقال السابق، ص 145.

كما أضافت المادة 91 من نفس المرسوم،¹ يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير لأشخاص محددين على سبيل الحصر.

ومن هنا نستنتج أن الدولة قد تصدر إيجابها بطريقة غير مباشرة عن طريق المزاد العلني أي دون تحديد أشخاص معينين، أو قد تصدره بناءً على رخصة من الوزير إلى أشخاص محددين أي بطريقة مباشرة بينها وبينهم.²

ثانياً: صور قبول المشتري:

في البيوع التي تكون بالمزاد العلني فإن قبول المشتري يكون بالمزايدة الشفوية، أو بالتعهد الكتابي بحيث يعبر عن إرادته عن طريق هاتين الوسيطتين المعتمد عليهما في البيوع الإدارية عن طريق المزاد.³

أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المترشح وامتثاله للإجراءات الإدارية بتسليمه ملف الشراء الكامل، ودفعه للثمن ومصاريف العقد، كفيلاً بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.⁴

الفرع الثاني: ركن المحل:

بالنظر إلى خصائص عقد البيع نجد أنه ملزماً لجانبيين فهو بذلك ينشأ التزامات من جانب البائع محلها المبيع، وينشئ التزامات مقابلة من جانب المشتري محلها الرئيسي هو الثمن، لذلك يكون للبيع محلان رئيسيان هما الشيء المبيع والثمن.

¹ انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

² سنقوم بدراسة هذه الأشخاص في فصل مستقل

³ هدوي عايدة، المقال السابق، ص 145.

⁴ هدوي عايدة، المقال نفسه، ص 145.

ومن هنا نجد أن محل عقد البيع ينطبق عليه ما جاء في الأحكام العامة، حسب ما نص عليه القانون المدني، إضافة إلى ما نصت عليه الأحكام الخاصة بمثل هذه البيوع التي تكون الدولة أحد أطرافها، و سنتعرف أولاً على الشيء المبيع وما يجب أن يتضمنه من شروط، إضافة إلى الثمن كقسم ثاني في محل البيع. باعتباره التزاماً يقع على عاتق المشتري.¹

أولاً: الشيء المبيع:

ويتمثل في محل التزام البائع (الدولة) وهو العقار محل البيع ومن هنا نجده يخضع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، إضافة إلى بعض الشروط التي اشترطها المشرع من خلال بعض النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية والمتمثلة في:

1/ أن يكون مشروعاً:

من خلال نص المادة 93 من القانون المدني، إذ اعتبر المشرع الجزائري المحل الذي يكون مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة، مبطلاً للعقد بطلاناً مطلقاً.²

2/ أن يكون ممكناً وغير مستحيل:

وهذا ما أضافته المادة 93 من القانون المدني،³ فهنا لا يتصور للدولة أن تقوم بالبيع على عقار وهو في حالة يرثى لها أو مهدد بالانتهيار.⁴

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 190.

² انظر المادة 93 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

³ انظر المادة 93، من نفس القانون.

⁴ هدي عابدة، المقال السابق، ص 156.

3/ أن يكون معينا أو قابلا للتعين:

إذ يجب أن يكون محل الالتزام معين عند إبرام العقد تعيينا نافيا للجهالة، ومثال ذلك بيع منزل معين فيجب تعيين موقعه وحدوده وأوصافه التي تميزه عن غيره من المنازل.¹

وقد نصت المادة 94 من القانون المدني الجزائري " إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته وجب أن يكون معين بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا".²

وهنا نجد أن المشرع الجزائري تكلم عن المحل، وأوجب على تعيينه وأقر جزاء لعدم تعيينه وهو بطلان العقد.

4/ أن يكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

وبالتحديد أن يكون الشيء المبيع محل عقد البيع من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، المحددة ضمن نص المادة 18 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم

تشمل الأملاك الوطنية التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:³

✓ جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

✓ جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وجميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية

¹ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام القانوني المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2003، ص 71.

² انظر المادة، 94 من القانون المدني، السالف الذكر.

³ المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03-08-2008.

التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أجزتها وبقيت ملكا لها.

✓ العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

✓ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

✓ الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تمثل وسائل الدعم.

✓ الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

✓ الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والشركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها، وحطام السفن والكنوز.

✓ الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.

وما يهمننا في هذه الدراسة هي الأملاك العقارية فقط، ولذا فقد اكتفينا بتعداد هذه الأخيرة دون ذكر الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

والملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع استعمل مصطلح " وخصوصا " ذلك ما بين لنا أنه لم يذكرها على سبيل الحصر إنما ذكرها على سبيل المثال، لأنه لا يمكن بأي حال حصرها.

5/ أن يتم إلغاء تخصيصه:

ويقصد بالغاء التخصيص حسب المادة 83 من القانون رقم 90-30 أنه " عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها "

وجاء في فقرتها الثانية أيضا: " أنه قد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة"¹

وجاء أيضا في نص المادة 90 من المرسوم 427/12 " يكون بيع الممتلكات العقارية التابع للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية. . . . "

ومن خلال المادتين نستنتج أن إلغاء التخصيص يكون في 3 حالات وهي:²

- إذا أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة في حالة تخصيصها أملاك.
 - إذا لم يستعمل لمدة طويلة.
 - إذا لم يعد هذا الملك صالح للمؤسسات بسبب قدمه، أو عدم تحقيقه للنفع العام.
- ويتم هذا التخصيص حسب المادة 84 من القانون 90-30 بناء على مرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالمالية، إضافة إلى أنه يخضع إلى مداورات وقرارات تعتمد وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

ثانيا: الثمن:

إن أهم التزامات المشتري هي دفع الثمن ولذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في البيع،³ وهي عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلا في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قابضتها الموجودة على مستوى الدوائر عادة (مفتشيات أملاك الدولة).⁴

¹ انظر المادة 83 من القانون رقم 90-30 السالف الذكر.

² انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

³ سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، (د. ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 86.

⁴ انظر المادة 111 من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

هنا ويشترط في الثمن ما يلي: ¹

- ✓ أن يكون الثمن مقدرا بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.
 - ✓ ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقا لمقتضيات السوق العقاري.
- كما نجد من شروط الثمن أن لا يكون بخس بمعنى ألا يكون الثمن يقل عن ثمن البيع كثيرا. ²

الفرع الثالث: ركن السبب:

إذا وجدنا الرضا كركن في العقد وكان صحيحا سالما من العيوب ومنصب على محل جائز فإن المشرع اشترط على أن يكون لهذا العقد سبب مشروع، وذلك من خلال ما جاء في المادة 97 من القانون المدني حيث نجد أنه: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع. كان العقد باطلا " ³

والسبب في العقد هو الباعث على التعاقد، ⁴ فإذا كان الباعث غير مشروع فإن العقد بذلك يكون باطلا بطلانا مطلقا، فان عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة الذي تستعمل فيه الدولة سبب غير مشروع ويثبتته المشتري فإنه يكون باطلا بقوة القانون.

¹ هديوي عابدة، المقال السابق، ص 146.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 390.

³ انظر نص المادة 97، من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

⁴ منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء، الطبعة الأولى، دار ثارا س للطباعة والنشر، كردستان - العراق، سنة 2006، ص 173.

الفرع الرابع: ركن الشكلية:

الأصل في العقود أنها تتم بمجرد تطابق الإرادتين، إلا إذا نص القانون على إفراغها في شكل معين، كما إذا تعلق الأمر بعقار، فإن المشرع اشترط أن يكون هذا العقد في شكل رسمي، واعتبر الشكلية ركن من أركان العقد، ويتخلفه يصبح العقد باطلا بطلانا مطلقا.

وحتى يتكون هذا الركن، لا بد أن يتوفر من ثلاث مسائل جوهرية متمثلة في (الرسمية، التسجيل، الشهر).

أولا: الرسمية: الرسمية هو إجراء اشترطه المشرع لإتمام التعاقد بين الأطراف في العقود التي تستلزم شكلا معين لانعقادها، وهي العقود الشكلية، وتقابلها العقود الرضائية، التي لا تستلزم شكلا معيناً والتي تتعقد مباشرة بتبادل الرضا بين الطرفين.¹

وبالرجوع إلى المادة 124 مكرر (1) "زيادة عن العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى شكل رسمي. . . .، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية. . . .، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."²

حيث نجد أن تخلف الرسمية في العقود الواردة على العقار يؤدي إلى انعدام العقد وبطلانه ذلك أن الشكلية ركن في الانعقاد لا الإثبات فقط.

أما عملية تحرير العقود الواردة على أملاك الدولة العقارية الخاصة فقد أوكلت إلى مجموعة من الأشخاص المحددين قانونيا، حسب نص المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية حيث أعطى المشرع حق التصرف في أملاك الدولة الخاصة إلى كل من

¹ أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، رسالة ماجستير، جامعة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2009-2010، ص ص 20-21.

² انظر نص المادة 124 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وكذا إلى الوزير المكلف بالمالية، والذي يقوم باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وإضفاء الطابع الرسمي عليها.¹

وكذلك ما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91،² أن عمليات تحرير العقود الواردة على أملاك الدولة تعود إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية.

ومن هنا نجد أن مديريات أملاك الدولة تعتبر " موثق الدولة "، من خلال ما أسند إليها من مهام تحرير العقود التي تكون الدولة طرفا فيها.

ثانيا: التسجيل: يعرف التسجيل على أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى حسب كفاءات متعددة يحددها القانون.³

كما يعرف أيضا أنه إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا.⁴

فالتسجيل يعتبر مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، حيث يقوم به موظف لقاء تحصيل حقوق للتسجيل لفائدة الخزينة العمومية، أما العقود الإدارية الواقعة على أملاك

¹ انظر نص المادة 120، من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة في: 06 مارس 1991. المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/15، المؤرخ في 14 افريل 2015، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة في: 18 افريل 2015.

³ رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2008، ص 19.

⁴ فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة القطب الجامعي بلفايد، كلية الحقوق تلمسان، سنة 2011-2012، ص 76.

الدولة الخاصة، فعند رجوعنا إلى الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل،¹ الذي لم يعفي الدولة من رسوم التسجيل عند إبرامها لهذه العقود فقد أشار إلى الرسوم المتعلقة في حالة نقل الملكية العقارية من خلال المادة 252،² والتي تقدر ب 5% من ثمن العقار، كما نص هذا القانون على أجل إجراء التسجيل لهذه العقود من خلال المادة 58 منه والمادة 60،³ حيث تقدر بشهر من تاريخ إبرامها.

أما إجراءات تسجيل العقود فيقوم محرر عقد البيع بإيداع المحرر الرسمي المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وأن يرفقه بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية وذلك طبقا لما جاء في المادة 15 من قانون التسجيل مع ضرورة احتواء العقد الرسمي على كافة البيانات الضرورية.⁴

فبمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش التسجيل بتفحصها مع الإشارة أن له الحق في الاحتفاظ به طيلة 24 ساعة فقط.

حيث تحوز عملية التسجيل أهمية بالغة من حيث أنها:⁵

- تعتبر رسوم التسجيل ضريبة غير مباشرة وتعتبر هذه الرسوم موردا هاما للدولة.
- تمويل خزينة الدولة لتغطية نفقاتها الناجمة عن تسيير المرافق العمومية.
- تقوم بالإعفاءات حسب ما جاء في المادة 271 من قانون التسجيل وذلك لتشجيع الاستثمار.
- يعمل من أجل إثبات العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم.

¹ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، عدد 81 المؤرخة في 18-12-1977، المعدل والمتمم،

² انظر نص المادة 252، من الأمر رقم 105/76 السالف الذكر.

³ انظر نص المادة 58- والمادة 60، من نفس الأمر.

⁴ فان كريم، المذكرة السابقة، ص 94.

⁵ فان كريم، المذكرة نفسها، ص ص 82-83-84.

ثالثاً: الشهر:

إن انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير لا يكون نافذاً إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري،¹ حيث يعرف نظام الشهر بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار وكذا إعلام كافة بها وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة، وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة.²

ورجوعاً إلى نص المادة 15 والمادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،³ فإن أي حق ملكية أو عقود نقل حق عيني يتعلق بعقار لا يكون له أثر لا بين الأطراف ولا بين الغير إلا من يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية.

وكذلك المادة 793 من القانون المدني،⁴ والتي تنص صراحة على عدم انتقال الملكية العقارية إلا إذا روعيت مجموعة الإجراءات القانونية الخاصة بالشهر العقاري.

ومن هنا نجد أن عملية الشهر العقاري اشتراطها المشرع في حالة إبرام عقود تخص نقل ملكية عقارية، حيث تسهر على هذه العملية المحافظة العقارية التي تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقار، وتباشر بواسطتها مجموعة من

¹قان كريم، المذكرة السابقة، ص 107.

²أحمد رحال، المذكرة السابقة، ص 25.

³المادة 15، المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في: 1975/11/18.

⁴ انظر نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

الإجراءات والشكليات تهدف إلى نقل حق الملكية أو حق عيني على عقار،¹ فالمشرع حسب هذه النصوص لم يستثني بذلك العقود المبرمة من طرف الدولة.

¹قان كريم، المذكورة السابقة، ص 108.

المبحث الثاني: الأجهزة المتدخلة في عمليات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

بعد التعرف على عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة وما يضمنه من خصائص وأركان وغيرها، فإن إبرامه يتم على مستوى إدارات متنوعة، لذا ارتأينا من خلال هذا المبحث دراسة مجموعة الأجهزة المتدخلة في هذه العمليات على مستوى مطلبين:

- ✓ المطلب الأول: الأجهزة المركزية المتدخلة في عملية البيع
- ✓ المطلب الثاني: الأجهزة اللامركزية المتدخلة في عملية البيع

المطلب الأول: الأجهزة المركزية المتدخلة في عملية البيع

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الأجهزة على المستوى المركزي بالعاصمة والتي تتولى إدارة وتسيير أملاك الدولة، وتمثل هذه الأخيرة في مختلف العمليات القانونية، وتتمثل هذه الأجهزة في وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية والتي يمكن دراستها كالاتي:

الفرع الأول: وزير المالية:

يمكن دراسة وزير المالية كالاتي:

أولاً: تعريف وزير المالية

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 الخاص بتنظيم الإدارة المركزية فان وزير المالية يعتبر المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة،¹ يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي، وهو يمارس صلاحياته في مجموعة من الميادين، من بينها ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، إذ خول له المشرع صلاحية ممارسة مهامه في ميدان الأملاك الوطنية والشؤون العقارية.²

¹المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75، الصادرة في: 02 ديسمبر 2012.

²المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95، المؤرخ في: 15 فيفري 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995.

ثانيا: مهام وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية

وقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم وتتمثل في الآتي:¹

✓ يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية العمومية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري

✓ يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة كمايلي:

- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية. و ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية، وغير العقارية ونقلها وإصلاحها.

من خلال ما جاء به هذا المرسوم، بخصوص صلاحيات وزير المالية في المجال العقاري، نلاحظ أن المشرع كرس له مهام مختلفة، مما يضمن السير الحسن لهذه الأملاك، في كل المجالات والمعاملات والتي يدخل ضمنها عمليات البيع، التي قد تقع على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية

بالإضافة إلى وزير المالية فإن وزارة المالية تتضمن أهم جهاز في إدارة الأملاك الوطنية، والمتمثل في المديرية العامة للأملاك الوطنية، حسب نص المادة 01 من

¹ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95، السالف الذكر.

المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.¹

أولاً: تعريف المديرية العامة للأملاك الوطنية

استناداً لنص المادة الأولى، من المرسوم رقم 90-188 المؤرخ في 23 جويلية 1990، الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، والتي نجد ضمنها المديرية العامة للأملاك الوطنية.²

ثانياً: مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية

حسب المادة 08 من المرسوم رقم 364/07 فإن هذه المديرية تكلف بما يلي:³

- ✓ إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.
- ✓ اتخاذ أي قرار وإجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.
- ✓ القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام، وإنشاء السجل العقاري وحفظه.
- ✓ توجيه نشاطات المصالح الغير ممرضة وتنشيطها وتنسيقها.

ثانياً: أقسام المديرية العامة للأملاك الوطنية

تنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربع مديريات وهي:⁴

01/ مديرية أملاك الدولة

¹ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 95/55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995.

² المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 90-188، المؤرخ في 23 جويلية 1990، الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في: 27 جويلية 1990.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم، 364/07 السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

02 / مديرية تقيم الأملاك التابعة للدولة

03 / مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

04 / مديرية إدارة الوسائل والمالي.

إذ يمكن دراستها كآلاتي:

01 / مديرية أملاك الدولة

هي عبارة على جهاز تابع للمديرية العامة للأملاك الوطنية، يقوم بمجموعة من المهام المتمثلة في:¹

- ✓ تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة وحماية توابع الأملاك العمومية
- ✓ إنشاء الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتقييمها
- ✓ السهر على تنظيم ومعالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة

وتتكون هذه الأخيرة من أربع مديريات فرعية:²

أ/ المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة

ب/ المديرية الفرعية للأملاك العمومية

ج/ المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة

د/ المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة

حيث يمكن الإشارة إلى أهم المهام الموكلة إلى هذه المديريات والمنصوص عليها

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 السالف الذكر.

² انظر المادة 08، من نفس المرسوم.

ضمن المادة 08 السالفة الذكر،¹ في مجال البيوع العقارية والمتمثلة في دراسة الأملاك الوطنية الخاصة وتنظيمها وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بشؤون أملاك الدولة والسهر على تنفيذها بالإضافة إلى القيام بالتخصيص وإلغاء التخصيص لها، مع القيام بجملة من التصرفات، من بينها البيع في بعض الأحيان وكذا معالجة مجموع المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.

02/ مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

وهي ثاني مديرية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية المتواجدة على المستوى المركزي والتي حددت مهامها كالتالي:²

✓ تأطير وتتمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازاتها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي والغير الفلاحي

✓ إعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية

✓ متابعة تحصيل منتوجات ومداخل الأملاك الوطنية

وتنقسم هي الأخرى إلى أربعة مديريات فرعية تتمثل في:³

أ- المديرية الفرعية للعمليات العقارية

ب- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية

ج- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي

د- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات

¹ انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

² انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 السالف الذكر.

³ انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

من خلال ما سبق نجد أن مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة وبالتنسيق مع المديرية الفرعية التابعة لها أنها تقوم بعمل ذات طابع مالي، حيث أوكلت مجموعة من

المهام التي يمكن حصرها في الآتي: ¹

- ✓ تميمين أنواع البنايات والأملاك العقارية
- ✓ مراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة
- ✓ إنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع

الإداري

- ✓ تقييم العقارات والمنقولات المتعلقة بأملاك الدولة
- ✓ جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية المتعلقة بنشاطات مصالح الأملاك

الوطنية والعقارية

03/ مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

وهي ثالث مديرية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية المتواجدة على المستوى المركزي بالعاصمة، فهي كباقي المديرية السابقة الذكر والتي يتبعها مجموعة من الفروع الأخرى والمتمثلة في: ²

أ- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

ب- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.

ج- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

ويمكن من هنا حصر مجموعة المهام التي أسندت لها في: ³

✓ تنفيذ عمليات الإشهار العقاري المتعلقة بعقود البيع العقاري

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 السالف الذكر.

² انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

³ انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

- ✓ جمع المعلومات التقنية والقانونية الضرورية لنشاطات المحافظات العقارية
- ✓ معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية

04/ مديرية إدارة الوسائل والمالية

وهي آخر مديرية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية والتي يتبعها هي الأخرى مجموعة من المديريات الفرعية المتمثلة في: ¹

أ- المديرية الفرعية للمستخدمين

ب- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية

ج- المديرية الفرعية للتكوين

د- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي

أما عن المهام التي أسندت لهذه المديرية فتتمثل في مايلي: ²

- ✓ ضمان تسيير ميزانيات المصالح الخارجية ووسائلها ومستخدميها
- ✓ ضمان التكفل بوظيفة الإعلام الآلي في المديرية العامة
- ✓ تطوير تطبيقات الإعلام الآلي لنشاطات الأملاك الوطنية والعقارية

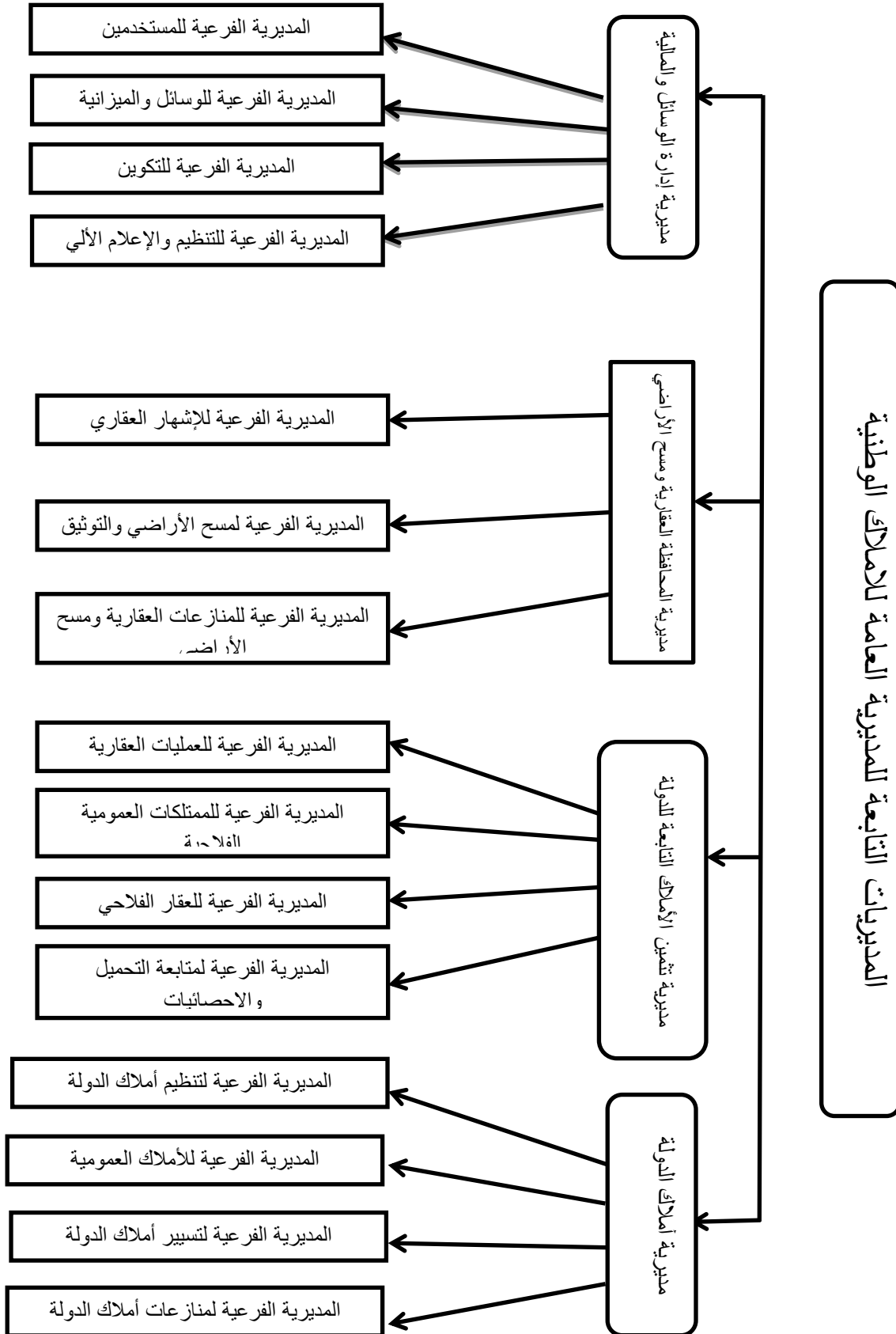
وفي الأخير نستنتج أن لهذه المديريات دور هام من حيث التدخل في عمليات البيع الخاصة بأملاك الدولة العقارية.

ويمكن توضيح هذه المديريات أكثر في الشكل الآتي:

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 السالف الذكر.

² انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

الشكل رقم 01 : المديرية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية (من اجتهاد الطالبة)



المطلب الثاني: الأجهزة اللامركزية المتدخلة في عمليات البيع.

إلى جانب الأجهزة المتواجدة على المستوى المركزي بالعاصمة، فإن للدولة مجموعة من المصالح الخارجية الأخرى الموجودة على المستوى اللامركزي بدورها تقوم بإدارة أملاك الدولة على ثلاث مستويات والتي يمكن دراستها كما يلي:

الفرع الأول: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (على المستوى الجهوي)

أولاً: تعريف المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري:

هي المفتشية التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات،¹

ورجوعاً إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91² فإنه يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا مراقبتها وتقييمها مفتش جهوي.

ثانياً: مهام المفتش الجهوي:³

- ✓ يسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- ✓ يقدم أي اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- ✓ يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم.

¹ سلطان بن عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة تبسة، 2009/2008، ص 32.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر.

³ انظر المادة 03 من نفس المرسوم.

✓ يعجل بإجراء أية تحقيقات خاصة ببناء على طلب من السلطة السلمية.
 ✓ ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع الإدارة المركزية.
 ✓ يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للناحية من الوسائل البشرية والمالية والتقنية والمادية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثل.
 ✓ يتولى تحليل نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في الناحية وتقييمها دورياً ويعد خلاصات بذلك ويقترح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها.

من خلال المهام السابقة نجد أن عمل هذه المفتشية هو رقابي على أعمال المصالح التابعة لها والتي يقوم بها مفتش جهوي كما سبق الذكر، الذي يساعده في أداء مهامه مفتشان جهويان أو ثلاث، كما يكون له فريق تقني وتعد وظيفة المفتش الجهوي لأملاك الدولة وظيفة عليا في الدولة، حيث يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.¹

ويوجد على المستوى الوطني تسعة مفتشيات تضم ثمانية وأربعين ولاية والتي تتمثل في: (البلدية، قسنطينة، وهران، بشار، الجزائر، عنابة، بجاية، غليزان، ورقلة).²

الفرع الثاني: المديرية الولائية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (على المستوى

الولائي)

أولاً: المديرية الولائية لأملاك الدولة:

تعتبر مديرية أملاك الدولة مؤسسة ذات طابع إداري خول لها القانون جملة من المهام التي تدخل في إطار إدارة وتسيير أملاك الدولة، وتوجد هذه المديرية على مستوى كل ولاية.

¹سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 33.

²سلطاني عبد العظيم، المذكرة نفسها، ص 33.

يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف
بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة،¹ وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا تابعة
للدولة.²

تنظم مهام هذه المديرية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر
والمتمثلة في:³

- ✓ تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ
الأصلية ذات صلة بها
- ✓ تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات
- ✓ تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها
المرفوعة إلى المجالس القضائية أو المحاكم.
- ✓ وتمارس هذه المهام على مستوى مصلحتين أو أكثر وتضم مصلحة حسب أهمية
المهام التي تؤديها من خلال مكتبين إلى أربعة مكاتب.⁴
- ✓ وحسب ما جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017، الملغي
لقرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4 جوان 1991 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات
أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري فإن التقسيم أصبح كالآتي:⁵

¹ انظر المادة، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15، السالف الذكر

² انظر المادة، 12 من نفس المرسوم.

³ انظر المادة 08، من نفس المرسوم.

⁴ انظر المادة 09 من نفس المرسوم.

⁵ المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 27 جوان 2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات
الحفظ العقاري على مستوى الولايات الجريدة الرسمية، عدد 58. الصادرة في 15 أكتوبر 2017.

1 مصلحة العمليات العقارية:

تتكون هذه المصلحة من مجموعة من المكاتب المتمثلة في:¹

أ - مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة لأملاك الوطنية:

ويقوم المكتب بما يلي:²

- ✓ تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على أملاك العقارية
- ✓ ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث
- ✓ تنظيم عرض العمليات المتعلقة بجدد أملاك الدولة
- ✓ تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتصرف فيها
- ✓ مسك و جرد الأشياء المنقولة وتحيينه
- ✓ تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الأملاك التابعة للدولة
- ✓ مسك الجدول العام للممتلكات العمومية ومراجعته
- ✓ إصدار الاقتراحات الخاصة بأملاك الدولة.

ب / مكتب متابعة التحصيلات والتحققات:

يكلف هذا المكتب على الخصوص ما يلي:³

- ✓ متابعة تحصيل توابع إيرادات أملاك الدولة
- ✓ إصدار سند التحصيل لإيرادات أملاك الدولة
- ✓ متابعة البيوع
- ✓ تنفيذ برامج مراقبة تفتيش المصالح، المعدة بالتنسيق مع المديرية الجهوية
- ✓ ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة

¹ انظر المادة 03 من نفس القرار.

² المادة 3 من قرار رقم 433، المؤرخ في: 27 جوان 2018، يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة

ومديريات الحفظ العقاري، على مستوى الولايات، ص 01

³ انظر المادة 4، من نفس القرار.

- ✓ القيام بعمليات المراقبة في مجال التقييمات والخبرات العقارية
 - ✓ التحقق من نظامية بيوع أملاك الدولة
 - ✓ فحص مدى قانونية ودقة الملاحظات والكتابات التي تحملها المستندات أو السجلات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة
 - ✓ القيام بعمليات المراقبة في مجال التقييمات والخبرات العقارية
 - ✓ التحقق من نظامية بيوع أملاك الدولة
 - ✓ فحص مدى قانونية ودقة الملاحظات والكتابات التي تحملها المستندات والسجلات المحاسبية وسجلات القوام وكل الوضعيات المتعلقة بجرد العقارات والمنقولات
 - ✓ التحقق من المسك الجيد لقوائم أملاك الدولة والملفات المذكورة أنفاً وتعيينها
 - ✓ تقديم نتائج التحقيقات في عرض حال لمدير أملاك الدولة
- 02/ مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية:**

تكلف هذه المصلحة على الخصوص بما يلي:¹

- تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات التابعة للدولة أو الإدارات العمومية
 - القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي و إعداد التقارير اللازمة وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:
- أ - مكتب التقييمات العقارية:**

ويكلف هذا المكتب بما يلي:²

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات
- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

¹ انظر المادة 5 من القرار رقم 433، السالف الذكر.

² انظر المادة 6 من نفس القرار.

- إصدار الرأي المسبق فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهيكل العمومية
- مراقبة عمليات التقييمات.
- ب / مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص:

يكلف هذا المكتب على الخصوص بما يلي: ¹

- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها
- مسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة
- مثابرة الاستغلال الإحصائي لعمليات التقييمات العقارية المنجزة على المستوى المحلي

03 / مصلحة العقود والمنازعات:

وتتكون هذه المصلحة من مكتبين:

أ- مكتب العقود الإدارية:

ويكلف هذا المكتب على الخصوص بالمهام الآتية: ²

- ✓ دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية المختصة لكل الملفات المتعلقة بعمليات العقود الإدارية.
- ✓ دراسة الطعون الإدارية ومتابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية.

ب - مكتب لمنازعات أملاك الدولة:

ويكلف هذا المكتب بالمهام الآتية: ³

¹ انظر نص المادة 7 من القرار 433، السالف الذكر

² انظر نص المادة 09 من نفس القرار

³ انظر نص المادة 10 من نفس القرار

✓ دراسة الشكاوى والطعون وضمان معالجة ملائمة لها
✓ تقييد ومتابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة
✓ متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة أمام المحاكم
والمجالس القضائية وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الجوابية
الملائمة.

✓ متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية
✓ إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات والأحكام والقرارات الصادرة وإبلاغها
للإدارة المركزية

04 / مصلحة الإدارة العامة والوسائل:

وتقوم هذه المصلحة بتسيير وتنظيم حركة المختصين في إطار المهام المنوطة لها.¹

وتنقسم هذه المصلحة إلى مكتبين:

أ/ مكتب المستخدمين و تحسين المستوى:

ويكلف هذا المكتب بالمهام الآتية:²

✓ المشاركة في أنشطة التكوين، تحسين المستوى و إعادة التأهيل للمستخدمين
المسيرين

✓ تسيير جميع العمليات المتعلقة بالوضعية الإدارية للمستخدمين المسيرين

✓ المسك المحين للملفات وجدول تعداد المستخدمين المسيرين

✓ إعداد خلال كل سنة مالية وضعية تقديرية للاحتياجات إلى المناصب المالية
الضرورية للسير الحسن للمصالح المسيرة.

¹ سلطاني عبد العظيم , المذكرة السابقة، ص 34

² انظر نص المادة 12 من القرار رقم 433، السالف الذكر

ب /مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق والأرشيف:

ويكلف هذا المكتب بالمهام الآتية:¹

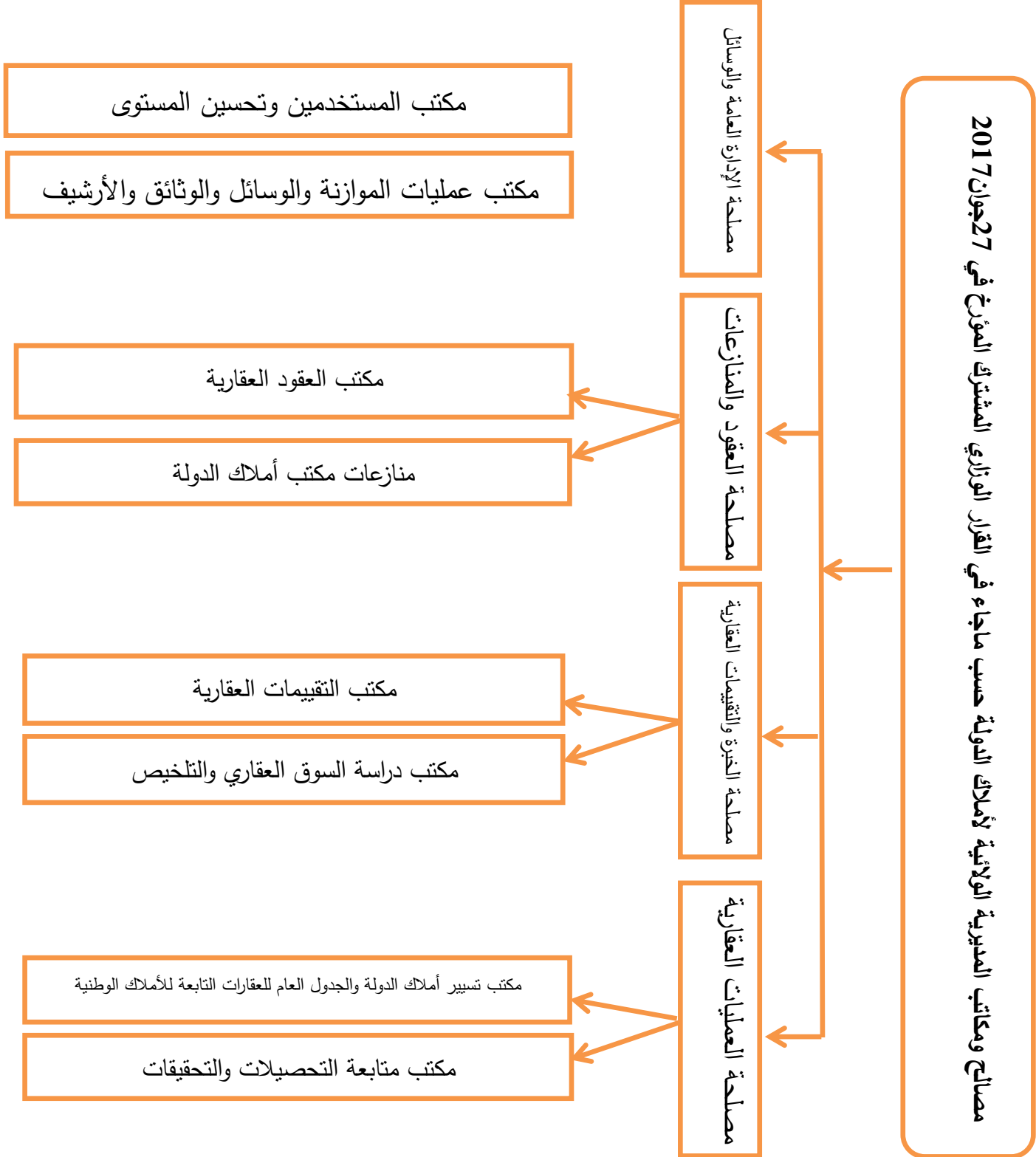
- ✓ تقييم احتياجات الوسائل المادية، التقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة
 - ✓ التحضير والإعلام بالعناصر المساعدة لإعداد الميزانية
 - ✓ القيام بالتزامات النفقات على حساب الاعتمادات المفوضة تحت عنوان عمليات التجهيز والتسيير وضمان التصفية
 - ✓ مسك محاسبة الالتزامات و الحوالات والتسديدات
 - ✓ التحضير وإبرام الصفقات الخاصة بالمصالح المسيرة
- من ما سبق ذكره نجد أن القرار الوزاري المشترك الصادر في 27 جوان 2017 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات الحفظ العقاري بموجب نص المادة 12 منه فقد غير في هيكله ومكاتب مديريات الولاية لأملاك الدولة .

والتي يمكن توضيحها أكثر من خلال الشكل التالي:

¹ انظر نص المادة 13 من نفس القرار .

الشكل رقم 02 : مكاتب المديرية الولائية لأملاك الدولة حسب ما جاء في القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017



المخطط من اجتهاد الطالبة

ثانياً: المديرية الولائية للحفظ العقاري

تعد هذه المديرية مصلحة خارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية يرأسها مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها، وتعد وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة.¹

ورجوعاً إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 98 الذي يعدل نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65، فإن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم ثلاث مصالح وكل مصلحة يمكن أن تضم من مكاتب إلى ثلاث مكاتب.²

وعملاً بما جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 فقد حددنا المهام المنوطة لكل مصلحة ومكتب كل على حدى من خلال ما يلي:

01 / مصلحة عمليات الشهر العقاري

حيث تكلف هذه المصلحة على الخصوص بإجراءات الشهر العقاري، الترقيم العقاري، وتسليم حول الذمة المالية العقارية.³

وتنقسم هذه المصلحة إلى مكاتبين:

أ / مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق

ويكلف هذا المكتب بالمهام الآتية:⁴

¹ انظر نص المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19845، السالف الذكر.

² انظر نص المادة: 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 98 المعدلة لنص المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65

³ سلطان عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 42.

⁴ انظر نص المادة 15 من القرار رقم 433، السالف الذكر.

- ✓ القيام بفحص عملية الشهر العقاري، التسجيلات والملاحظات المعمول بها على مستوى المحافظات العقارية
- ✓ التحقق من المسك المنتظم لسجلات الإيداع والشطب
- ✓ السهر على تطبيق الإجراءات المسطرة فيما يتعلق برد الإجراء ورفض الإيداع.
- ✓ تشكيل النصوص المتعلقة بالإشهار العقاري والقيام بتحنيها وضمن نشرها على مستوى المحافظات العقارية.

ب / مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

ويكلف هذا المكتب بالمهام الآتية: ¹

- ✓ السهر على تأسيس السجل العقاري والتطبيق المنتظم لعمليات الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة.
- ✓ التأكد في إطار الحفظ العقاري ومسح الأراضي من تطبيق التدابير المنصوص عليها المتعلقة بتوافق السجل العقاري مع وثائق مسح الأراضي.
- ✓ السهر على إنشاء و تحيين البطاقات العقارية الممسوكة في ظل النظام لشخصي والعيني.

02 / مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة:

يرأسها مفتش مركزي ومن مهامها ما يلي: ²

- ✓ متابعة تطبيق الإعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي.
- ✓ السهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المحافظات العقارية
- ✓ حفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي

وتنقسم هذه المصلحة إلى مكاتبين:

¹ انظر نص المادة 16 من القرار رقم 433 السالف الذكر

²سلطاني عبد العظيم المذكرة السابقة، ص 43.

أ / مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج:

ويتولى هذا المكتب المهام الآتية: ¹

- ✓ ضمان تطبيق التدابير المتخذة في مجال التوافق بين أساليب عمل المحافظات العقارية
- ✓ ضمان متابعة تطبيقات الإعلام الآلي واشتراك المحافظات العقارية في تكوين أرشيفها و أمنه.

ب / مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات:

ويتولى هذا المكتب المهام الآتية: ²

- ✓ تنفيذ برامج الرقابة والتفتيش المعدة بالتنسيق مع المفتشية الجهوية.
- ✓ إنشاء وضعيات إحصائية
- ✓ القيام بإعداد وتحليل تقارير لنشاطات المحافظات العقارية

03 / - مصلحة المنازعات

وتكلف هذه المصلحة بمجموعة من المهام كدراسة العرائض والشكاوى ودراسة قضايا المنازعات المرفوعة ³ وتتكون هذه المصلحة من مكتبين:

أ / مكتب شؤون ما قبل المنازعات

ويقوم هذا المكتب بالمهام الآتية: ⁴

- ✓ استقبال العرائض والشكاوى
- ✓ دراسة كل الطلبات المستلمة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية ومتابعتها

¹ انظر المادة 18 من القرار رقم 433 السالف الذكر

² انظر المادة 19 من نفس القرار

³ انظر نص المادة 20 من نفس القرار.

⁴ انظر نص المادة 21 من نفس القرار

✓ ضمان الرد المناسب على المعترضين.

ب / مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي¹:

ويكلف هذا المكتب بما يلي:

✓ استقبال وتقييد جميع الدعاوى القضائية التي تدخل في مجال اختصاصها والمتعلقة بعمليات التزقيم العقاري وتطبيق إجراء التحقيق العقاري، وتنفيذ إجراءات الإشهار العقاري.

✓ معالجة القضايا المرفوعة امام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية
✓ اعداد العرائض الافتتاحية والمذكرات الجوابية وإيداعها لدى الهيئات القضائية المختصة

✓ متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية

✓ إعداد حصيلة قضايا المنازعات وإبلاغها لدى الهيئات القضائية المختصة

✓ متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية

✓ إعداد حصيلة قضايا المنازعات وإبلاغها للهيئات المعنية

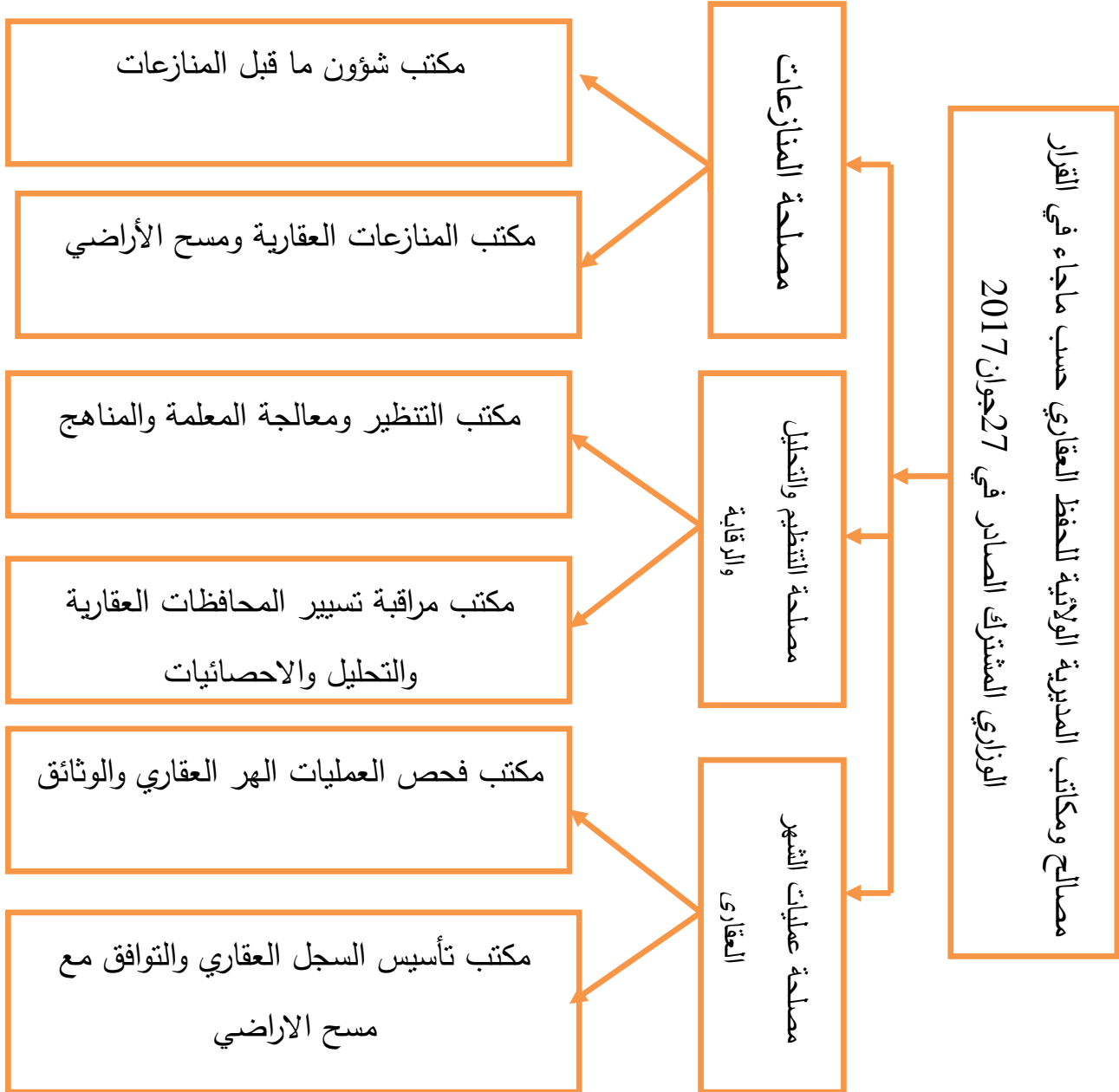
ومن هنا نجد أن القرار الوزاري المشترك جاء بهيكله جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري من خلال نص المادة 207² والتي يمكن توضيحها أكثر من خلال الشكل التالي:

¹ انظر نص المادة 22 من القرار رقم 433 السالف الذكر.

² انظر نص المادة 7 القرار الوزاري المشترك، السالف الذكر.

الشكل رقم 03 : مصالح ومكاتب المديرية الولائية للحفظ العقاري حسب ما جاء في

القرار الوزاري المشترك الصادر في 27 جوان 2017



المخطط من إجتهد الطالبة

الفرع الثالث: مفتشية أملاك الدولة والحفظ العقاري (على المستوى البلدي)

أولاً: مفتشية أملاك الدولة

تعتبر قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة، وهي موجودة عبر كامل التراب الوطني والهدف منها هو الوقاية من كل أنواع التقصير وتقوم بمهام مشابهة لوظائف مديرية أملاك الدولة المتواجدة على مستوى الولاية موجودة على مع مستوى البلديات.¹ وتتكون هذه المفتشية حسب المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4 جوان 1991 من:²

1 / قسم تسيير الأملاك الوطنية

2 / قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية

3 / قسم الخبرات والتقويمات العقارية

4 / قسم المحاسبة

وعن المهام التي تقوم بها فتتمثل في:

01 / قسم تسيير الأملاك الوطنية: ويقوم بما يلي:³

- ✓ تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتجات العقارية والعائدات
 - ✓ تحضير وتحقيق البيوع العقارية
 - ✓ تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثمينه
- 02 / قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

¹ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 35.

² المادة 02 قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 4 جوان 1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة في 14 جوان 1991.

³ انظر ملحق القرار المؤرخ في 4 / 6 / 1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ لعقاري

ويقوم بما يلي: ¹

- ✓ التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام
 - ✓ تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة
- 03 / قسم الخبرات والتقويمات العقارية:

ويقوم بما يلي: ²

- ✓ تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة، ومتابعة عمليات البيع.
 - ✓ تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحاليل تقنية و العمل على تحديد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة.
- 04 / قسم المحاسبة:

ويقوم بما يلي: ³

- إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها.
- القيام بعمليات المحاسبة اليومية الأسبوعية، الشهرية، السنوية.

ويمكن توضيح هذه الأقسام أكثر في الشكل التالي:

¹ انظر ملحق القرار المؤرخ في 4 / 6 / 1991، السالف لذكر.

² انظر ملحق القرار المؤرخ في 4 / 6 / 1991، السالف الذكر.

³ انظر ملحق، القرار المؤرخ في 04 / 06 / 1991 السالف الذكر

الشكل رقم 04 : أقسام مفتشية أملاك الدولة (من اجتهاد الطالبة)



وتتولى مفتشية أملاك الدولة على المستوى البلدي بالتنسيق مع الأقسام السالفة الذكر بالمهام الآتية:¹

- تحصيل كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة
- تحضير عمليات بيع المنقولات وانجازها
- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتميزها.
- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه
- مسك السجلات الأم لمشتملات أملاك الدولة

¹ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15 / 98.
2 المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المؤرخ في: 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا والمناصب الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة في: 18 مارس 1992.

و أخيرا فإن هذه المفتشية يترأسها رئيس مفتشية يعين بموجب مرسوم رئاسي حيث يعتبر منصبه من مناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة.²

ثانيا: إدارة الحفظ العقاري:

عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15 / 98 المعدل لأحكامه، إضافة إلى القواعد التي جاءت في قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4 جوان 1991، فإن إدارة الحفظ العقاري هي ثاني جهاز يقوم بإدارة أملاك الدولة والتي يتولى تسييرها محافظ عقاري.¹

انشأت بموجب المادة 20 من الأمر 74 / 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² تزاول نشاطها تحت سلطة المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي نجدها على المستوى البلدي وتسمى " المحافظة العقارية"³

ومن هنا يمكن لنا دراسة هذا الجهاز من خلال معرفة المحافظ العقاري ومهامه وكذا تعريف المحافظة العقارية و إبراز المهام التي تقوم بها والتعرف على أقسامها:

أولا / المحافظ العقاري

01 / تعريف المحافظ العقاري:

المحافظ العقاري هو المسؤول الأول عن تسيير المحافظة العقارية وتعتبر وظيفته عليا في الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92 / 116 السالف الذكر.⁴

¹ انظر لمادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65، السالف الذكر.

² المادة 20 من الأمر رقم 75 - 74 السالف الذكر.

³ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص - ص 41، 44.

⁴ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92 / 116، السالف الذكر.

02/ مهام المحافظ العقاري:

يكلف المحافظ العقاري بما يلي :¹

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة
- تنفيذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود
- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر
- التأشير على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر
- يقدم المعلومات للمواطنين عند طلبها.

ثانيا/ المحافظة العقارية:

01 / تعريف المحافظة العقارية:

هي تلك الهيئة الإدارية والمكلفة قانونا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساس نقل و إنشاء وتعديل حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري، من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص².

وعرفت أيضا أنها مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق

¹ المادة 03 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 الصادر في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية العدد 38.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014، ص.ص، 206 - 207.

الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم: محافظة الرهون.¹

ومن هنا يتبين لنا أن المحافظة العقارية هي عبارة عن هيئة تقوم بحفظ العقود وشهرها على مستواها، من طرف المحافظ العقاري الذي يعتبر موظف إداري تابع لوزارة المالية.²

02 / مهام المحافظة العقارية:

ومن هنا يمكن إبراز المهام الموكلة إلى المحافظة العقارية من خلال القوانين والمراسيم المنظمة لها كالتالي:

أ/- مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

يتضح من خلال هذا الأمران المشروح قد خول لها ثلاث مهام هي:³

•مسك السجل العقاري

•مسك مجموعة البطاقات العقارية

•تسليم الدفتر العقاري

ب/ مهام المحافظ لعقارية في ظل المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25

مارس 1976

من خلال هذا المرسوم، انه لم يبين مهام هذه الأخيرة باعتبار أن المحافظ العقاري

¹ لفاسي فاطمة الزهراء، دور المحافظة في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر، سنة 2010 - 2011، ص 07.

² بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، سنة، 2006 - 2007، ص 03.

³ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 49.

هو المسؤول الأول في المحافظة فإن مهامه تعتبر نفس مهام المحافظة.¹

ج/ مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 ضمن نص

المادة 16 منه وهي كالتالي:²

- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤه للعقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا ومضمونا التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- تأسيس السجل العقاري ومسكه.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتسجيل العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التسجيل.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري.
- تبليغ المعلومات التي تشمل عليها محفظاتها للجمهور.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات حيث تمارس هذه المهام على مستوى أقسام موجودة داخل المحافظة العقارية.

03/ أقسام المحافظة العقارية:

تنقسم المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 04 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4

جوان سنة 1991، من ثلاث أقسام وهي:³

أ/ قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

¹ انظر المادة 03 من المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 / 123، السالف الذكر.

² انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 97 / 65 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15 / 98، السالف لذكر.

³ انظر المادة 04 من قرار وزارة الاقتصاد، السالف الذكر.

يعتبر من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض الوثائق الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، ويدون في سجل الإيداع يوما بيوم، ويتولى قسم الإيداع فضلا عن ذلك تحصيل الرسوم والحقوق عن عملية الإشهار العقاري.¹

ب/ قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يكلف هذا القسم بعدة مهام فهو الذي يعمل على مسك مجموعة البطاقات العقارية وضبطها باستمرار والتي تعد الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، كما يعمل على ترتيب الوثائق المشهورة والسهر على حفظها وكذا البحوث المتعلقة بطلبات تسليم المعلومات وانجاز البيانات والمستخرجات وترتيب طلبات تسليم المعلومات.²

ج / / قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يتولى هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية، مقابل محضر استلام يثبت كل إيداع ثم ترقيم هذه الوثائق في السجل العقاري³ ومتابعة المنازعات وتسليم الدفتر العقاري، كما يسمح لكل ذي مصلحة الإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات عليها.⁴

ويمكن توضيح هذه الأقسام أكثر في الشكل التالي:

¹ رحايمية عماد الدين، المذكرة السابقة، ص 213.

² بوزيتون عبد الغنى: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الاخوة، منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2009 – 2010، ص 74.

³ الفاسي فاطمة الزهراء، المذكرة السابقة، ص 18

⁴ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 48.

الشكل رقم 05: أقسام المحافظة العقارية (من اجتهاد الطالبة)



خلاصة الفصل الأول:

تضمن هذا الفصل ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة وكذا طبيعته القانونية، مع مناقشة الأركان التي من دونها لا يقوم هذا العقد وحصر جملة الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى إضافة إلى ذلك تناولنا مجموعة الأجهزة المتدخلة في عملية البيع وقد توصلنا من خلال ما تقدم لمجموعة من النقاط المتمثلة في:

- ✓ عقد البيع هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية إلى المشتري و أن يلتزم هو الآخر بدفع المقابل أي الثمن النقدي مع مراعاة بعض الشروط عند نقل الملكية في البيوع الأخرى التي تستلزم شكلا معين.
- ✓ يتميز عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة بمجموعة من الخصائص المتمثلة في أنه عقد ملزم للجانبين وكذلك يعتبر من عقود المعاوضة كما أنه من العقود الناقلة للملكية والمجردة من المساومة.
- ✓ _ أن عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة من العقود المجردة من المساومة معنى ذلك أن الدولة لا تقبل التفاوض في ثمن البيع وتستعمل بذلك امتيازات السلطة العامة فهنا العقد يعتبر عقدا إداريا.
- ✓ لعقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة أركان لا بد من توفرها لقيامه صحيحا والمتمثلة في ركن التراضي، و ركن المحل و الشكلية باعتباره عقدا ناقلا للملكية العقارية.
- ✓ تم إقرار مجموعة من الأجهزة التي تقوم بتمثيل الدولة في عمليات البيع الواردة على أملاكها العقارية الخاصة سواء على المستوى المركزي أو على المستوى اللامركزي والتي تتمثل في كل من مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري.

الفصل الثاني

طرق بيع أملاك الدولة العقارية
الخاصة والمنازعات المترتبة عنها



عندما أجاز المشرع الجزائري التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالبيع كما سبق بيانه، فقد خول حق التصرف فيها بواسطة طرق قانونية سواء كانت طرق أصلية أو أخرى استثنائية محصورة قانونا، فعدم الإلتزام بالإجراءات والقواعد القانونية المطبقة على هذه البيوع يؤدي لا محالة إلى نشوء منازعات، وسنوضح ذلك من خلال المبحثين الآتيين:

✓ **المبحث الأول:** طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

✓ **المبحث الثاني:** المنازعات المترتبة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المبحث الأول: طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

سنقوم من خلال هذا المبحث دراسة الطرق القانونية التي أجاز المشرع الجزائري من خلالها بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، وذلك بانتهاج طريقتين تتمثل في البيع بالمزاد العلني وهو الأصل، والبيع عن طريق التراضي وهو الاستثناء، وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

- ✓ المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني (الأصل).
- ✓ المطلب الثاني: البيع عن طريق التراضي (الاستثناء).

المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني (الأصل).

سنتطرق في هذا المطلب إلى البيع عن طريق المزاد العلني وهو الأصل، في بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مع إبراز أهم الإجراءات والشروط والآثار المترتبة عليه وذلك كالآتي:

الفرع الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني:

أولاً: تعريف البيع بالمزاد العلني:

1. التعريف اللغوي للمزاد:

المزاد: موضع الزيادة، الزاي، والياء، والبدال: أصل يدل على الفضل يقولون زاد الشيء يزيد، فهو زائد وتزايد السعر، وتزايدوا في ثمن السلعة حتى بلغ منتهاه.¹ وعرف أيضاً:

"زيد" الزاي والياء والبدال أصل يدل على الفضل، يقال زاد الشيء يزيد فهو زائد، والزيادة خلاف النقصان.²

2. التعريف التشريعي للبيع بالمزاد العلني:

رجوعاً إلى القواعد العامة، وكذا مجموعة القوانين الخاصة، فالمشروع الجزائري لم يضع تعريفاً واضحاً لمثل هذه البيوع.

فبالرجوع إلى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال نص المادة 715³، نجد أن المشروع قد عرف المزاد

¹ سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، الطبعة الثانية، دار الصميعة للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، دمشق، سنة 2012، ص 180.

² علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزاريطة، الإسكندرية، سنة 2002، ص 73.

³ المادة 715 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

العلني بطريقة غير مباشرة على أنه البيع الذي يثبت فيه رسو المزاد لمن تقدم بأعلى عرض بعد المناداة ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل منها مدة دقيقة.

كما هو الحال لما جاء في نص المادة 69 من القانون المدني الجزائري¹، والملاحظ من هنا أن كل هذه المواد تصب في معنى واحد، هو أن المزاد طريقة يتم بها البيع سواء في العقارات أو المنقولات ويكون ذلك برسو المزاد والذي بدونه لا ينعقد العقد.

وفي القوانين الخاصة الأخرى، حالها حال القواعد العامة إذ لم يعرف المشرع الجزائري المزاد العلني بنص واضح، إنما اعتمده كطريقة للبيع دون الغوص في تعريفه، كما هو مجسد في المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12،² والتي أجازت بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة عن طريق المزاد العلني.

3. التعريف الفقهي للبيع بالمزاد العلني:

عرف على أنه "أن ينادي على السلعة ويزيد الناس فيها بعضهم على بعض، حتى تقف على آخر زائد فيها فيأخذها".³

كما عرف أيضا أنه "عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه".⁴

وعرف أيضا على أنه "عملية بيع وشراء السلع أو الخدمات عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتريين".⁵

والملاحظ من خلال التعاريف السابقة أنها تهدف وتصب في معنى واحد، أن المزاد العلني إجراء يهدف من خلاله بيع ممتلكات سواء كانت عقارية أو منقولة، من أجل الحصول على أعلى ثمن ليتم من خلاله انعقاد العقد.

¹ انظر المادة 69 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

² انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

³ سعد بن تركي الخثلان، المرجع السابق، ص 180.

⁴ زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دون طبعة، دار الكتاب القانوني، طنطا-مصر، سنة 2009-ص 25.

⁵ كوثر عبد الحفيظ نقد الله علي، تطوير نظام مزاد إلكتروني عبر الإنترنت، مذكرة ماجستير، جامعة النيلين، الخرطوم، السودان، سنة 2018، ص 06.

ثانيا: خصائص بيع المزايمة.

01/ بيع المزايمة عقدا من العقود:

معنى ذلك أن هذا العقد يتم فيه الإيجاب والقبول ، ونجد بعض الفقهاء عند تعريفهم لهذا البيع قد اعتبروه عقدا من العقود كما في تعريف للدكتور زكي حسين زيدان، " أن البيع بالمزاد العلني عقد يتم بمقتضاه بيع أموال معينة، .. ".¹

02/ بيع المزايمة متوقف على الزيادة في الثمن:

يتم من خلال هذا البيع عرض السلعة في مزاد علني للوقوف على أكبر ثمن ممكن، وهو بهذا المعنى يفترق عن بيع المساومة الذي يبيع فيه الشخص سلعة إلى المشتري بعد المساومة بينهما على الثمن.²

كما أقر المشرع الجزائري هذه الخاصية من خلال نص المادة 69 من القانون المدني الجزائري بنصها: "لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا"³ معنى ذلك أن العبرة في المزاد هو الزيادة في الثمن.

03/ بيع المزايمة يمارسه الأفراد وتمارسه الإدارة والحكومات:

قد يلجأ الأفراد إلى بيع أموالهم باختيارهم عن طريق المزاد العلني، ذلك لأن هذه الوسيلة تحقق لهم ربحا أكبر، كما تباع أموال القصر والمحجور عليهم وكذا أموال الدولة والأشخاص المعنوية يمكن أن تباع بطريقة المزاد، فالدولة تلجأ إلى هذه الطريقة من أجل ضمان توفير أكبر قدر ممكن من المال للخزينة، وأن هذا النوع من البيوع ليس حكرا فقط على الأفراد، إذ يمكن للإدارات والحكومات أن تتخذ كطريقة للبيع.⁴

¹ زكي زكي حسين زيدان، المرجع السابق، ص 25.

² علي محمد علي قاسم، المرجع السابق، ص 154.

³ انظر المادة 69، من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

⁴ مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليدة (2)،

لونيسي علي، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2018/2017، ص 33.

04/بيع المزيدة يمنع المطالبة بالشفعة:

ومن الاستثناءات التي وضعها المشرع الجزائري بعدم الأخذ بالشفعة في حالة البيع بالمزاد العلني نص المادة 798 من القانون المدني الجزائري بنصها: " لا شفعة: . " إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون".¹

ومن هنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري منح حق الأخذ بالشفعة في حالة البيوع التي تتم بالمزاد العلني ووفقا لإجراءات قانونية.

05/بيع المزيدة يمنع الطعن بالغبن:

رجوعا إلى القواعد العامة من خلال نص المادة 358 من القانون المدني الجزائري، والتي اشترطت في حالة بيع العقار بغبن فإنه يجوز الطعن في ذلك وطلب تكملة الثمن.²

إلا أنه لا يجوز الطعن بالغبن في بيع يتم بطريق المزاد العلني³، ذلك لأن نظام المزاد العلني يفترض فيه أن يكفل البائع الحصول على أعلى ثمن ممكن، فلا محل معه لاحتمال وقوع الغبن.⁴

الفرع الثاني: إجراءات وشروط بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة بالمزاد العلني:

عملا بالقواعد العامة، وكذا القوانين الخاصة، فالمشرع الجزائري من أجل إتمام عملية البيع بالمزاد العلني قد أوجب على إتباع مجموعة من الإجراءات والشروط التي يجب على الإدارة القائمة بعملية البيع إتباعها والمتمثلة في:

¹ انظر المادة 798 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

² انظر المادة 358، من نفس القانون.

³ انظر المادة 360، من نفس القانون.

⁴ مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص36.

أولاً: الإجراءات المتبعة في عمليات البيع بالمزاد العلني:

01/عدم التخصيص أو إلغاء تخصيص الأملاك العقارية:

وهو ما تم التعرف عليه سابقاً على مستوى ركن المحل، الذي يشترط في بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، أن يكون الملك العقاري غير مخصص للنفع العام أو أن يكون قد ألغي تخصيصه ونجد ذلك مجسداً في المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.¹

02/إذن الوالي:

إذا رجعنا إلى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالفة الذكر نجدها قد نصت على وجوب صدور قرار من الوالي، والذي من خلاله يتم تعيين اللجنة المختصة بعملية البيع في حدود اختصاصاته وكذا تحديد تشكيلتها²، فإن صدور هذا القرار من الوالي يلعب دوراً هاماً من حيث حماية الأموال العقارية المتواجدة في دائرة اختصاصه، وحتى يكون عالماً بالبيع الواردة عليها.

03/تقييم العقار:

حيث تقوم به مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية التي تم التعرف عليها سابقاً، تقوم هذه المصلحة بتحديد الثمن الأدنى المعروف في الإعلانات والملصقات، ويكون هذا العمل بدراسة الملف والقيام بزيارة ميدانية للعقار، وتسجيل كل معلومة خاصة بمعاينة العقار، وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه وتحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار.³

04/إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف:

تقوم إدارة أملاك الدولة الراغبة في التعاقد، بالتعبير عن هذه الرغبة في إطار إعلان يعتبر بمثابة دعوة للتعاقد، وقد اعتمدت الدولة الصحف اليومية كوسيلة لهذا الإعلان، والهدف من هذا الأخير هو معرفة الكافة أن الدولة سوف تبيع أو تشتري... إلخ، فدون الإعلان لا يوجد مجال حقيقي للمنافسة بين الراغبين في التعاقد مع الإدارة، فمبدأ العلانية

¹ انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

² انظر المادة 90 من المرسوم.

³ بوشري مريم، "النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر"، جامعة خنشلة، كلية الحقوق،

خنشلة، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 10 سنة 2017، ص 369.

يكفل تحقيق مبدأ حرية المنافسة ومبدأ المساواة،¹ و المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، نجدها أوجبت على الإعلان بواسطة الملصقات وكذا الصحافة قبل إجراء البيع بالمزاد بـ (20) عشرين يوماً على الأقل،² إذ يجب أن يتضمن جملة المعلومات التي يجب أن تديعها الإدارة لتصل إلى علم المواطنين الراغبين في التعاقد، وهذه المعلومات تشكل الحد الأدنى لتكوين فكرة عامة وألوية عن الإدارة المتعاقدة، ومحل العقد ومواعيد التسليم، أي كل المعلومات الجوهرية.³

05/عملية إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع:

يتم إعداد دفاتر الشروط من طرف مصالح أملاك الدولة، المتمثلة في مديرية أملاك الدولة، ويذكر فيه ما يلي:

❖ صيغة البيع:

حسب المادة الأولى من قرار وزير المالية، المؤرخ في 05 مارس 1997 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية،⁴ يتم هذا البيع إما بالمزادات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة.

✓ المزادات الشفوية:

تكون المزادات الشفوية عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علناً، فعندما يفتح المزاد ويحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزادة، ويتم تقديم العطاء إلى أن يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، حيث يبدأ الموظف الذي يرأس المزادة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات، وتبدأ المزادة بمبلغ 05 آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 500 ألف دينار جزائري وعشرة (10) آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض 500 ألف دينار جزائري، حتى يرسو المزاد على أحسن

¹بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 71.

² انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

³بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 73.

⁴المادة الأولى، قرار وزير المالية، المؤرخ في 05 مارس 1997، يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في: 20 أوت 1997.

عرض، إذا لم تجرى أية مزايده يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد، ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة.¹

✓ التعهدات المختومة:

هي العملية التي من خلالها يتم الشراء بواسطة كتابة تعهد يكون مصحوب باستمارة تسلمها الإدارة، وتحتوي على مجموعة من البيانات والمعلومات، فإن هذه الطريقة يكون فيها عرض للشراء عن طريق تعهد عليه طابع.²

بعدها يتم دفع الكفالة التي تقدر بـ 10% من الثمن المعروض، ويكون هذا التعهد ممضى من قبل المزايد كما هو موضح في الملحق رقم 01.³

❖ موضوع المزايدة:

ويتم من خلاله ذكر المزايدة ضمن دفتر الشروط بدقة وتفصيلا له، حتى يكون المشتري عالما بموضوع هذا البيع، ومن ذلك طبيعة العقار، القوام، المساحة، العنوان، الموقع، الحدود وغيرها...⁴

❖ أصل الملكية:

وهنا يتم كتابة المالك الأصلي لهذا العقار محل البيع، حتى يكون للمشتري علما بمالكه الحقيقي، مثلا يتم كتابة ملك للدولة في خانة أصل الملكية إذا كان هذا العقار مملوكا للدولة ملكية خاصة.⁵

❖ الثمن الأدنى المعروض:

وهو السعر الأدنى المعروض الذي على أساسه يبدأ المزايدون بالمزايدة، والذي يتم من طرف مدير الأملاك الوطنية للولاية، ويكون مصادق عليه من طرف اللجنة.⁶

¹ انظر المادة الأولى فقرة (أ) من قرار وزير المالية، السالف الذكر.

² بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 90.

³ انظر الملحق رقم 01، المتضمن تعهد باقتناء قطعة أرض ملك للدولة.

⁴ انظر المادة 20 من قرار وزير المالية، السالف الذكر.

⁵ انظر المادة 22 من الملحق رقم 04 المتضمن دفتر الشروط لبيع عقارات تابعة للدولة عن طريق المزاد العلني الصادرة عن مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة.

⁶ انظر المادة 22، قرار وزير المالية، السالف الذكر.

06/لجنة إجراء المزاد:

يجرى المزاد في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية، ويتم بواسطة لجنة تتكون من:¹

- ✓ المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيسا.
 - ✓ رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليميا.
 - ✓ المدير الولائي للمحافظة العقارية.
 - ✓ ممثل عن الوالي في الولاية.
 - ✓ ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع.
 - ✓ ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع.
 - ✓ عند الاقتضاء ممثل الإدارة المركزية.
- ✓ إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة وجب على المتعهدين الحضور، في حالة وقوع مانع يجوز تعيين وكيل عنهم.
- وتقوم هذه اللجنة بدراسة العروض على أن تقبل إلا العرض الذي يكون أنفع للخزينة العمومية، وفي حالة تساوي العروض، فيقوم بذلك المتنافسون بتقديم تعهدا جديدا، وفي حالة انعدام العرض الجديد، يتم اختيار الفائز عن طريق القرعة.²

ثانيا: الشروط المطبقة لبيع أملاك الدولة العقارية الخاصة بالمزاد العلني:

إضافة إلى الإجراءات السابقة الذكر، لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا إذا توافرت جملة من الشروط المنصوص عليها قانونا والمتمثلة في:

¹ انظر المادة الأولى من القرار الصادر عن وزير المالية، السالف الذكر.

² انظر المادة (2)، من نفس القرار.

01/الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايمة:

قانونا فإن المزايمة تكون مفتوحة، لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء، وأن يتمتع بحقوقه المدنية، حسب المادة (40) من القانون المدني الجزائري، أي أن يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة، وأن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجز عليه.¹ ويتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي:²

✓ المساس بحرية المزايمة.

✓ عدم دفع الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها.

المزايدون المخالفون: حيث يوضع سجل على مستوى كل مديرية ولإتية لأملك الدولة

يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني.

02/الكفالة:

وهي التي يتم دفعها من طرف الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد، والتي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض، وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً نقداً أو بواسطة صك معتمد، وفي حالة الفوز يخصم هذا المبلغ من ثمن المزايمة، ويتم استرداد الثمن للمزايدين الآخرين الذين لم يرسو عليهم المزاد من طرف المدير الولائي للأملك الوطنية.³

03/انعدام الضمان:

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان، إذ يفترض أن يكون المشتري على علم تام بالعقار الذي اكتسبه⁴ ويشمل عدم الضمان (القيمة، العيوب الخفية وغيرها...⁵).

¹ انظر المادة (40)، القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

² بوشري مريم، المقال السابق، ص-371.

³ انظر نص المادة (03) من القرار الصادر عن وزير المالية، السالف الذكر.

⁴ انظر نص المادة (11) من نفس القرار.

⁵ انظر المادة (11) الملحق رقم 02، الذي يمثل دفتر الشروط لبيع عقارات تابعة للدولة عن طريق المزاد العلني الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن البيع بالمزاد العلني:

يترتب عن عملية البيع بالمزاد العلني جملة من الآثار المتمثلة في الآتي:

أولاً: دفع مصاريف البيع.

حيث يقوم الفائز بالمزاد العلني وهو (الراسي عليه المزاد) زيادة على ثمن البيع دفع المصاريف التالية:¹

✓ مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات، أو أي مصاريف أخرى مستحقة من قبل المزايذة.

✓ رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط.

✓ رسم تسجيل المرفقات المشتركة.

✓ حقوق تسجيل البيع، ثمن النسخة التنفيذية، أجر مصلحة أملاك الدولة.

ويتم دفع هذه المصاريف على مستوى صندوق، للأملاك الوطنية ب الولاية. . . . (كتابة الولاية) في أجل أقصاه 15 يوم من يوم فوزه بالمزاد.²

ثانياً: تحرير عقد البيع.

وتعتبر أهم مرحلة تمر بها عملية البيع بالمزاد العلني إذ يقوم من خلالها الفائز بالتوقيع فور فوزه، وبعد تحرير العقد الإداري من طرف الجهة المختصة³، وذلك بمنح تفويض لمديري أملاك الدولة لإعداد هذه العقود، وإضفاء الرسمية عليها.⁴ على أن يتضمن هذا العقد كل ما يخص العقار وكذا الأطراف وغيرها من الشروط الواجبة فيه، ويخضع بذلك العقد إلى إجراءات التسجيل والشهر السابقة الذكر كما هو مبين في الملحق رقم 03.⁵

¹ انظر المادة (15) من قرار وزير المالية، السالف الذكر.

² انظر المادة (16)، من نفس القرار.

³ انظر المادة (07)، من نفس القرار.

⁴ المادة الأولى، القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة في: 1992/04/22.

⁵ انظر الملحق رقم 03، يتضمن عقد بيع عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة.

ثالثاً: تسليم العقار وانتقال الملكية.

ويتم ذلك بعد تحرير العقد وخضوعه لإجراءات التسجيل والشهر، وبعد توقيع الفائز بالمزاد على أصل محضر البيع، حيث يتمكن هذا الأخير من العقار محل البيع، وكذا ينتفع بالارتفاقات الإيجابية، ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية.¹

المطلب الثاني: البيع عن طريق التراضي (الاستثناء).

من خلال هذا المطلب سنتعرف على البيع عن طريق التراضي وهو الاستثناء من الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة مع إبراز حالات البيع المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 427/12، وحالة التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها، وسنبين ذلك كالآتي:

الفرع الأول: مفهوم البيع بالتراضي:

أولاً: تعريف البيع بالتراضي:

هو طريق استثنائي من طرق التعاقد، جائز في الحالات التي لا تحتمل إتباع إجراءات المزايدة،² ونجد ذلك مجسداً في المادة (91) من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 حيث اعتبر المشرع الجزائري التراضي كطريقة استثنائية لبيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، لفائدة الهيئات والأشخاص المحددين ضمنها.³

ومن خلال ما تقدم نجد أن المشرع الجزائري اعتمد هذه الطريقة للبيع لفائدة بعض الهيئات والأشخاص المحددين حصراً، والتي لا يمكن بأي حال كان الخروج عنها.

¹ انظر المادتين 08. 12، من قرار وزير المالية، السالف الذكر.

² ممدوح طنطاوي، المناقصات والمزايدات، المكتب الجامعي الحديث، الأزريطة، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص 474.

³ انظر المادة (91) من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

ثانيا: الفرق بين البيع بالتراضي وركن التراضي:

يختلف التراضي عن التراضي كركن من أركان العقد، فالتراضي كركن لازم في كل العقود سواء كانت بين أطراف القانون العام أو القانون الخاص، ويتوافر هذا الركن إذا تطابق الإيجاب مع القبول بين كل من البائع والمشتري،¹ وفيما يتعلق ببيع أملاك الدولة الخاصة فمن الضروري تطابق إرادة كل من الدولة وإرادة المشتري،² أما تسمية التراضي كطريقة من طرق التعاقد في مجال القانون العام فالإدارة بموجبه تتحرر من الخضوع للقواعد الإجرائية كما هو الحال في البيع بالمزاد العلني، إذ يمكنها مباشرة اختيار المتعاقد معها دون الخضوع إلى أي إجراءات، بشرط ألا تخرج عن الحالات المنصوص عليها قانوناً.³

الفرع الثاني: حالات البيع المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 427/12:

رجوعاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 نجد الهيئات التي يجوز البيع لها بالتراضي، وقد قيد المشرع ذلك بشروط تتمثل في أنه لا يتم هذا البيع إلا بناءً على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، وكذا ألا يقل ثمن هذا العقار عن القيمة التجارية له، ويمكن دراسة هذه الحالات، حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 فنجد منها ما هو خاضع للأحكام العامة، ومنها ما يخضع للأحكام الخاصة إذ ارتأينا دراستها كآلاتي:

أولاً: البيوع الخاضعة للأحكام العامة:

وهي الحالات المذكورة في نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، والمتمثلة فيما يلي:

01/ البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الإقتصادية والجمعيات:

¹ خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 24.

² بوشربي مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 112.

³ ممدوح طنطاوي، المرجع السابق، ص-ص 474-475.

لقد ورد ذكر الولايات والبلديات في صدر المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر، والذي يعتبر اعترافا صريحا من المشرع على حق الأسبقية والأولوية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر.¹

فالبلدية أو الولاية عند اقتنائها لهذه العقارات تساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة مثل شراء أرض لبناء مقر للبلدية وغيره، فالبلدية والولاية بنص هذه المادة لهما أولوية في الشراء.²

أما بالنسبة للهيئات العمومية أي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فعند إجراء المقابلة مع مفتش أملاك الدولة لولاية تبسة، بطرحي السؤال التالي له: هل أن الدولة تقوم بالبيع للهيئات العمومية مثل المستشفى؟ فكان رده أنه لا يتم البيع لها عمليا لكن قانونيا قد نص عليها القانون، إذ أن هذه الهيئات عندما تريد قطعة أرض فإن الدولة تقوم بتخصيص قطعة أرض لهذه الأخيرة وذلك طبعا بعد استشارة وزارة الصحة.³ حيث لم يتم إبرام أي عقد من طرف مديرية أملاك الدولة لمثل هذه الهيئات.

أما فيما يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الأمر يختلف بحيث أن إقرار التصرف لفائدة هذه الهيئات خاصة العقارات بات أمرا ضروريا حتى تدخل دون عراقيل في اقتصاد السوق، علما أن عدة مناشير صدرت لضمان تسوية الأملاك العقارية التابعة للدولة لتي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري⁴، وبموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998، أصبحت تخضع لإجراء البيع بالمزاد العلني⁵.

أما بخصوص الجمعيات فقد نصت المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر، أنه يجوز بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة لفائدتها، والتي تهدف

¹ بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 122.

² سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 121.

³ مقابلة مع السيد "قرفي عمار" مفتش بمديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، على مستوى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، وبالضبط مكتب العقود الإدارية بتاريخ 24 أبريل 2019، على الساعة 14:30 مساء.

⁴ بوشري مريم، المقال السابق ص- 375.

⁵ شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2006، ص 155.

إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع، فقد وضعت وزارة الداخلية والجماعات المحلية قانوناً أساسياً تحت تصرف المواطنين الراغبين في تأسيس جمعية¹، في إطار أحكام القانون رقم 06/12 المتعلق بالجمعيات.²

والجمعية عبارة عن تجمع أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس تعاقدية لمدة محددة أو غير محددة، ويشارك هؤلاء الأشخاص في تسخير معارفهم ووسائلهم تطوعاً ولغرض غير مريح من أجل ترقية الأنشطة وتشجيعها، لاسيما في المجال المهني والاجتماعي والعلمي والديني والتربوي والثقافي والرياضي والبيئي والخيري والإنساني.³

ومن المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون هذه الجمعية في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيما وتساهم في تحقيق أهدافها، وينطبق الشيء نفسه على الجمعيات السياسية والثقافية التي يمكنها أيضاً أن تستفيد من عملية البيع.⁴

02/البيع للخواص:

فقد حددت المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالفة الذكر الحالات التي يتم من خلالها البيع لفائدة الخواص والتي يمكن دراستها كالاتي:

❖ الشيوخ:

إذا وجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون كأن يموت فرد مالك لنصف عمارة دون أن يكون له ورثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركاً للدولة بمقدار النصف، وعليه لا بد من إجراء التقسيم، حتى يتم بيع الجزء التابع للدولة بالمزاد العلني، أما إذا استحال ذلك فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك على الشيوخ مع

¹بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 130.

²القانون رقم 06/12، المؤرخ في: 2012/01/12، المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية العدد (02)، الصادرة في: 2012/01/15.

³ انظر المادة (02)، من نفس القانون.

⁴المادة (148)، من الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82 الصادرة في: 1995/12/31، تعدل وتتم المادة (117)، من المرسوم التشريعي رقم 83-88 المؤرخ في 28 ديسمبر 1993، الجريدة الرسمية العدد 88، الصادرة في: 30 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية،¹ ونجد ذلك في المادة 98 من قانون الأملاك الوطنية على أن الدولة تتنازل عن حقها في حالة ما إذا وجدت أن هذا العقار المشاع بينها وبين الأشخاص لا يقبل القسمة، أو يستحيل قسمتها وأن لا يتعارض ذلك مع المصلحة العامة، لكن إذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوع شراء أو استئجار هذه الحقوق لأي سبب تباشر الدولة في هذه الحالة بيع حصتها في الشيوع اعتماداً على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المنافسة.²

❖ الأراضي المحصورة:

وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فإنها تباع للخوادم الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة.³ ومن هنا نجد أن الدولة عند امتلاكها لقطع أرضية، لكنها لا تؤدي المهام المرجوة منها إضافة إلى موقعها الذي لا يخدم المصالح العامة، فهنا تلتجأ الدولة إلى بيعه إلى الأشخاص التي تكون هذه الأرض مجاورة لملكياتهم العقارية.

❖ الشفعة القانونية:

حدد القانون المدني الجزائري الأشخاص الذين يسمح لهم بممارسة حق الشفعة من خلال المادة 795 منه.⁴

لكن وردت حالة خاصة أوردها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري⁵ التي أجازت للشخص المعنوي الذي يمتلك بناية وقام بإيجارها أنه يجوز له بيعها للمستأجر الشاغل لهذه البناية، لكنه اشترط بذلك تبين

¹ بوشري مريم، المقال السابق، ص 376.

² انظر المادة 98، من القانون رقم 30/90، المعدلة والمتممة بنص المادة 30، من القانون رقم 14/08، السالف الذكر.

³ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص-121

⁴ انظر المادة 795 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

⁵ المادة (23) من المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في: 03 مارس 1993، الملغى بالقانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2017، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في: 06 مارس 2011.

نية البيع بدقة وثمان المطلوب وأن يبلغ هذا الشاغل، على أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة دون أثر إذا انقضى هذا الأجل.¹

❖ حالة الجواز عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء:

تم استحداث هذه الحالة بموجب نص المادة 91 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12² الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في: 1991/11/23،³ حيث طالبت المديرية العامة للأملاك الوطنية من مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا دراسة الملفات المودعة لدى مصالحهم، بما فيها تلك التي تم رفضها من طرف الإدارة المركزية وذلك بغرض التأكد من مدى مشروعيتها إذ يجب التأكد مما يلي:⁴

✓ أن القطعة الأرضية المعنية تشكل فعلا امتدادا لملكية الطالب.

✓ أن القطعة الأرضية موضوع طلب التنازل في إطار هذه العملية لا شكل وحدة عقارية للبناء أو لا يمكن استعمالها بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.

✓ أن القطعة الأرضية المعنية لا تشكل نزاعا أو لا يمكنها أن تلحق ضررا بالجيران فعند توافر هذه الشروط السابقة يتوجب على مصالح أملاك الدولة إعداد الملف الإداري وإرساله إلى الإدارة المركزية بغرض إعداد المقرر الوزاري المرخص للتنازل.

¹سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 122.

² انظر المادة 91 فقرة 02 المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كليات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، الملغى بموجب المادة 197، المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

³المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كليات ذلك، الجريدة الرسمية العدد، 60، الملغى بموجب المادة 197، من المرسوم التنفيذي رقم، 427/12، السالف الذكر.

⁴بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص، ص 133-134.

❖ حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم:

هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً وعادلاً ومسبقاً¹ ومن هنا نجد أنها مبادلة وليست بيع.

❖ حالة ما لم يتأت بيع العقارات بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني:

وهنا إذا لم تتجح عملية البيع بالمزاد العلني مرتين فإنه يجوز بيعها للخوادم عن طريق التراضي² لكن نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 لم يذكر هؤلاء الخوادم فالأمر يبقى غير واضح من الناحية القانونية.³

03/البيع المقرر للهيئات الدولية التي تكون الدولة عضواً فيها وللبعثات

الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر شرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل:

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول دخول هيئة أو منظمة دولية مزيدة لاقتناء عقار معين⁴ فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية وذلك لإيواء البعثات الدبلوماسية مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.⁵

حيث تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقات الدولية والأعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها.

أما بالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية وذلك مع مراعاة الاتفاقات التي تربط بينهما.⁶

¹ سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 122.

² سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 122.

³ بوشري مريم، المقال السابق، ص 377.

⁴ بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 135.

⁵ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 79.

⁶ انظر نص المادة (119) من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

ثانيا: البيوع الخاضعة للأحكام الخاصة:

عملا بما جاء في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر، فقد حدد لنا المشرع الجزائري حالات البيع التي تخضع للأحكام العامة من بين ذلك قانون الأملاك الوطنية، فقد أعطى الحق للدولة في بيع ممتلكاتها العقارية الخاصة لأشخاص محددين يخضعون لقواعد خاصة ووفقا لشروط معينة،¹ ويمكن دراسة ما سبق كالآتي:

1. المتعاملون العقاريون:

رجوعا إلى نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، السالف الذكر، نجد أن كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بممارسة النشاطات التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار² فإنه يدعى متعاملا في الترقية العقارية.³ لكن بصدور القانون رقم 04/11، الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 باستثناء نص المادة 27 منه، فإن تسمية المتعامل العقاري أصبحت تسمى (المركبي العقاري).

والمركبي العقاري هو: كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.⁴ لكن الدولة التي تتعامل مع المركبي العقاري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، تلزمه من حصوله على اعتماد وان يكون مسجلا في الجدول الوطني للمركبين العقاريين.⁵

¹ انظر المادة 92 فقرة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

² انظر المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، السالف الذكر.

³ انظر المادة 03 من نفس المرسوم.

⁴ انظر المادة 03 من القانون 04/11، السالف الذكر.

⁵ المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في: 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في: 26 فيفري

ويمكن توضيح ذلك أكثر من خلال الملحقين رقم (04) و(05) واللذان يمثلان عقود بيع من طرف الدولة لكل من الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وكذا عقد بيع لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة للأشغال العمومية.¹

2. التعاونيات العقارية:

عرفتها المادة (03) من الأمر رقم 92/76، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، على أنها شركة مدنية، يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية أو فردية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن.²

والبيع المقرر لفائدة هذه التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية، بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق،³ كما يتعين أن يحتوي العقد المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية لفائدة التعاونية شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطعة الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء، بحيث لو تم البيع دون القيام بالبناء، فإن هذا النوع من البيوع والذي يخضع للأحكام الخاصة سوف يتلاشى، وسوف ينجر عن ذلك مضاربة على أملاك الدولة التي تعتبر جديرة بالحماية خصوصا في قطاع استراتيجي كقطاع التشييد والبناء،⁴ ولحماية هذه الأملاك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين طلب شهادة مطابقة في كل عملية من هذا النوع وإتباع قواعد التهيئة والتعمير.⁵

أما عن شروط البيع التي اشترطها المشرع في مثل هذه البيوع فيمكن إجمالها فيما يلي:⁶

6

¹ انظر الملحقين رقم (04)، (05).

² المادة 03 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977، الملغى بالقانون رقم 04/11، السالف الذكر.

³ بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 145.

⁴ بوشري مريم، المقال السابق، ص 379.

⁵ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.

⁶ بوشري مريم، المقال السابق، ص-380

- ✓ إقرار البيع على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير حالياً.
 - ✓ لا يكون البيع إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير.
 - ✓ تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية على أنها تابعة للدولة.
 - ✓ يفسخ البيع إذا ثبت أن هناك تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
 - ✓ تقديم المرقى العقاري لوثائق تثبت أنه ميسور الحال.
 - ✓ يمنع أي بيع أو إيجار من قبل المرقى العقاري إلا بعد استكمال المشروع.
 - ✓ عدم وجود أي ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي.
 - ✓ دفع المشتري للثمن قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.
- والمهم من كل ما سبق هو أن إقرار مثل هذه البيوع لا يتم إلا بعد استشارة اللجنة الولائية المتكونة من: ¹

- ✓ الأمين العام للولاية رئيس.
 - ✓ مدير أملاك الدولة.
 - ✓ مدير السكن والتجهيزات العمومية.
 - ✓ المدير المكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط.
 - ✓ مدير المصالح الفلاحية.
 - ✓ المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.
 - ✓ المدير المكلف بالتعمير والبناء.
 - ✓ يمكن للجنة استدعاء أي شخص مؤهل للمشاركة في أشغال اللجنة.
- إضافة إلى وجود دفتر شروط كما هو موضح في الملحق رقم (06).

¹قرار وزاري مشترك، المؤرخ في: 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، الجريدة الرسمية، عدد 35، الصادرة في: 25 ماي 2003.

الفرع الثالث: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها.

إن تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية عن طريق استصلاحها يساعد ويساهم في رفع الإنتاج الزراعي والحيواني بالإضافة إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

والأراضي الصحراوية: هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مل، حيث تبنت الجزائر سياسة تشجيع البرامج والمشاريع الاستصلاحية منذ الثمانيات قبل تبني فكرة الامتياز بعد ذلك.¹

ومن هنا يمكن دراسة هذا النوع من التنازل كآلاتي:

أولاً: مفهوم الاستصلاح:

رجوعاً إلى المادة 08 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، إذ أن الاستصلاح هو: كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.²

ثانياً: ضوابط الاستصلاح:

رجوعاً إلى القانون رقم 18/83 السالف الذكر، وكذا المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83،³ وكذلك أحكام القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985،⁴ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن

¹بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 161.

²المادة (08)، من القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في: 16 أوت 1983.

³المرسوم رقم 724/83، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في: 13 ديسمبر 1983.

⁴القانون رقم 21/84، المؤرخ في: 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في: 31 ديسمبر 1984.

الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها.¹ فقد نصت هذه القوانين والمراسيم على جملة من الضوابط التي يجب مراعاتها في الاستصلاح، حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي:²

- ✓ توفير المياه والأراضي والحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيد المياه.
- ✓ قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي، غراسه، محافظة على التربة).
- ✓ تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- ✓ إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.
- علمًا أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية، الفلاحة...).

ثالثًا: شروط التنازل:

- يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط وفقا لما يلي:
- ✓ أن يكون الشخص (طبيعي أو معنوي) له جنسية جزائرية، وطبعًا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية.
- ✓ يتم انتقاء المترشح باعتماد أسس ومعايير نصت عليها مناشير وتعليمات تطبيقية من بينها التعلية الصادرة عن وزارة الفلاحة رقم 237 المتعلقة بكيفية انتقاء المترشحين.
- ✓ أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.³

¹المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في: 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، الجريدة الرسمية، العدد 72، الصادرة في 19 جويلية 1992.

²بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 163.

³بوشري مريم، الأطروحة نفسها، ص 163.

✓ أن يكون البيع بمقابل، وأن تضبط كفيات الدفع في دفتر الشروط. ¹ تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضييه.

رابعاً: اللجنة المعنية ببرنامج استصلاح الأراضي:

حيث تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية ومكونة من: ²

✓والي رئيساً.

✓مدير المصالح الفلاحية.

✓مدير أملاك الدولة.

✓مدير الري.

✓مدير العمل والحماية الاجتماعية والتكوين المهني.

✓ممثل المجلس الشعبي الولائي.

✓ممثل المجلس الشعبي المعني.

✓ممثل العامة للامتيازات الفلاحية.

ومن هنا تقوم هذه اللجنة بانتقاء المترشحين، وتلتزم بإرسال لكل مترشح النتائج المخصصة لطلبه في أجل لا يتجاوز شهراً، وبعد قبول الترشح من طرف اللجنة يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لتحرير القرار خلال 15 يوماً، فإذا أتم المستمر المشروع يمكنه الاستفادة من التنازل عن الأرض بمقابل عن طريق عقد إداري. ³

¹ انظر المادة (11)، من المرسوم التنفيذي رقم 289/92، السالف الذكر.

² بوشري مريم، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأطروحة السابقة، ص 164.

³ بوشري مريم، الأطروحة نفسها، ص 165.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.
 بعد التعرف على طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة من خلال المبحث السابق، سنقوم بدراسة المنازعات المترتبة عن هذه البيوع سواء كانت عن طريق المزاد العلني أو التراضي، مع إبراز حالات قيام هذه المنازعات وكذا كيفية الفصل فيها من خلال المطلبين الآتيين:

- ✓ **المطلب الأول:** حالات قيام منازعات البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.
- ✓ **المطلب الثاني:** كيفية الفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

المطلب الأول: حالات قيام منازعات البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة. من خلال هذا المطلب سنتعرف على أهم الحالات المتوقعة لقيام المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة وذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول: حالة البيع بالمزاد العلني:

إن البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة كما سبق بيانه، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطأ في مثل هذه البيوع نظرا لعدة أسباب من بينها أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي وحتى وإن ورد احتمال وجود منازعة فإنه عادة ما يحل بالطريقة الودية، وقد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.¹

معنى ذلك أن البيع بالمزاد العلني يتم وفق إجراءات قانونية دقيقة إذ من المستبعد قيام نزاع إلا فيما يخص إخلال المتعاقد بالالتزامات في هذه الحالة تقوم الإدارة القائمة بالبيع بغض هذا النزاع بالطرق الودية قبل اللجوء إلى الجهات القضائية، والإحصاءات بالنسبة للنزاعات الناشئة عن البيوع العقارية التي تتم بالمزاد العلني على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة قد سجلت بصفر منذ سنة 2004.²

¹ زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014، ص 48.

² مقابلة مع السيد "قرفي عمار"، مفتش على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، على مستوى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، بالضبط على مستوى مكتب العقود، بتاريخ 24 أبريل 2019، على الساعة 15:00 مساء.

الفرع الثاني: حالات أخرى لمنازعات البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

أولاً: المنازعات المتعلقة بالتنازل على أملاك الدولة .
بالرجوع إلى نص المادة 33 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07،¹ نجد أن المشرع أشار صراحة إلى التظلم الوجوبي بالنسبة للمترشح الذي يرى أنه مغبون أو من حقوقه قد أغفلت، إذ بإمكانه أن يرفع طعناً إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده.²
إذ أن القضاء تشدد في الحرص على تطبيق المادة 33 السالفة الذكر، إذ قضى مجلس الدولة بما يلي:

"حيث أن قضاة الدرجة الأولى لم يشيروا إلى عدم احترام الإجراءات المنصوص عليها في المادة 33 من القانون رقم 01/81 من قبل المدعي المستأنف حالياً وصرحوا برفض الدعوى لعدم تأسيسها والحال كان عليهم عدم قبولها شكلاً وذلك لعدم مراعاة النص السالف الذكر، لأنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا بعد استيفاء هذا الإجراء".³
ومن هنا نستنتج أن المدعي الذي يلتجأ مباشرة إلى القضاء دون القيام بإجراءات التظلم المسبق غير مقبول من الناحية القانونية.

ثانياً: القرار المؤرخ في 2003/06/17.

¹المادة 33 من القانون رقم 01/81، المؤرخ في: 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في: 10 فيفري 1981، الملغى بموجب القانون رقم 06/2000، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80، الصادرة في: 24 ديسمبر 2000.

²عيساني علي، التظلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، سنة 2008، ص-107

³عيساني علي، المذكرة السابقة، ص 107.

تناول القرار المؤرخ في 2003/06/17 قضية ورثة ا. ج ضد مدير أملاك الدولة ومن معها كآلاتي: ¹

"إن الطعن بالإبطال يخص عقد بيع أعده مدير مديرية أملاك الدولة للولاية وليس رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وأن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قالمة لا يختص إلا في الفصل في الطعون بالبطلان المقدمة ضد قرارات متخذة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمؤسسات ذات الطابع الإداري غير مختصة للفصل في الطعون بالبطلان المقدمة ضد قرارات متخذة من قبل مديرية أملاك الدولة".

من خلال هذا القرار يتضح أن قاضي مجلس الدولة، يتعامل مع القرار الإداري مثل العقد، ولذلك توصل إلى أن الغرفة المحلية غير مختصة، في حين أن النزاع هو إبطال عقد وليس قرار، أي أن الدعوى قضاء كامل وليس إلغاء، كما يؤخذ على هذا القرار أن المدير الولائي لأملاك الدولة منذ صدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 أصبح مؤهل لتمثيل وزير المالية على مستوى المحاكم، المجالس، المحاكم الإدارية في جميع الدعاوى سواء كان مدعيا أو مدعى عليه. ²

ثالثا: عريضة مؤرخة في 2006/06/07 لدى كتابة ضبط مجلس الدولة:

"... بموجب عريضة مؤرخة في 2006/06/07 لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف السيد وزير المالية، (المديرية العامة للأملاك الوطنية) القرار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2005/11/14، والقاضي بعدم الاختصاص النوعي للبطلان، حيث أن جوهر النزاع يتعلق بمجموعة من عقارات ملك للدولة، والنتيجة كانت برفع مديرية أملاك الدولة لدعوى أمام الغرفة الإدارية بمجلس سعيدة، تخص إلغاءات دفاتر عقارية. ³

¹مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2010-2011، ص 39.

²مبارك مباركي، المذكرة السابقة، ص 40.

³مبارك مباركي، المذكرة نفسها، ص 85.

المطلب الثاني: كيفية الفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة:

من خلال هذا المطلب سنتعرف على كيفية الفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، وذلك من خلال معرفة الاختصاص القضائي للفصل في مثل هذه المنازعات، مع إبراز كل ما يخص الدعوى الناشئة عنها. وسنبين ذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول: تحديد القضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

من المستقر عليه أن المنازعات المتعلقة بدعاوى الأملاك الوطنية من اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن الدولة المالكة للأملاك قد تكون هي أو الولاية أو البلدية أحد أطرافها،¹ حيث يحكم القضاء الإداري في المنازعات التي يكون طرفاها جهتين إداريتين أو يكون أحد طرفيها جهة إدارية والطرف الآخر فرد من الأفراد، فإذا توافرت هذه الصفة في أطراف المنازعة كانت هذه الأخيرة منازعة إدارية ومن ثمة تخضع لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.²

من هذا المنطلق نلاحظ أن موضوع بحثنا منصب على البيع التي تقوم به الدولة ممثلة في أحد إدارتها بصفتها بائع مع أحد الأشخاص الأخرى سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين بصفتهم مشتري كما سبقت الدراسة، وبما أن عقد البيع أحد أطرافه جهة إدارية فالأصل أن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري، كما يمكن الإشارة إلى بعض الاستثناءات التي وردت في نصوص قانونية خاصة والتي من خلالها يتم خضوع هذه المنازعات إلى القضاء العادي.

ومن هنا يمكن دراسة هذه الجهات القضائية كالتالي:

أولا: اختصاص القضاء الإداري (الأصل):

¹محيو أحمد، المنازعات الإدارية، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ص 113.

²حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 187.

القاعدة العامة كما سبقت الإشارة أن الاختصاص القضائي في مثل هذه المنازعات التي تكون الدولة أحد أطرافها يؤول إلى القضاء الإداري كما هو مجسد في نص المادة 800 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،¹ السالف الذكر، وعلى هذا الأساس فإن الجهة القضائية المختصة هي كل من المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

1) المحاكم الإدارية:

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد،² وإضافة إلى ما جاء في نص المادة 800 السالفة الذكر فقد أضافت المادة 801 من نفس القانون على اختصاصات المحاكم الإدارية والمتمثلة في:³

✓ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- دعاوى القضاء الكامل.
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

إذا فكلما كانت الإدارة طرفا في الخصومة انعقد الاختصاص للقضاء الإداري، ما عدا الاستثناء المنصوص عليه في المادة 802، والتي تكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية:⁴

✓ مخالفات الطرق.

¹المادة (800)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر

²محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 140.

³ انظر المادة (801)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

⁴ انظر المادة (802) من نفس القانون.

- ✓ المنازعات الانتخابية ذات الطابع الوطني.
- ✓ المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض.
- ✓ منازعات الجمارك.
- ✓ الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
- ومن هنا عرف القضاء الإداري تطبيقات لهذه المنازعات، ولا سيما منها عقود البيع التي تحوزها إدارة أملاك الدولة.
- ومن بينها ما جاء في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1993/03/14، والذي جاء فيه ما يلي: ¹
- "... حيث أن عقد البيع الذي ما هو إلا تجسيد لقرارات لجان الدائرة والولاية من اختصاص مديرية أملاك الدولة".
- حيث تقضي المحكمة العليا بعدم قبول الطعن لعدم الاختصاص النوعي .. .
- إلا أنه في حالة تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي يرفع الاختصاص لمحكمة التنازع، باعتبارها الجهة القضائية المخولة قانونا للفصل في حالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري. ²

(2) مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الهيئة الوطنية العليا في نظام القضاء الإداري، مقابل "المحكمة العليا" في النظام القضائي العادي، باعتباره مستشار للسلطة الإدارية المركزية، إلى جانب دوره الرئيسي كمحكمة إدارية عليا، مع ضرورة احترام سلطات وصلاحيات الهيئات العليا الأخرى، مثل المجلس الدستوري، ³ وحسب القانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في

¹ عكوش فتحي، قواعد منازعات العقود الإدارية في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015، ص 43.

² سلطاني عبد العظيم، المذكرة السابقة، ص 145.

³ محمد الصغير بعلي، المذكرة السابقة، ص 145.

2011/07/26 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله،¹ فإن مجلس الدولة يختص كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، إضافة إلى هذه الاختصاصات نجد أن له أيضا جملة من الاختصاصات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المادتين 902، 903، والمتمثلة في:²

✓ يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية.
 ✓ يختص كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.
 ✓ يختص بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية.

✓ يختص بالنظر في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة.
 كما نجد له اختصاصات استشارية إذ يقتصر دوره الاستشاري على مشاريع القوانين التي يبادر بها رئيس الحكومة كما هو مجسد في الدستور وكذا المواد رقم 04، 12، 36، 38، من القانون العضوي رقم 01/98، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، المعدل والمتمم بموجب القانون العضوي رقم 13/11، السالف الذكر.³

¹ القانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في: 26 جويلية 2011، يعدل ويتمم القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في: 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في: 03 أوت 2011.

² انظر المادتين (902)، (903)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

³ المواد (04)، (12)، (36)، (38)، القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في: 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في: 01 جوان 1998، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/11 السالف الذكر.

وهذا ما يخول للمجلس دور المشاركة والمساهمة في وضع وصناعة القانون خلافاً للمحكمة العليا التي لا تتمتع بهذا الاختصاص، حيث يصدر مجلس الدولة رأيه في شكل تقرير نهائي متضمن اقتراحات ترمي إما إلى إثراء النص، وإما تعديله وإما سحبه.¹ ومن خلال ما سبق نستنتج أن مجلس الدولة هو الهيئة التي تقوم بالنظر في الطعون وكذا الاستئنافات بخصوص الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية كأول درجة للتقاضي إذ يمكن القول أن تلك الأحكام التي تصدر من المحاكم الإدارية بخصوص منازعات البيع، ينظر فيها مجلس الدولة بحكم نهائي.

ثانياً: المنازعات الإدارية التي تعود لاختصاص المحاكم العادية بموجب أحكام قوانين خاصة (الاستثناء).

إلى جانب الاستثناءات المنصوص عليها في نص المادة (802) السالفة الذكر، ونجد من ذلك المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، فالأصل العام وكما تمت دراسته من قبل منازعات البيع تخضع للاختصاص التام للقاضي الإداري، فإن بعض المنازعات قد أخضعها استثناء المشعر الجزائري للمحاكم العادية والتي نجد منها ما يلي:

●التنازل على أملاك الدولة:

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود تخويل قانوني أي وجود نص صريح في القانون.²

غير أن الإشكال الذي يطرح بحددة في الحياة العملية كان بخصوص القانون رقم 01/81 السالف الذكر، الملغى بموجب نص المادة (40) من القانون رقم 06/2000، إذ رغم إلغاء هذا القانون، فإن الأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملف الشراء قبل 31

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص، ص 116-117.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 206.

ديسمبر 2000، تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81، إذ أنه يتصور وجود منازعات خلال هذه الفترة.¹

فعند رجوعنا إلى نص المادة 35 من القانون رقم 01/81، نجدها تنص على ما يلي: "يجوز للمترشح أن يرفع طعنا نزاعي إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام. . ."،² والمقصود هنا بجهات القانون العام، هي المحاكم العادية لا الجهات القضائية الإدارية وهذا المصطلح معروف في التشريع والفقهاء الفرنسيين. ويقصد به دائما المحاكم العادية لكن المشكل يثار في أن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، مفسرة على أن نص المادة 35 يقصد القضاء الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة لا القضاء العادي.³

أي انه إذا تم تفسير هذا النص كما اتفق عليه القضاء الفرنسي فإن الاختصاص بالنسبة لهذه المنازعات سوف يعود إلى المحاكم العادية.

الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون لتمثيل الدولة في منازعات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

باستقراء النصوص والقوانين التي تناولت مسألة أملاك الدولة نجد القانون رقم 30/90 السالف الذكر من خلال نص المادة 10 منه على ما يلي: "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية".⁴ وكذلك المادتين 125، 126 منه.⁵

¹المادة (40)، القانون رقم 06/2000، السالف الذكر.

² انظر المادة (35) من القانون رقم 01/81، السالف الذكر.

³حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 207.

⁴ انظر المادة (10)، من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

⁵ انظر المادتين (125)، (126)، من نفس القانون.

كما نجد المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر من خلال مادته 191، أضاف أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه.¹

باستقراء مجمل هذه النصوص يمكننا القول أن الوزير المكلف بالمالية قد منحه المشرع اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية بما في ذلك تلك الناجمة عن عمليات البيع.²

كما إذا تعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن المدير العام للأملاك الوطنية هو المؤهل في تمثيل الدولة في هذه المنازعات، أما بشأن القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس فيكون تمثيل الدولة فيها من قبل المدير الولائي للأملاك الوطنية.³

الفرع الثالث: شروط قبول الدعوى.

حيث تنقسم هذه الأخيرة إلى شروط عامة تشترط في جميع الدعاوى وشروط خاصة فقط بالدعوى الإدارية والتي يمكن دراستهما كالآتي:

أولا: الشروط العامة:

بالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثيرها القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه..⁴ ومن هنا يمكن دراسة هذه الشروط كالآتي:

1. الصفة:

¹ انظر المادة (191)، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالف الذكر.

² النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة، سنة 2017/2018، ص 294.

³ النوعي أحمد، الأطروحة السابقة، ص 302.

⁴ انظر المادة (13)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

يراد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعى حق أو مركزا قانوني لنفسه، كما تعتبر الصفة جزءا من المصلحة، فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها، والصفة في عقد البيع الوارد على أملاك الدولة، قد يكون صاحب الصفة المشتري أو الدولة في حد ذاتها.¹

شرط الصفة لا يمكن النظر إليه منفصلا عن شرط المصلحة، لأن الصفة هي وصف من أوصاف شرط المصلحة، وهذا الأخير هو الشرط الرئيسي لقبول أي طلب أو دفع أو طعن أمام المحاكم.²

2. المصلحة:

يقصد بالمصلحة المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، وهذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى والهدف من تحريكها، فلا دعوى من دون مصلحة وهي الضابط لضمان جدية الدعوى وعدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون لها، كونها وسيلة لحماية الحق.³

كما أضاف الأستاذ عمر زودة شرط للمصلحة على أن تكون مصلحة قانونية بقوله " القاضي عندما ينكب حول دراسة أي قضية فهو يطرح سؤالا على نفسه وهو ما إذا كان ما يدعيه المدعي من الحقوق أو المراكز القانونية هل يحميها القانون أم لا؟ فإذا تبين أن له ما يدعيه لا يحميه القانون ولا يقره يقضي في الدعوى لعدم قبولها لكون المصلحة غير قانونية"، ولذلك لا تقبل الدعوى إلا إذا كانت ترمي إلى حماية الحق أو المركز القانوني الذي يحميه القانون.⁴

¹ زادي سيد علي، المذكرة السابقة، ص 24.

² نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة، التنفيذ، التحكيم)، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، سنة 2008، ص 37.

³ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 46.

⁴ عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دون طبعة، دون دار نشر، بن عكنون، الجزائر، دون سنة، ص 62.

كذلك يجب أن تكون المصلحة أكيدة وأن تكون شخصية أي أن القرار أو العقد قد أثر في رافع الدعوى تأثيرا مباشرا، كما يجب أن تكون حاضرة ومتواجدة وهذا ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة وقت رفع الدعوى.¹

3. الأهلية:

ويقصد بالأهلية هنا أهلية الأداء لا أهلية الوجوب التي تثبت لكل شخص بمجرد ولادته حيا طبقا لنص المادة 25 من القانون المدني الجزائري، وشرط الأهلية لا يقتصر فقط على رفع الدعوى بل تشمل كل من المدعي والمدعى عليه، وهذا الشرط من النظام العام، أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فيتمتعون بأهلية التقاضي عملا بنص المادة 50 من القانون المدني الجزائري، لكن تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أصاب لما استبعد الأهلية لأنها وضع غير مستقر قد يتوفر وقت قيد الدعوى وقد تغيب أثناء سير الخصومة.²

ثانيا: الشروط الخاصة.

1. التظلم الإداري المسبق:

التظلم الإداري هو طلب يتقدم به صاحب الشأن إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أو إلى الجهة الرئاسية لها، يطلب فيه إعادة النظر في القرار الإداري بسحبه أو تعديله وذلك قبل الالتجاء إلى القضاء.³

والمشرع الجزائري كان يؤكد لقبول الدعوى الإدارية ان يكون قد سبقها تظلم إداري في صورة طعن أي تظلم إلى الجهة الرئاسية للسلطة التي أصدرت القرار، فإن لم توجد جهة رئاسية لها فيقدم في شكل التماس إلى السلطة ذاتها، وهكذا فإن المشرع الجزائري قد كان يؤكد على مدى ضرورة التظلم الإداري واعتبره إجراء هام لا بد للفرد أن يتبعه،⁴ إلى أن

¹زادي سيد علي، المذكرة السابقة، ص 28.

²بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 39.

³منى محمد عبد الرزاق، "الأحكام القانونية للتظلم، دراسة قانونية مقارنة"، جامعة كربلاء، كلية الصيدلة، مقال منشور في مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السادس، العدد 03، العراق، سنة 2008، ص 145.

⁴عيساني علي، المذكرة السابقة، ص 30.

أصبح اختياريًا¹ بموجب نص المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تطلع إلى الجهة الإدارية، مصدره القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 من هذا القانون" من هنا نستنتج أن عبارة "يجوز" يقصد بها عدم إلزام الشخص المعني من تقديم التظلم.²

لكن وكاستثناء نجد أن المادة 33 من القانون رقم 01/81، السالف الذكر، أشارت صراحة إلى التظلم الوجوبي بالنسبة للمترشح الذي يرى أنه مغبون أو من حقوقه قد أغفلت، إذ بإمكانه أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده، ويتعين على اللجنة الولائية أن ثبت في ظرف الشهرين التاليين في الطلب، ويجب أن تعلل القرارات التي تصدرها في هذا الإطار، وتبلغ صاحب الطلب ولجنة الدائرة المعنية.³

أما عن شكل التظلم بأنواعه المختلفة ليس له شكل معين وإنما كل ما يفيد تمسك المدعي بحق ومطالبته باقتضائه يعتبر تظلمًا. فلا تشترط فيه الكتابة بل يكفي أن يكون ممكن الإثبات ولو كان شفويًا، فالمهم أن يكون المتظلم قد أبلغ تظلمه في الميعاد القانوني إلى الجهة الإدارية صاحبة الشأن.⁴

2. إرفاق العريضة بالقرار الإداري:

ونجد هذه الحالة في نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بقولها: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر".⁵ وهذا المانع هو امتناع الإدارة مثلا من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه.

¹ زادي سيد علي، المذكرة السابقة، ص 30.

² انظر المادتين (829)، (830)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر،

³ عيساني علي، المذكرة السابقة، ص 107.

⁴ منى محمد عبد الرزاق، المقال السابق، ص 156.

⁵ انظر المادة (819)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

الفرع الرابع: كيفية سير الدعوى والحكم فيها.

بما أن هذه الدعوى هي دعوى إدارية يجب أن يتم سيرها والحكم فيها كآلاتي:

أولاً: إعداد عريضة الدعوى.

عريضة الدعوى هي طلب يتقدم به ذوي الشأن المدعي، إلى الجهة القضائية المختصة للإفصاح عن إرادتهم في الالتجاء إلى القضاء لحماية مراكزهم القانونية ضد اعتداء وتعسف الإدارة.¹

وعريضة الدعوى يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات كما يلي:²

✓ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

✓ اسم ولقب المدعي ووطنه.

✓ اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.

✓ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله

القانوني.

✓ عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

✓ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوة.

إضافة إلى ذلك يجب توقيع العريضة حيث تتعدّد المنازعة الإدارية بالإيداع كما هو الحال

بالنسبة للدعاوى العادية، موقع عليها من المدعي أو من محاميه.³

ثانياً: إعداد ملف قضية الدعوى:

تتميز مرحلة إعداد ملف قضية الدعوى الإدارية عن المراحل السابقة لها، بجملة من

المظاهر التي يبرز فيها الدور الإيجابي لقاضي المحكمة الإدارية، هذا الأخير الذي يجوز

له التدخل في سير الدعوى الإدارية، وذلك بمجرد تسجيل العريضة من قبل أطراف

الخصومة والاطلاع على ملف الدعوى الإدارية، وإعطائه الوصف القانوني الصحيح لها كما

¹ عيساني علي، المذكرة السابقة، ص 116.

² انظر المادة (415)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

³ عيساني علي، المذكرة السابقة، ص 120.

يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلية التي يؤول إليها الفصل¹ وذلك حسب نص المادة 844 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

ويكون في هذه المرحلة مايلي:

01_ الصلح:

ويتم في هذه المرحلة "الصلح" الذي يعتبر إجراء ودي، يحاول من خلاله القاضي التوفيق بين الطرفين المتنازعين، بصورة مرنة تمكن من حل النزاع بسرعة بناء على تراضي الأطراف والأمر الذي يخفف من أعباء الجهات القضائية ويحد من صرامة الإجراءات الاعتيادية وطول آجالها.³ كما أن للصلح مقومات لا بد من توافرها حتى يكون صحيحا تتمثل فيما يلي:⁴

✓ وجود نزاع قائم أو محتمل: أي يجب أن يكون هناك نزاع قائم مطروح أمام القضاء.

✓ نية إنهاء النزاع: أي أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما.

✓ النزول المتبادل عن الادعاءات: فإذا لم ينزل أحدهما عن شيء مما يزعمه وترك الطرف الآخر ما يدعيه فلا نكون هنا بصدد صلح.

02- تبادل المذكرات:

بعد ذلك تأتي مرحلة تبادل المذكرات والردود والوثائق والمستندات إذا تم تبليغ الجهة الإدارية المعنية بعريضة افتتاح الدعوى، فإنها تتولى بواسطة ممثليها وزيرا كان أو والي أو رئيس للمجلس الشعبي البلدي أو مدير للمؤسسة الإدارية الرد المباشر على الدعوى المرفوعة في اليوم المحدد في التكليف بالحضور حيث يتم هذا التبادل أثناء الجلسة تحت إشراف

¹ سابق حفيظة، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2014-2015، ص، ص 55-56.

² انظر المادة (844)، من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

³ سابق حفيظة، المذكرة السابقة، ص 56.

⁴ نبيل صقر، المرجع السابق، ص، ص 542-543.

قضائي، ليتولى رئيس الجلسة باستلام هذه الوثائق والاحتفاظ بنسخة منها، بعدها يتم إعلان الأطراف بتاريخ الجلسة، ويكون ذلك بعد جدولة كل قضية أمام المحكمة الإدارية، ويكون تبليغ الميعاد قبل الجلسة بعشرة أيام على الأقل.¹

03- التحقيق:

وصولاً إلى مرحلة التحقيق في الخصومة من طرف القاضي وذلك من خلال جمع عناصر وأدلة الإثبات، والسعي وراء ذلك إلى معاونة الطرف الضعيف في سبيل الوصول إلى الحقيقة، حيث يقوم بالعديد من إجراءات تحقيق لحقوق الدفاع وكذا مبدأ الوجاهة حيث يستعمل القاضي في ذلك وسائل للتحقيق والمتمثلة في: كل من الشهود، المعاينة، والانتقال إلى الأماكن، وكذا الاستعانة بالخبراء وغيرها من الوسائل التي عددها القانون لمساعدة القاضي في إظهار الحقيقة.²

04- المحاكمة:

وأخيراً تأتي مرحلة المحاكمة وصدور الحكم، عندما تكون القضية مهياًة للفصل يحدد رئيس تشكيلة الحكم تاريخ اختتام التحقيق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، يبلغ هذا الأمر إلى جميع الخصوم برسالة مضمّنة مع إشعار بالاستسلام أو بأي وسيلة أخرى في أجل لا يقل عن خمسة عشر يوم قبل تاريخ الاختتام المحدد في الأمر، ورجوعاً إلى نص المادة 846 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه عندما تكون القضية مهياًة للجلسة، ... يرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته بعد دراسته من قبل القاضي المقرر.³

05- الحكم:

¹ زكري فوزية، إجراءات التحقيق في المنازعة الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2012/2011، ص، ص، ص 31-32-33.

² سابق حفيظة، المذكرة السابقة، ص 57.

³ بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة برج باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر، سنة 2011/2010، ص، ص 112-113.

في مرحلة النطق بالحكم، بعد إتمام المداولة والتوصل إلى حكم بشأن القضية يتم النطق بهذا الحكم في جلسة علنية، حتى وإن تمت الإجراءات في سرية، والأصل متى أصدرت المحكمة الإدارية حكمها في القضية يعتبر ذلك الحكم حاسم للنزاع يتمتع كغيره من الأحكام القضائية القطعية الصادرة عن الجهات القضائية الأخرى بحجية الشيء المقضي فيه، كما يجب أن يشمل الحكم على كل البيانات المنصوص عليها قانوناً، بعد ذلك يتم التوقيع على أمر الحكم من قبل رئيس تشكيلة الحكم وأمين الضبط والقاضي المقرر، ويحفظ الأمر في أرشيف المحكمة الإدارية.¹

ومن هنا نستنتج أن الحكم الإداري النهائي الطبيعي للمنازعة الإدارية فكل منازعة لا بد أن تنتهي بحكم يتعلق بالموضوع وينطق في جلسة علنية، ذلك أنه من غير الجائز إصدار الأحكام في جلسة سرية، لأن في ذلك مخالفة للقانون.

¹ سابق حفيظة، المذكرة السابقة، ص، ص 79-80.

خلاصة الفصل الثاني:

تضمن هذا الفصل طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، والتي نضمها المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية، مع دراسة أهم المنازعات المترتبة عن هذه البيوع، وقد توصلنا من خلال ما تقدم إلى مجموعة من النقاط والمتمثلة فيما يلي:

✓ أن الاصل في بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة تكون عن طريق المزاد العلني.
✓ أن الاستثناء الذي حدده المشرع الجزائري لبيع أملاك الدولة العقارية الخاصة يكون عن طريق التراضي.

✓ المزاد العلني هو عبارة عن إجراء يهدف من خلاله بيع ممتلكات سواء كانت عقارية أو منقولة من أجل الحصول على أعلى ثمن.

✓ يتميز البيع بالمزاد العلني بجملة من الخصائص المتمثلة في أنه بيع مزايده وعقد من العقود يتم فيه تطابق إرادتين إضافة إلى أنه متوقف على الزيادة في الثمن للوصول إلى أعلى عطاء، ويمارسه كل من الأفراد والإدارات ويمنع المطالبة بالشفعة والظعن بالغبن.
✓ لقيام البيع بالمزاد العلني لابد من اتباع جملة من الإجراءات والشروط القانونية التي يمكن حصرها فيما يلي: (إذن الوالي، إعداد دفاتر الشروط، تقييم العقارات... .) ومن الشروط ما نجد (انعدام الضمان، الكفالة... .).

✓ دفع مصاريف البيع من الآثار المترتبة عن الراسي عليه المزاد.
✓ البيع بالتراضي أجازته المشرع الجزائري من خلال ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 وكذا وفق القوانين الخاصة الأخرى.

✓ أجاز المشرع الجزائري التنازل بالتراضي عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها من طرف المستثمرين.

✓ إن المنازعات التي تطرأ في حالة البيوع قد أخضعها المشرع الجزائري إلى القضاء الإداري كأصل إلا ما استثنى بنص خاص.

✓ المنازعات الواردة على بيوع أملاك الدولة العقارية الخاصة تخضع إلى مجموعة من الإجراءات والقواعد من أجل رفع الدعوى والسير فيها وكذا الحكم فيها.

خاتمة



من خلال دراستنا لموضوع بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري نجد أن المشرع قد اهتم به اهتماما بالغا من خلال تكريس مجموعة من القواعد القانونية التي تنظمه وتضبط إجراءات البيع، وباعتبار الدولة شخصا من أشخاص القانون العام كفل لها المشرع حق امتلاك العقارات والتصرف فيها مع مراعاة الشروط القانونية والطرق المنتهجة من قبله سواء كانت بيعا بالمزاد العلني وهو الأصل أو استثناءا وهو البيع عن طريق التراضي ويتم ذلك من قبل أجهزة ممثلة لشخص الدولة تتمثل في مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري ومما تقدم فقد خلصنا لمجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن حصرها في النقاط التالية

النتائج:

- 1- إن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد بعيد في تكريس منظومة قانونية تضبط موضوع البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
- 2- عقد البيع الإداري هو عقد يكون احد أطرافه شخصا من أشخاص القانون العام ويتضمن شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص
- 2_ عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة له عدة خصائص تميزه عن باقي العقود الأخرى
- 3_ يقوم عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة على أركان محددة قانونا وبانتفائها ينعدم هذا العقد
- 4_ يوجد على المستوى المركزي والمستوى اللامركزي أجهزة مختلفة تقوم بإدارة أملاك الدولة
- 5_ أجاز المشرع الجزائري التصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة بالبيع وفقا لصيغتين مختلفتين اعتبر البيع بالمزاد العلني كأصل واستثناءا البيع عن طريق التراضي

- 6_ ألزم المشرع على أتباع جملة من الإجراءات والشروط ذلك لقيام البيع صحيحا ومنتجا لجميع الآثار القانونية
- 7_ حماية لأملك الدولة العقارية الخاصة من النزاعات التي قد تطرأ على هذه الأخيرة أثناء بيعها فالمشرع أخضعها لإجراءات ورقابة صارمة من طرف الهيئات القائمة بعمليات البيع
- 8_ اختصاص القضاء الإداري بالفصل في منازعات أملاك الدولة هو الأصل إلا ما استثنى بنص خاص

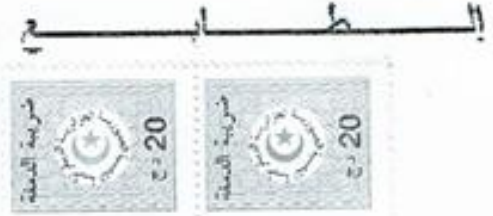
التوصيات:

- 1_ على المشرع عدم الاكثار من اصدار النصوص القانونية المتعلقة ببيع أملاك الدولة العقارية الخاصة حتى لا يحدث تضارب بينها
- 2_ ضرورة توفير الاعتمادات المالية الضرورية لضمان تنظيم بيوع ناجحة خاصة تلك التي تتم عن طريق المزاد العلني لما يحمله ذلك من إجراءات مختلفة تتطلب موارد مالية كبيرة
- 3_ على المشرع الجزائري ولإنقاص العبء على الأجهزة القائمة بالبيع أن يواكب التطور ذلك باستعمال المواقع الالكترونية مثلا للإعلان عن البيع بالمزاد العلني
- 4_ على المشرع الجزائري وضع شروط صارمة وخاصة للبيع باعتباره تصرفا ناقلا للملكية العقارية مما قد يؤدي إلى وقوع تلاعب من المشتريين
- 5_ على المشرع الجزائري أن يفرض رقابة صارمة من طرف أجهزة إدارة وتسيير أملاك الدولة القائمة بعمليات البيع ذلك لما يحمله هذا التصرف من أهمية.

الملاحق



الملحق رقم: 01 تعهد باقتناء قطعة أرض ملك للدولة



تعهد باقتناء قطعة أرض ملك للدولة

أنا الممضي أسفله :
 ألتزم وأتعهد بشراء قطعة الأرض المتواجدة بـ :
 بمساحة : م² والتي حدد سعرها الأدنى بـ :
 وحيث أقترح لشرائها مبلغ :
 لذلك سددت مبلغ 10 % من المبلغ المعروف كضمان
 كما يثبتهُ التوصل المرسل لهذا التعهد .

المزايد

تيسر حوّل هذا التعهد إلى

(Handwritten signature)

الملحق رقم 02: دفتر الشروط لبيع عقارات تابعة للدولة عن طريق المزاد العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة

لولاية تبسة

الملحق رقم 02

دفتر الشروط

لبيع عقارات تابعة للدولة

عن طريق المزاد العلني



مزادة 14 سبتمبر 2004

الحصة رقم : 07.....

وزارة المصارف

قرار مؤرخ في 26 تمّوز عام 1417 الموافق 5 مارس سنة 1997، يتّضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

تعميم

يحدد دفتر الشروط هذا، تطبيقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991، البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

الشروط العامة

المادة 1

صيغة البيع

يتمّ البيع عن طريق المزاد العلني إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة ويعتّن قبل عشرين (20) يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة وعند الإقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصاً ما يأتي:

- التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذلك مساحته والتمن الأدنى المعروف

- مكان إجراء المزاد

- بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات.

أ) المزايدات الشفوية:

يعتّن الموظف الذي يرأس المزايدة عن التمن الأدنى المعروف المشار إليه في الملصقات، تكون المزايدات بمبلغ خمسة آلاف دينار (5000 دج) على الأقل حين لا يتجاوز التمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وعشرة آلاف دينار (10.000 دج) عندما يفوق التمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، لا يعلن البيع عن طريق المزايدات الشفوية إلا عندما تكون قمتان موقعتان تباعا بفارق دقيقة واحدة بينهما لتظنّان على المزايدة الواحدة نفعها، وإذا لم تقع أية مزايدة خلال إمتعال التمتّعين، يعتّن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمتّان.

لا يعلن المزاد حتى تتمّ مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ التمن الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا التمن في الجملة نفسها.

إذا لم تجر أي مزايمة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلمة يحدد تاريخها فيما بعد ويعين عليها حسب نفس شكل الجملة الأولى.

إذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزادات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في الفوز بالمزاد، تجري مزادات جديدة يفبارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايمة جديدة تجرى الفرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

(ب) التعهدات المختومة:

يقدم عن عرض الشراء عن طريق تعهد، عليه طابع مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 3 اناه.

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباقترة في مقر المديرية الولائية للأملك الوطنية المعينة في الإعلانات الإتهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يعقب اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب وينرتب عن الإبداع المباقترة تسليم وصل للمودع.

وإذا كان الإرمال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالإستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية:

"التعهد من أجل بيع قطعة ارض كائنة بتبسة موضوع إعلان البيع بالمزاد العلني الصادر في جريدة الناصر

لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإبداع المبين في الإتهار.

(ج) مكتب المزاد - لجنة فتح الظروف:

- يجرى، في التاريخ المبين في المنصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزاد عن طريق المزادات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من :

- المدير الولائي للأملك الوطنية، رئيساً
- رئيس مفتشية الأملك الوطنية المختص إقليمياً
- المدير الولائي للمحافظة العقارية
- ممثل السوائي
- ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع
- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع
- عند الإقتضاء، ممثل الإدارة المركزية، (المديرية العامة للأملك الوطنية) بصفة ملاحظ.

- إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصياً أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 4 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأقل للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليخدم كل منهم تعهداً جديداً في عين المكان اعتماداً على العروض المذكورة. وفي حالة إندماج العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد، من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها وبوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الظروف) والفائز أو الفائزون بالمزاد.

المادة 2

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيداً وقدرتهم على الوفاء مالياً ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 3

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مائة تمثل 01 % من مبلغ الثمن المعروف للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه . ويجب على الطرف المعسد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المعسل له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزادات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق منقضية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، نقداً أو بواسطة صك معتمد.

يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص المعلن فائزاً بالمزاد من ثمن المزايدة.

يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لنحوي حقوقهم، بناءً على تقديم قسيمة الدفع أو أصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الوطنية عليه عبارة تشهد أن " المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع."

المادة 4

الوكالة

يجب على كل شخص يتقدم نائباً عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع في مكتب المزاد وبصفتها الوكيل.

المادة 5

تعيين المواطن

يجب على الفائز بالمزاد أن يعين في محضر المزاد موطناً داخل إقليم إختصاص دائرة مفتشية الأملاك الوطنية حيث يدفع الثمن (المادة 16 أنشاء) وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

المادة 6 : الفصل في الإحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد أو بمناسبة العمليات التي تنلوه في شأن صفة المزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزادات وأية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.

المادة 7

التوقيع على العقود

يوقع حالاً على أصل محضر البيع أعضاء المكتب والفائز بالمزاد أو ممثله. وإذا لم يتمكن هذا الأخير أن يوقع على كتيبة الإمتضاء يشار إلى ذلك في المحضر. يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة "ملحق" ويوقع عليها كل الأطراف.

تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحتسب الكلمات المخطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 8

الإرتفاقات

ينتج الفائز بالإرتفاقات الإيجابية ويحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار محل البيع، إلا إذا نزع بعضها واعتذر عن الأخرى، تحدث مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة البائعة، ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح، أكثر من الحقوق الناتجة من القانون أو العندات الشرعية غير المتقادمة سواء للفائز بالمزاد أو للغير.

المادة 9

الأعباء العقارية

تباغ الأملاك الوطنية خالصة ومغفأة من كل الديون والرهون.

المادة 10

الأشياء الفنية والكنوز والمناجم والمعادن

تحتفظ الدولة بملكية كل الأشياء الفنية والأثرية، خصوصاً البنايات، والمعبيسات، والنقوش الخفية والبروز والنماثيل والميداليات والزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة



وكذلك المناجم والمعادن وطبقات معدن الفوسفات والجير الموجودة والتي قد تكتشف على أرض العقار المباع أو داخلها . وفي حالة إكتشاف شيء من هذا النوع يجب على الفائز بالمزاد، تحت طائلة التعويض، أن يعلم المدير الولائي للأملاك الوطنية.

المادة 11

الضمان

يعتبر كل فائز بالمزاد عارفا تمام المعرفة للعقار الذي إكتسبه. وبأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى. يتم البيع بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القوام أو القيمة. لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي القوام المعلن، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد غير أنه إذا توفر أحد الشرطين يمكن قبول أي طلب لفسخ أو التعويض. وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال شهرين مواليين لتاريخ المزادة ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث البيع أثره كامل ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم للبيع شيء ما غير قابل للبيع لاينتج عن فسخ البيع ولا عن إلغائه أي طلب تعويض، سواء إتجاه الدولة أو تجاه الفائز بالمزاد، إلا في حالة الإلتلاف أو التحسين.

المادة 12

التسليم - بدء الإنتفاع

يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت المزادة لكنه لا يستطيع:

- (1) أن يتحصل على تسليم نمشة من محضر المزادة أو الإيجارات العارية إن وجدت،
- (2) أن يتحصل على الثمار المدنية أو الطبيعية،
- (3) أن يبدأ في الإنتفاع بالتسليم الحقيقي للشيء المباع، إلا بعد أن يمدد تماما حقوق الرسوم والتسجيل، ورسم التغير العقاري، وأجر مصلحة الأملاك الوطنية، وكل المصاريف الأخرى المحددة في المادة 15 أثناءه، ودفع ثمن البيع كليا.

المادة 13

الضرائب والأعباء العمومية والصحية يتحمل الفائز بالمزادة ابتداء من يوم المزاد كل أنواع الضرائب التي تثقل العقار الذي إكتسبه. يجب أن يخضع أيضا الى قوانين النظام العام وتنظيماته الخاصة بمصلحة الطرق والصحة العمومية والقنوات والميازيب إلخ، بدون أي طعن ضد الدولة.

المادة 14

الإيجارات والتأخيرات

يحل الفائز بالمزاد محل الحولة في حقوقها وواجباتها تجاه المستأجرين ويجعل من قضاياها الشخصية الصعوبات التي قد تنشأ بمناسبة تنفيذ الإيجارات الموجودة.

المادة 15

مصاريف البيع

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء:

- (1) مصاريف المصنقات والإعلانات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة
- (2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

(3) رسم تسجيل المرफقات المشتركة.

يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة:

- حقوق تسجيل البيع
- رسم الشهر العقاري
- ثمن النسخة التنفيذية
- أجر مصلحة الأملاك الوطنية.

المادة 16

مكان دفع الثمن وطريقته

يدفع الفائز بالمزاد ثمن مزايدته والمصاريف المذكورة في المادة 15 أعلاه إلى صندوق مفتش الأملاك الوطنية بتبعية في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً.

المادة 17

كشوف الحسابات

لا ينتج عن الإيصالات المعتمدة من طرف مفتش الأملاك الوطنية، الإعفاء النهائي للمشتري إلا بعد أن تعتبر التسييدات صحيحة وكافية بمقتضى كشوف بيان الحسابات الذي يحرره مدير الأملاك الوطنية المعني، تطبيقاً للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 18

شروط البيع

يبقى العقار المباع متقلاً على الخصوص بإمتياز لتأمين حقوق الحولة، إلى اليوم الذي يعتنفي فيه الفائز بالمزاد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط.

المادة 19

يلتزم الراسمي عليه بالمزاد بإطلاق في إنجاز المشروع المحدد في دفتر الشروط خلال مدة لا تتجاوز 06 سنة أشهر من تاريخ حصوله على رخصة البناء، تحت طائلة تطبيق الأحكام الواردة أدناه.

عقد البيع

يحرر العقد الإداري الذي ينقل الملكية لصالح الفائز بالمزاد مدير الأملاك الوطنية لولاية تبسة بمقتضى قرار التمويض من وزير المالية المؤرخ في 20 يناير سنة 1992.

الشروط الخاصة

المادة 20

لا يمكن للمستثمر ان يتنازل عن القطعة الأرضية على حالتها محل عقد البيع الى الغير جزئيا او كليا باي تصرف ناقل للملكية أو الإنتفاع وكل تصرف يبائسه المستثمر خلافا لهذا الشرط ينجز عنه فسخ البيع.

يمسك الشرط المنح من التصرف بعد إنجاز المشروع اعلاه والحصول على الشهادة المطابقة لايمكن للمستثري فضلا عن ذلك تاجير القطعة الأرضية المتنازل عنها وإلا وقع تحت طائلة سقوط عقد بيعها.

القطعة الأرضية موضوع عملية البيع هذا مخصصة لمشروع المذكور اعلاه وكل تغيير لواجهة قطعة الأرض أو إستعمالها جزئيا او كليا في اغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ البيع.

طبقا لدفتر الشروط الملحق للقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07/06/1994.

المادة 21

ماعدا حالات القوة القاهرة المبررة شرعا فإنه يتعين على راسمي المزاد إتمام إنجاز مشروعه في غضون ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه للعقد وإن يسلم شهادة المطابقة للمشروع غير أنه قد يستفيد الراسمي عليه المزاد بمودة إضافية في حالة إثباته أن التأخر فيه، وفي جميع الأحوال لا تعتبر الصعوبات المالية سببا قاهرا.

تعيين العقار

الطبيعية – القوام – المساحة – العنوان الكامل – الحدود

موقع ووصف العقار:

المادة 22

أصل المتكبة :

ملك للدولة

المادة 23

التمن الأدنى المعروف

500

المزاد

شركة رشوان بين الف

مدير أملاك الدولة

عالم

الملحق رقم: 03 يمثل عقد البيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المعاليمة

مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة

مصلحة: عمليات أملاك الدولة

مكتب: العقود الإدارية والمنازعات

2004/10/11

عقد بيع



رقم 70 من سجل العقود الإدارية لسنة 2004
 بمقتضى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك
 التابعة للدولة
 بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني
 المعمول به
 بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
 بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتبعية والتمتع
 والنسب
 بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990
 المتعلق بالأملاك الوطنية
 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991
 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الخاصة والمعاملة التابعة
 للدولة وتمييزها ويضبط كيفية تصرفات ذاتها
 المعمول به والمتعمم بالمرسوم رقم 303/93
 المؤرخ في 08 ديسمبر 1993
 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق
 بحدود الأملاك الوطنية
 بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق
 بالنشاط العقاري لا سيما الفقرة الثانية والثالثة منه
 بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بتزوير

مقتضية التسجيل والطابع تسة
 00402582
 وصل رقم: 18 أكتوبر 2004
 بتاريخ: 18 أكتوبر 2004
 المعبوض: 6.393,00

رفيفيس المقتضية
 امضاء: ع. مفتاح



الصفحة الأولى

الإستثمار ولا سيما المادة 23 من
 -بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن
 قانون المالية لسنة 1994 لا سيما المادة 117 من
 -بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح
 إمتياز أراضي الأملاك الوطنية في إطار ترقية الإستثمار
 -بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 14 ماي 1994 التي
 تحدد كفاءات المساهمة والتسهيل في إطار عمليات منح الأراضي لفائدة
 المستثمرين
 -بمقتضى القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري
 أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تهتم الممتلكات
 العقارية الخاصة التابعة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي
 -بمقتضى التعليمات رقم 1326 المؤرخة في 14 مارس 2001 المتضمنة تطبيق
 المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998
 -بمقتضى القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط
 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
 بالمزايدات العلنية
 -بناء على دفتر الشروط الخاص ببيع عقارات تابعة للدولة عن طريق المزاد العلني
 لمزايدة 2004/09/14 -الحصة رقم 07- الممضى من طرف المزايد.
 -بناء على التعهد بالإقتناء للحصة رقم 07 الموجهة لإحتضان مشروع محطة متعددة
 الخدمات دون توزيع البنزين ماعدى غاز البترول المميع GPL الممضى من
 طرف المزايد المذكور أنشاء.
 -بناء على محضر الإجتماع رقم 2004/09 المؤرخ في 2004/09/14 المتعلق ببيع
 قطع أرضية تابعة للأملاك الخاص للدولة
 -بمقتضى التقرير التقييمي رقم 2004/55 المؤرخ في 2004/08/10 و المصادق عليه
 بتاريخ 2004/08/11 المعد من طرف إدارة أملاك الدولة بتبسة.
 -بمقتضى عملية البيع عن طريق المزايدة بالتعهدات المختومة ليوم 2004/09/14
 -بمقتضى المخطط الطبوغرافي المنجز خلال شهر أوت 2004
 و المصادق عليه بتاريخ 2004/09/06 المعد من طرف فرع مسح
 الأراضي لولاية تبسة



الصفحة الثانية

✓

تعريف الأطراف

-المديرية الولائية لأملاك الدولة بتبسة المتواجد مقرها بـ دار المالية والممثلة من طرف مديرها السيد : برهاني لزهري المتصرف بإسم وحساب وزير المالية البائع من جهة
-السيد/ سعودي رضوان بن العيد المولود بتاريخ 1972/06/05 بالونزة ولاية تبسة حسب شهادة الميلاد رقم 516 الساكن بالونزة المهينة مستثمر و هو من جنسية جزائرية المشتري من جهة أخرى

تعريف العقار

إن العقار موضوع هذا البيع عبارة عن قطعة أرض متواجدة ببلدية عين الزرقاء بمساحة قدرها 5000 م² (خمسة آلاف متر مربع) وحدودها كالتالي:
-الجهة الأولى : أرض شاعرة
-الجهة الثانية : الطريق الوطني رقم 82
-الجهة الثالثة : أرض شاعرة
-الجهة الرابعة : أرض شاعرة
كما هي معينة بحاشية من لون أحمر على المخطط الطبوغرافي المذكور أعلاه .



أصل المالك

إن العقار موضوع هذا البيع تملكه الدولة حيث ينبع من مجموعة عرش رقم 39 جزء من مخطط مجلس الشيوخ لدوار المريج و هو مسدون حاليا تحت المادة 1673 من سجل أملاك الدولة رقم 04 حجم 01

الأعباء والشروط

يلتزم المشتري بالتقيد بنود دفتر الشروط الخاص ببيع عقارات تابعة للدولة عن طريق المزداد العلني المتعلق بمزايدة 2004/09/14 حصة رقم 07 الذي يصرح بأنه قد إطلع ووقع عليه .

الشروط الخاصة

يلتزم المشتري زيادة على ما ورد في بنود دفتر الشروط بإنجاز المشروع المحدد أعلاه

(Handwritten signature)

ثمن البيع

تم هذا البيع بثمن رئيسي قدره (255.700.00 دج) مائتان وخمسة وخمسون ألف و سبعمائة.
 دينار جزائري . تم تسديد هذا المبلغ فوراً كما يبرز ذلك من الوصلين رقم : 01 صفحة : 37
 حجم : 12 بتاريخ 2004/09/13 رقم : 04 صفحة 34 حجم : 12 بتاريخ 2004/09/22 لدى
 قابض املاك الدولة بالونزة كما دفع المشتري رسوم التسجيل و الاشهار و مصاريف العقد .

التقرير

حرر هذا العقد بتاريخ 11 أكتوبر 2004 من أصل واحد و في نسختين مطابقتين له تودع
 إحداهما لدى المحافظة العقارية و تسلم الأخرى للمشتري بعد التوقيع على أصلها
 بحضور المدير الولائي لأملاك الدولة بتبسة



تبسة في : 11 أكتوبر 2004
 المدير الولائي لأملاك الدولة
 بتبسة

الصفحة الرابعة

و الأخيرة

المشتري


 المدير الولائي لأملاك الدولة
 بتبسة



مديرية املاك الدولة اولاية تبسة
 مكتب المقود الادارية و المنازعات
 اشهر يوم : 11 أكتوبر 2004
 حجم : 177 رقم : 26
 ايباع حجم : 28 رقم : 340

الملحق رقم: 04 عقد بيع قطعة أرض في إطار الترقية العقارية لفائدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقارية الحضريين - تبسة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الولائية لأموال الدولة بتبسة

مصلحة: عمليات أملاك الدولة

مكتب: العقود الإدارية و المنازعات

*عقد بيع قطعة أرض في إطار الترقية العقارية لفائدة الوكالة الولائية

للتسيير والتنظيم العقارين الحضريين - تبسة -

تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011

رقم67..... من سجل العقود الإدارية لسنة 2017

بعد الاطلاع على

- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أبلولة الأملاك الشاغرة للدولة.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المكمل بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005.
- الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.
- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 المتضمن قانون البلدية
- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفايات ادارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفايات ذلك.

الورقة الأولى

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 و الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14 المحدد لشروط و كفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.
- القرار الولائي رقم 1301 المؤرخ في 2016/06/30 الترخيص بالتنازل بمقابل و بقيد لفائدة الوكالة الولائية التسيير و للتنظيم العقاريين الحضريين عن قطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلدية تبسة مساحتها 3517 م² لاحتضان مشروع 80/40 سكن ترقوي مدعم.
- بناءا على المخطط الطبوغرافي رقم 206 المنجز في شهر ديسمبر 2016 المصادق عليه بتاريخ 2014/12/30.
- مستخرج محضر اختيار الأرضية الصادر عن دائرة تبسة بتاريخ 2016/01/04. تحت رقم 16/ 275
- محضر اجتماع رقم 07 لجلسة 2014/12/17 الصادر عن اللجنة التقنية الولائية .
- تقرير تقييم رقم 2016/34 المؤرخ 2016/06/06 والمصادق عليه بتاريخ 2016/06/27 و الصادر عن مصالح أملك الدولة لولاية تبسة

تعيين الأطراف

وزير المالية الممثل من طرف السيد: مرداسي نورالدين مدير أملك الدولة لولاية تبسة المتواجد مقره بدار المالية بتبسة و المعين بموجب مقرر التفويض الصادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 2016/02/18 تحت رقم 13.

البائع من جهة

الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية تبسة و الممثلة من قبل مديرها السيد / نور الدين دعاس المعين بموجب قرار التعيين رقم 3862 المؤرخ في 2008/06/09 الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و صاحبة السجل التجاري رقم 08 ب 0583428 - 12/00 المؤرخ في 2008/08/27 المتصرفة باسم و لحساب بلدية تبسة

المشتري من جهة أخرى

تعيين العقار

قطعة ارض واقعة ببلدية تبسة بالمكان المسمى المنطقة الحضرية الجديدة رقم 02 بمساحة قدرها 3517 م² (ثلاثة الاف وخمسمائة وسبعة عشر متر مربع) حدودها كالتالي:

من الجهة الاولى: مشروع طريق مزدوج

من الجهة الثانية: أرض شاغرة

من الجهة الثالثة: ارض مخصصة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

من الجهة الرابعة: ارض مخصصة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أصل الملكية

تعود ملكية قطعة الأرض موضوع عملية التنازل للدولة بموجب العقد رقم 77 المؤرخ في 2016/03/15 المتضمن إيداع قرار ادماج ضمن الاملاك الخاصة للدولة لقطعة أرض ملك لبلدية تبسة المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2016/03/17 حجم 408 رقم 79

التمن

حددت القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل بـ: 1.890.388.00 (مليون وثمانمائة و تسعون الف وثلاثمائة وثمانية وثمانون دينار جزائري) وفقا لتقرير التقييم رقم 2016/34 المؤرخ في 2016/06/06 و المصادق عليه بتاريخ 2016/06/27 و الصادر عن مصالح أملاك الدولة تبسة و تم تحصيل هذا المبلغ بتاريخ 2016/09/01 وصل 05 صفحة 67 حجم 109 وفقا لمراسلة رئيس مفتشية أملاك الدولة تبسة المؤرخة في 2016/09/05 تحت رقم 1310 .

دفترا الأعباء و الشروط

الباب الأول: أحكام عامة

1. الهدف من البيع - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية موضوع عملية البيع هذه مخصصة لانباز 80/40 سكن ترقوي مدعم ببلدية تبسة المكان المسمى المنطقة الحضرية الجديدة رقم 02 تستعمل أساسا للسكن طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المقي العقاري أدناه و المعين على أساس دفترا شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادي الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الممضى قانونا.

كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفترا الشروط هذا، ينجر عنه فسخ البيع.

2. الضمان:

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، و يتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، و لا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، و لا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

3. الارتفاقات:

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

4. التحف و الأثرية:

تحتفظ الدولة، وفقا للتشريع الساري المفعول بملكية التحف و الأثرية و المشيدات و الفسيفساء و المنقوشات الضعيفة البروز و التماثيل و الأوسمة و المزهرية و الأعمدة و المنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.

الورقة الشالفة

. بيع القطعة الأرضية المتنازل منها و تأجيرها:

لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها. _____



5. بيع القطعة الأرضية المتنازل منها و تأجيرها:

لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها. _____

6. فسخ البيع:

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا، و بعد توجيه دون جدوى إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء. _____
للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كما يأتي:

1- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية. _____

2- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستخدمة. _____

تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة. _____
في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام، يحرم المشتري من حقوق التعويض و يترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، موضوع دفتر الشروط هذا، في الحالة التي كانت عليها. _____
تلحق الامتيازات و الرهون التي تنقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ. _____
الباب الثاني: شروط خاصة

7. موقع القطعة الأرضية: قطعة ارض واقعة ببلدية تبسة بالمكان المسمى المنطقة الحضرية الجديدة رقم 02 بمساحة قدرها 3517 م² (ثلاثة الاف وخمسمائة وسبعة عشر متر مربع) حدودها كالتالي:

من الجهة الاولى: مشروع طريق مزدوج
من الجهة الثانية: أرض شاغرة
من الجهة الثالثة: ارض مخصصة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .
من الجهة الرابعة: ارض مخصصة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

8. قوام القطعة الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية 3517 م² (ثلاثة الاف وخمسمائة وسبعة عشر متر مربع) السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي، و لقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة و لا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

9. الترخيص بالبيع:

عملية البيع هذه مرخصة طبقا للقرار رقم 1301 المؤرخ في 2016/06/30 لوالي ولاية تبسة

10. سعر بيع القطعة الأرضية:

حدد سعر بيع القطعة الارضية الذي يطابق القيمة التجارية بـ 1.890.388.00 دج مع التخفيض المنصوص عليه في التنظيم الساري المفعول والمقدر بنسبة 95 بالمائة من القيمة التجارية المحددة للأرضية ب قدره 37.807.750.00 دج، إضافة للحقوق و الرسوم المستحقة لدى مفتشية أملاك الدولة بتبسة و ،عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات طابع غير سكني، فإن نسبة التخفيض المذكورة لا تطبق نسبيا إلا على الحصة من القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني.

عندما يتم التنازل بتخفيض السعر و يتبين فيما بعد بأن العملية تشمل محلات ذات طابع غير سكني، يتعين على المرقي المستفيد استرجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة، مبلغ التخفيض الخاص نسبيا بالمساحة الخاصة بالمحلات ذات الطابع غير السكني في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي استعمال غير سكني.

11. بداية الانتفاع - الملكية:

تحدد بداية الانتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع. و يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداءا من تاريخ تسليم العقد.

12. عقد البيع:

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

13. أحكام ختامية:

يعلن السيد نور الدين دعاس المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بتبسة في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط و أنه يتخذها مرجعا صراحة.

التصريح 24 جاني 2017

حرر هذا العقد بتاريخ
 المحافظة العقارية وتسلم الأخرى للمشتري بعد الإطلاع والتوقيع على أصلها من طرف السيد/ مرداسي نور الدين المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية تبسة بالنيابة.
 والسيد/ بن عميرة عثمان المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة
 كما توجد بالأطراف معلومات التسجيل مكتوبة على النحو التالي:

سجل بتبسة يوم: وصل رقم 01702070 المقبوض: 259,000.00 دج
 وذيلت تأشيرة التسجيل بتوقيع السيد: ق. طراد

الإشهاد

يشهد المدير الولائي لأملاك الدولة بالنيابة بتبسة أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل و للنسخة المودعة لدى المحافظة العقارية. كما يشهد أن هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد قد تم إثباتها لديه.

تبسة في 08 فيفري 2017.....

المدير الولائي لأملاك الدولة

نولاية تبسة

أعضاء: مرداسي نور الدين

524 58
 18.904,00
 08 فيفري 2017
 433
 الف و تسعون و اربعة
 18904,00

وزارة الشؤون البلدية والتخطيط
 أعضاء: بن عميرة عثمان

الملحق رقم: 05 عقد بيع قطعة أرض في إطار الترقية العقارية المدعمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الولائية لأموال الدولة بتلمسان

مصلحة: العقود والمنازعات
مكتب: العقود الإدارية

***عقد بيع قطعة أرض في إطار الترقية العقارية المدعمة
لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة بيزاد للأشغال العمومية**

تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المعدل والمتمم
رقم 222 من سجل العقود الإدارية لسنة 2019
بعد الاطلاع على

- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أبلولة الأملاك الشاغرة للدولة.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المكمل
بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005.

- الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18
نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم
بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم
بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.

- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 المتضمن قانون البلدية

- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية.

- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفايات ادارة
الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفايات ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 و الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير
و تسليمها

- القرار المؤرخ في: 30/01/2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم

الورقة الأولى

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات

الترقوية المدعمة

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2018/04/25 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في:

14/05/2011 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة و موجهة

لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة

-بناءا على مستخرج محضر إختيار الأرضية رقم 2018/12 بتاريخ 2018/02/04

- بناءا على محضر اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات تثبيت و اعتماد مشاريع السكنات الترقوية

المدعمة رقم 03 المؤرخ في 2018/07/10

-بناءا على مخطط التهيئة و الكتلة المؤشر و المصادق عليه من طرف مديرية التعمير الهندسة المعمارية و

البناء المؤرخ في 2018 /10/04

-بناءا على المخطط المسحي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري /بجي منصور رقم 2018/03 المؤرخ

في 2018/06/26 .

-بناءا على المقرر رقم 1920M140080 المتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري المؤرخ في

21أفريل 2015 الصادر عن وزير السكن والعمران والمدينة.

-بناءا على شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 16-M-2601-2624

المؤرخ في 18 أفريل 2016

-بناءا على شهادة السجل التجاري رقم 10 ب 0088907-19/00 بتاريخ 02 جانفي 2017

القرار رقم 2030 المؤرخ في: 24 أكتوبر 2018 يتضمن الترخيص بالتنازل بمقابل وبقيد لفائدة

ش.ذ.م.م بـيزاد للأشغال العمومية على قطعة أرض ملك الدولة كائنة ببلدية

الكويف بمساحة 3900 م 2 موجهة لإنجاز 50 سكن ترقوي مدعم (LPA) و ترقية حرة

- تقرير تقييم رقم 2018/97 المؤرخ في 2018/11/14 والمصادق عليه بتاريخ 2018/11/22

و الصادر عن مصالح أملاك الدولة لولاية تبسة

الورقة الثانية

تعيين الأطراف

وزير المالية الممثل من طرف السيد: مرداسي نورالدين مدير أملاك الدولة لولاية تبسة المتواجد

مقره بدار المالية بتبسة و المعين بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2018/06/10

السابع من جنبة

الشركة ذات المسؤولية المحدودة بيزاد للأشغال العمومية المؤسسة قانونا بموجب العقد المؤرخ في 2010/09/29 المعد من طرف الأستاذ / ماهر باشا موثق بالعلمة المتواجد مقرها بالتعاون العقارية جيل نوفمبر رقم 13 العلمة ولاية سطيف والمسيرة من طرف السيد / زيدان عبد الرزاق المولود بتاريخ 1987/02/24 بالعلمة ولاية سطيف ابن عبد الوهاب حسب شهادة الميلاد رقم 00821 وصاحب رخصة السياقة رقم: 09/1907/4402 الصادرة بتاريخ 2009/06/08 عن بلدية العلمة صاحب السجل التجاري رقم 10 ب 0088907 - 19/00 بتاريخ 02 جانفي 2017 مهنته مرفي عقاري و هو من جنسية جزائرية.

المشتري من جهة أخرى

تعيين العقار

قطعة ارض متواجدة داخل المحيط العمراني موجهة لاحتضان مشروع 50 سكن ترقوي مدعم LPA حسب محضر إختيار الأرضية المعد بتاريخ 14 أفريل 2018 قسمة 26 مجموعة 21 بمساحة 3900 م²

أصل الملكية

العقار محل العقد ملك للدولة بموجب الاجراء الأول للشهر العقاري المشهر في 2014/04/28 حجم 01 تريعة 1669 وهو محل عقد إبداع وثائق قياس رقم 181 المؤرخ في 2019/02/07 المشهر بالمحافظة العقارية تبسة بتاريخ 13/02/2019 حجم 471 رقم 46

التمن

حددت القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل بـ: 1.690.929.00 دج (مليون ستمائة وتسعون ألف و تسعمائة و تسعة وعشرون دينار جزائري) وفقا تقرير تقييم رقم 2018/97 المؤرخ في 2018/11/14 و المصادق عليه بتاريخ 2018/11/22 و الصادر عن مصالح أملاك الدولة تبسة

شروط خاص

- لا يمكن للمرفي العقاري تسليم مفاتيح المساكن للمستفيدين /أو بيع المحلات الأخرى غير السكنية قبل التسديد الكلي لسعر التنازل

تعيين الأطراف

وزير المالية الممثل من طرف السيد: مرداسي نورالدين مدير أملاك الدولة لولاية تبسة المتواجد

مقره بدار المالية بتبسة و المعين بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2018/06/10

السابع من جبهة

الشركة ذات المسؤولية المحدودة بيزاد للأشغال العمومية المؤسسة قانونا بموجب العقد المؤرخ في 2010/09/29 المعد من طرف الأستاذ / ماهر باشا موثق بالعلمة المتواجد مقرها بالتعاون العقارية جيل نوفمبر رقم 13 العلمة ولاية سطيف والمسيرة من طرف السيد / زيدان عبد الرزاق المولود بتاريخ 1987/02/24 بالعلمة ولاية سطيف ابن عبد الوهاب حسب شهادة الميلاد رقم 00821 وصاحب رخصة السياقة رقم: 09/1907/4402 الصادرة بتاريخ 2009/06/08 عن بلدية العلمة صاحب السجل التجاري رقم 10 ب 0088907 - 19/00 بتاريخ 02 جانفي 2017 مهنته مرفي عقاري و هو من جنسية جزائرية.

المشتري من جهة أخرى

تعيين العقار

قطعة ارض متواجدة داخل المحيط العمراني موجهة لاحتضان مشروع 50 سكن ترقوي مدعم LPA حسب محضر إختيار الأرضية المعد بتاريخ 14 أفريل 2018 قسمة 26 مجموعة 21 بمساحة 3900 م²

أصل الملكية

العقار محل العقد ملك للدولة بموجب الاجراء الأول للشهر العقاري المشهر في 2014/04/28 حجم 01 تريعة 1669 وهو محل عقد إبداع وثائق قياس رقم 181 المؤرخ في 2019/02/07 المشهر بالمحافظة العقارية تبسة بتاريخ 13/02/2019 حجم 471 رقم 46

التمن

حددت القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل بـ: 1.690.929.00 دج (مليون ستمائة وتسعون ألف و تسعمائة و تسعة وعشرون دينار جزائري) وفقا تقرير تقييم رقم 2018/97 المؤرخ في 2018/11/14 و المصادق عليه بتاريخ 2018/11/22 و الصادر عن مصالح أملاك الدولة تبسة

شروط خاص

- لا يمكن للمرفي العقاري تسليم مفاتيح المساكن للمستفيدين /أو بيع المحلات الأخرى غير السكنية قبل التسديد الكلي لسعر التنازل

الإعفاء من رسم الشهر العقاري

يعنى هذا العقد من رسم الشهر العقاري طبقاً للقانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

دفتسر الأعباء و الشروط

الباب الأول: أحكام عامة

1. الهدف من البيع - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية موضوع عملية البيع هذه مخصصة لا بحاز 50 سكن ترقوي مدعم (LPA). وترقية حرة تستعمل أساساً للسكن طبقاً لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المقيمي العقاري أدناه و المعين على أساس دفتر شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25
كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئياً أو كلياً لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ البيع.

2. الضمان:

يعد المشتري عارفاً تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، و يتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، و لا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، و لا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

3. الارتفاقات:

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تنقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

4. التحف و الأثرية:

تحتفظ الدولة، وفقاً للتشريع الساري المنعول بملكية التحف و الأثرية و المشيدات و الفسيفساء و المنقوشات الضعيفة البروز و التماثيل و الأوسمة و المرهريات و الأعمدة و المنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.

5. بيع القطعة الأرضية المتنازل منها و تأجيرها:

لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها.

6. فسخ البيع:

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا، و بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوى، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليمياً في عملية إجراء الفسخ برفع دعوى قضائية بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن

الورقة الرابعة

تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقبي العقاري المخل بالتزاماته وحلول صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية محله طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 7 شعبان عام

1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014

يستفيد المشتري بالمقابل من تعويض عن الفسخ الذي يحسب كما يأتي:
1- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساوياً لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد حزافية.

2- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستخدمة.

تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.
في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام، يحرم المشتري من حقوق التعويض و يترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، موضوع دفتر الشروط هذا، في الحالة التي كانت عليها.
تلحق الامتيازات و الرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.
- لا يعوض المشتري عن مبلغ اشغال إنجاز لسكنات أو حصص أخرى كانت موضوع البيع عن طريق عقود البيع على التصاميم.

الباب الثاني: شروط خاصة

7. موقع القطعة الأرضية:

قطعة ارض متواجدة داخل المحيط العمراني موجهة لاحتضان مشروع 50 سكن ترقوي مدعم LPA حسب محضر إختيار الأرضية المعد بتاريخ 14 أبريل 2018 قسمة 26 بمجموعة 21 بمساحة 3900 م²

8. قوام القطعة الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية 3900 م² (بثلاثة آلاف وتسعمائة متر مربع) السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي، و لقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة و لا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

الورقة الخامسة

9. الترخيص بالبيع:

عملية البيع هذه مرخصة طبقاً للقرار رقم 2030 المؤرخ في: 24 أكتوبر 2018 يتضمن الترخيص بالتنازل بمقابل ونقيد لفائدة ش.ذ.م.م بـبـبـبـب للأشغال العمومية على قطعة أرض ملك السيد دولة كائنة ببلدية الكويف بمساحة 3900 م² موجهة لإنجاز 50 سكن ترقوي مدعوم (LPA) وترقية حرة.

10. سعر بيع القطعة الأرضية: يحدد سعر بيع القطعة الأرضية الذي يطابق القيمة التجارية بـ:

1.690.929.00 دج (مليون ستمائة وتسعون ألف و تسعمائة و تسعة وعشرون دينار جزائري) دج .

عندما يتضمن المشروع جزئياً، إنجاز محلات ذات إستعمال آخر غير السكن المدعم من طرف الدولة ومواقف السيارات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية فإن كل تصرف في المحلات ذات الإستعمال السكني والتجاري والمهني يخضع لدفع لفائدة مصلحة أملاك الدولة مبلغاً يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبياً لهذه المحلات .

11. بداية الانتفاع- الملكية:

تحدد بداية الانتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع. _____
و يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداءً من تاريخ تسليم العقد. _____

12. عقد البيع:

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري، مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً. _____

13. أحكام ختامية:

يعلن السيد زيدان عبد الرزاق مسير ش.ذ.م.م بـبـبـب للأشغال العمومية في العقد المبرم بأنه اطلع مقدماً على دفتر الشروط و أنه يتخذه مرجعاً صراحة وبالإلتزام التام بالتعهد الممضى من طرفه والملحق بهذا العقد. _____

التصريح

حزر هذا العقد بتاريخ 13 فيفري 2019 من أصل واحد و في نسختين مطابقتين له تودع إحداها لدى المحافظة العقارية وتسلم الأخرى للمشتري بعد الإطلاع والتوقيع على أصلها من طرف السيد/ مرداسي نور الدين المدير الولائي لأملاك الدولة لسولاية تبسة. والسيد/ زيدان عبد الرزاق مسير الشركة ذات المسؤولية المحدودة بيزاد للأشغال العمومية كما توجد بالأصل معلومات التسجيل مكتوبة على النحو التالي:

سجل بتبسة يوم: 14 فيفري 2019 وصل رقم 0193259 المقبوض: 42.273 دج

وذيلت تأشيرة التسجيل بتوقيع السيد: ف. لمراد

الإشهاد

يشهد المدير الولائي لأملاك الدولة بتبسة أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل و للنسخة المودعة لدى المحافظة العقارية. كما يشهد أن هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد قد تم إثباتها لديه.

تبسة في: 14 فيفري 2019

المدير الولائي لأملاك الدولة

لولاية تبسة

المدير الولائي للمروحة

عضو: نور الدين مرداسي



المدير الولائي للمروحة

عضو: بيزاد الأشغال



إيداع حجم: 42.273 دج رقم: 0193259		% 1 :
أشهر بالمحافظة العقارية بتبسة		% 0.5 :
في: 14 فيفري 2019	مجانا	م ثابتة
حجم: 42.273 دج رقم: 67	1	م تأخير
المقبوض: 42.273 دج	1	في أخرى
مجانا	مجانا	بصحة

الملحق رقم: 06 دفتر الأعباء والشروط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

دفتر الأعباء والشروط

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة المستفيدين من قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء سكنات

الباب الاول : أحكام عامة

1. الهدف من البيع - استعمال الاراضي :

القطعة الأرضية موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز سكن و المعين على أساس دفتر شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الممضى قانونا .

كل تغيير لوجهة القطعة الارضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الاغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ البيع

2. الضمان :

بعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته ولا يمكنه ان يمارس اي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب ، ولا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الارض

3. الارتفاقات :

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تنقل العقار المكتسب على اختلاف انواعها سلبية كانت أم ايجابية

4. التحف و الاثريات

تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول بملكية التحف و الاثريات و المشيدات و الفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والاعمدة والمنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه .

5. بيع القطعة الارضية المتنازل عنها أو تأجيرها :

لا يمكن للمشتري أن يتنازل على القطعة الارضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في اطار اخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة سقوط حقه فيها

6. فسخ البيع

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا وبعد توجيه دون جدوى اعدارين له برسالة موصى بها مع اشعار بالاستلام ، من طرف مدير السكن ، و الذي يباشر مدير املاك الدولة المختص اقليميا في عملية اجراء الفسخ عن طريق القضاء .

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كما يأتي :

1- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الاشغال : يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار و فوائد جزافية .

2- إذا تم الفسخ بعد البدء في الاشغال فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف اليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الاشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة .

تحدد ادارة املاك الدولة القيمة المضافة

في حالة ما اذا لم تنجز السكنات بانتظام يحرم المشتري من حقوق التعويض و يترتب عليه ارجاع الأرضية العقارية ، موضوع دفتر الشروط هذا ، في الحالة التي كانت عليها . تلحق الامتيازات و الرهون التي تنقل العار بفعل المشتري غير الملزم بالتعويض عن الفسخ .

الباب الثاني: شروط خاصة

7- موقع القطعة الأرضية:

إن العقار موضوع هذا التنازل عبارة عن قطعة أرض معدة للبناء كائنة ببلدية بالتخصيص السكنى ذو الطابع الإجتماعي

حدودها كالتالي :

من الجهة الأولى :

من الجهة الثالثة :

من الجهة الرابعة :

8- قوام القطعة الأرضية:

الأرضية هي هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي ولقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة ولا تقبل باي طعن او تكرار من أي طرف كان.

9- الترخيص بالبيع:

- بمقتضى القرار الولائي رقم 18703/24 المؤرخ في 2018/03/24 المتضمن الترخيص بالتنازل بالتراضي وبمقابل على القطع الأرضية التابعة لأملاك الدولة الخاصة المعدة للبناء لفائدة المواطنين المدونين في القائمة المرفقة ضمن التخصيص السكنى ذو الطابع الاجتماعى الكائن ببلدية الماء الأبيض كائنة بالتخصيص الاجتماعى 472 حصة (428 قطعة سكنية و44 قطعة تجارية) بمخطط شغل الأراضى رقم 06.

10- سعر بيع القطعة الأرضية :

حدد سعر بيع القطعة الأرضية الذي يطابق القيمة التجارية المحددة ثلاثمائة و ثلاثة وأربعون ألف و أربعمائة دينار جزائري (400.000.000)، مع التخفيض المنصوص عليه في التنظيم الساري المعمول بمبلغ 95 % أي سبعة عشرة ألف و مائة و سبعون دينار جزائري (17.170.000) يتعين على المشتري دفعه كاملا مع إضافة الحقوق و الرسوم المستحقة لدى مفتشية أملاك الدولة تبسطة.

11- بداية الانتفاع - الملكية

تحدد بداية الانتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع .

ويتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد

12- عقد البيع:

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

13- أحكام ختامية:

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له صراحة.

قورئ وصادق عليه

قائمة المصادر

والمراجع



أولاً: المصادر

- ✓ القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في: 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادرة في: 01 جوان 1998، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/11.
- ✓ القانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في: 26 جويلية 2011، يعدل ويتم القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في: 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة في: 03 أوت 2011.
- ✓ القانون رقم 01/81، المؤرخ في: 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 06، الصادرة في: 10 فيفري 1981، الملغى بموجب القانون رقم 06/2000، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة في: 24 ديسمبر 2000.
- ✓ القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34، الصادرة في: 16 أوت 1983.
- ✓ القانون رقم 21/84، المؤرخ في: 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في: 31 ديسمبر 1984.
- ✓ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.
- ✓ القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، رقم 52 المؤرخة في 02-12-1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03-08-2008.
- ✓ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

- ✓ القانون رقم 06/12، المؤرخ في: 2012/01/12، المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية عدد (02)، الصادرة في: 2012/01/15.
- ✓ المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة في: 03 مارس 1993، الملغى بالقانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2017، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة في: 06 مارس 2011.
- ✓ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 الصادرة في: 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- ✓ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92 المؤرخة في: 1975/11/18.
- ✓ الأمر رقم 92/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977، الملغى بالقانون رقم 04/11.
- ✓ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، عدد 81 المؤرخة في 18-12-1977، المعدل والمتمم.
- ✓ الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، عدد 82 الصادرة في: 1995/12/31.
- ✓ المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 23 / 12 الصادر في 19 ماي 1993، ج، ر، ع 38
- ✓ المرسوم رقم 724/83، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادرة في: 13 ديسمبر 1983.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 90-188، المؤرخ في 23 جويلية 1990، الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في: 27 جويلية 1990.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في: 6 مارس 1991، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/15، المؤرخ في 14 افريل 2015، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة في: 18 افريل 2015.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60، ص 2316، الملغى بموجب المادة 197، المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المؤرخ في: 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا والمناصب الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة في: 18 مارس 1992.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في: 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، الجريدة الرسمية، عدد 72، الصادرة في 19 جويلية 1992.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 54/95، المؤرخ في: 15 فيفري 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 55/95، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75، الصادرة في: 02 ديسمبر 2012.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في: 20 فيفري 2012، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، عدد11، الصادرة في: 26 فيفري 2012
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69 الصادرة في: 19 ديسمبر 2012.
- ✓ قرار وزاري مشترك، المؤرخ في: 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء، الجريدة الرسمية، عدد 35، الصادرة في: 25 ماي 2003.
- ✓ قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 4 جوان 1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة في 14 جوان 1991.
- ✓ القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 30 الصادرة في: 1992/04/22.
- ✓ قرار وزير المالية، المؤرخ في 05 مارس 1997، يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في: 20 أوت 1997.
- ✓ القرار الوزاري المؤرخ في 27 جوان 2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات الجريدة الرسمية، عدد 58. الصادرة في 15 أكتوبر 2017.
- ✓ قرار رقم 433، المؤرخ في: 27 جوان 2018، يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري، . على مستوى الولايات.

✓ القرار المؤرخ في 4 / 6 / 1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري

ثانياً: قائمة المراجع

أ - الكتب

- ✓ أبو الفضل جمال الدين ابن منظور: لسان العرب، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت لبنان، دون سنة نشر.
- ✓ بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، (د، ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2018.
- ✓ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
- ✓ خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2003.
- ✓ الراغب الأصفهاني أبو القاسم، مفردات ألفاظ القرآن، الجزء الثاني، دون طبعة، دار القلم، دمشق، دون سنة نشر،
- ✓ رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2008.
- ✓ زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دون طبعة، دار الكتاب القانوني، طنطا-مصر، سنة 2009.
- ✓ سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، الطبعة الثانية، دار الصميعة للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، دمشق، سنة 2012.

- ✓ سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة
باجتهادات قضائية وفقهية، (د. ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة
2012.
- ✓ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود
التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، (د، ط)، دار إحياء التراث
العربي، بيروت - لبنان، (دون سنة نشر).
- ✓ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام القانوني المدني
الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون،
الجزائر، سنة 2003.
- ✓ علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دون
طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزاريطة، الإسكندرية، سنة 2002.
- ✓ عمر زورة، الإجراءات المدنية والإدارية، في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دون
طبعة، دون دار نشر، بن عكنون، الجزائر، دون سنة.
- ✓ ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، (تحديد العقد الإداري، تكوين العقد الإداري،
تفسير العقد الإداري، أنواع العقد الإداري، آثار العقد الإداري، شرعية العقد الإداري،
التحكيم والعقد الإداري، التصالح والعقد الإداري، العقد الإداري الإلكتروني، العقد الإداري
البريطاني)، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، الإسكندرية، سنة 2013.
- ✓ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، دون طبعة، دار العلوم
للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
- ✓ محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، (د، ط)،
الدار الجامعية، مصر، سنة 1999.
- ✓ محيو أحمد، المنازعات الإدارية، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية،
الجزائر، سنة 2005.

✓ ممدوح طنطاوي، المناقصات والمزايدات، المكتب الجامعي الحديث، الأزاريطة، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2005.

✓ منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء، الطبعة الأولى، دار ثاراس للطباعة والنشر، كردستان - العراق، سنة 2006.

✓ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة، التنفيذ، التحكيم)، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، سنة 2008.

ب - الأطروحات والمذكرات

1- الأطروحات

✓ أماروز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2011.

✓ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014.

✓ مريم بوشري، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليدة (2)، لونيبي علي، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2018/2017.

✓ النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة، سنة 2018/2017.

2- الرسائل والمذكرات

✓ أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، رسالة ماجستير، جامعة منتوري - قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2010-2009.

- ✓ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، سنة، 2006 - 2007.
- ✓ بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة برج باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر، سنة 2010/2011.
- ✓ بوزيتون عبد الغنى: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الاخوة، منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2009 - 2010.
- ✓ رحمون يوسف، بيع ملك الغير بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان- الجزائر، سنة 2011.
- ✓ زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014.
- ✓ زكري فوزية، إجراءات التحقيق في المنازعة الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2011/2012.
- ✓ سابق حفيظة، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2014-2015.
- ✓ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة تبسة، 2008/2009، .
- ✓ شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2006.
- ✓ عكوش فتحي، قواعد منازعات العقود الإدارية في القضاء الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015.
- ✓ عيساني علي، التظلم والصلح في المنازعات الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة ابوبكر بلقايد تلمسان، سنة 2008، ص-107

- ✓ قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة القطب الجامعي بلقايد، كلية الحقوق تلمسان، سنة 2011-2012.
- ✓ كميح حورية، بيع ملك الغير في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 1983.
- ✓ كوثر عبد الحفيظ نقد الله علي، تطوير نظام مزاد إلكتروني عبر الإنترنت، رسالة ماجستير، جامعة النيلين، الخرطوم، السودان، سنة 2018.
- ✓ لفاسي فاطمة الزهراء، دور المحافظة في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر، سنة 2010 - 2011.
- ✓ مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2010-2011.

ج - المقالات

- ✓ بوشري مريم، "النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر"، جامعة خنشلة، كلية الحقوق، خنشلة، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 10 سنة 2017.
- ✓ منى محمد عبد الرزاق، "الأحكام القانونية للتنظيم، دراسة قانونية مقارنة"، جامعة كربلاء، كلية الصيدلة، مقال منشور في مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السادس، العدد 03، العراق، سنة 2008.
- ✓ هدوي عايدة "أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة"، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، مقال منشور في كلية العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017.

د- المقابلات:

✓ مقابلة مع السيد "قرفي عمار" مفتش بمديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، على مستوى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، وبالضبط مكتب العقود الإدارية بتاريخ 24 أبريل 2019، على الساعة 14:30 مساءً.

✓ مقابلة مع السيد "قرفي عمار"، مفتش على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، على مستوى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، بالضبط على مستوى مكتب العقود، بتاريخ 24 أبريل 2019، على الساعة 15:00 مساءً.

فهرس المحتويات



الصفحة	المواضيع
	شكر وعرافان
	المقدمة
-01 03	
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي لعقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
22 - 05	المبحث الأول: ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
11 - 06	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
08 - 06	الفرع الأول: تعريف عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.
10 - 08	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.
11 - 10	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة
22 - 11	المطلب الثاني: أركان عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية
13 - 11	الفرع الأول: ركن التراضي
18 - 13	الفرع الثاني: ركن المحل

18	الفرع الثالث: ركن السبب
22 – 19	الفرع الرابع: ركن الشكلية
54 – 23	المبحث الثاني: الأجهزة المتدخلة في عمليات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.
31 – 24	المطلب الأول: الأجهزة المركزية المتدخلة في عملية البيع
25 – 24	الفرع الأول: وزير المالية
31 – 25	الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية
54 – 32	المطلب الثاني: الأجهزة اللامركزية المتدخلة في عملية البيع
33 – 32	الفرع الأول: المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري(على المستوى الجهوي)
45 – 33	الفرع الثاني: المديرية الولائية للأملاك الدولة والحفظ العقاري(على مستوى الولاية)
54 – 46	الفرع الثالث: مفتشية أملاك الدولة والحفظ العقاري (على المستوى البلدي)
55	خلاصة الفصل الأول
99 – 56	الفصل الثاني: طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة والمنازعات المترتبة عنها
80 – 57	المبحث الأول: طرق بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

68 - 58	المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني (الأصل)
61 - 58	الفرع الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني
66 - 61	الفرع الثاني: إجراءات وشروط بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة بالمزاد العلني
68 - 67	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن البيع بالمزاد العلني
80 - 68	المطلب الثاني: البيع عن طريق التراضي (الاستثناء)
69 - 68	الفرع الأول: مفهوم البيع بالتراضي.
77 - 69	الفرع الثاني: حالات البيع المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 427/12
80 - 78	الفرع الثالث: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استهلاكها
97 - 81	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة
84 - 82	المطلب الأول: حالات قيام منازعات البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.
82	الفرع الأول: حالة البيع بالمزاد العلني
84 - 83	الفرع الثاني: حالات أخرى لمنازعات البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة.

97 – 84	المطلب الثاني: كيفية الفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.
90 – 85	الفرع الأول: تحديد القضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.
91- 90	الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون لتمثيل الدولة في منازعات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.
94 – 91	الفرع الثالث: شروط قبول الدعوى.
97 – 94	الفرع الرابع: كيفية سير الدعوى والحكم فيها
98	خلاصة الفصل الثاني
100- 99	الخاتمة
	قائمة الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات
	فهرس الأشكال

فهرس

الأشكال



الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
31	المديريات التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية	01
40	كاتب المديرية الولائية لأملاك الدولة حسب ما جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017	02
45	مصالح ومكاتب المديرية الولائية للحفاظ العقاري حسب ما جاء في القرار الوزاري المشترك الصادر في 27 جوان 2017	03
48	أقسام مفتشية أملاك الدولة	04
54	أقسام المحافظة العقارية	05

ملخص:

الملكية العقارية الخاصة للدولة وبحكم طبيعتها وكذا أهدافها أجاز المشرع الجزائري التصرف فيها بالبيع بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين ويتم ذلك عن طريق البيع بالمزاد العلني كأصل والبيع بالتراضي كاستثناء وهي تصرفات تخرج المال من ذمة الدولة وتدخل في ذمة من قام بالشراء وفق إجراءات وشروط وحالات محددة قانونا وتقوم بهذه العملية أجهزة إدارية ممثلة في مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري وأي مخالفة لذلك ينتج عنها منازعات قضائية يقوم بالنظر فيها القضاء الإداري في معظم الحالات ذلك بعد استعمال طرق بديلة لحل النزاع.

Résumé:

Le législateur algérien a autorisé la vente des biens immobiliers privés de l'État, de par sa nature et ses objectifs, à condition de ne pas utiliser les interdictions prévues par la loi et les réglementations, par la vente aux enchères en tant qu'actif et la vente de gré à gré à titre exceptionnel. Ce processus est exécuté par des organes administratifs représentés dans les directions de la préservation de la propriété et de l'immobilier du pays, et toute violation de ceux-ci donne lieu à des litiges judiciaires que le pouvoir judiciaire examine dans la plupart des cas après avoir eu recours à d'autres méthodes.