

بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني *Selling Real Estate Belonging to the State through Auction*



الدكتور/ محمد كنانة^{2,1}

Dr./ Mohammed Kenaza

¹ جامعة تبسة، (الجزائر)

University of Tebessa, (Algeria)

² المؤلف المراسل (author correspondent) mohammed.kenaza@univ-tebessa.dz

تاريخ الاستلام: 2022/04/25 تاريخ القبول للنشر: 2022/09/12 تاريخ النشر: 2022/09/28



مراجعة المقال: اللغة العربية: د. عبد الهالك قزل (المركز الجامعي البيض) اللغة الإنجليزية: د. أحمد عناد (جامعة الوادي)

ملخص:

الملكية العقارية الخاصة للدولة وبحكم طبيعتها وكذا أهدافها أجاز المشرع الجزائري التصرف فيها بالبيع بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين، وهذا من خلال الوقوف على ضرورة احترام مجموعة من المبادئ الأساسية، (المساواة، العلانية، المنافسة) التي يجب تكريسها أثناء إجراءات البيع وذلك باعتماد طريق المزاد العلني فهو كطريق أصلي بالنسبة لعمليات البيع التي تجريها الدولة، وتكتسي عمليات البيع بالمزاد العلني أهمية بالغة لكونها من التصرفات التي تقوم على إخراج المال من ذمة الدولة إلى ذمة المشتري أي من رسا عليه المزاد، وفق إجراءات وشروط وحالات محددة قانونا، و تقوم بهذه العملية أجهزة إدارية أوكل إليها القانون مجموعة من الصلاحيات والاختصاصات كما رتب عن عملها مسؤولية قانونية تتحملها عند مخالفتها لهذه القواعد النظامية.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية؛ بيع؛ المزاد العلني؛ ملك الدولة؛ المال العام.

Abstract:

The Algerian legislator authorized the sale of real estate belonging to the state according to its nature and its goals but with the condition of the use that is not forbidden by the system and law, and this is through the strict respect of a number of essential principles (equality, publicity, competition) to be followed during the sale procedures, by using the sale by auction as it is an original way in the sale operations made by the state. The operations of the sale by auction are becoming more and more important since it is among the ways that contribute to separate the money from the state in favor of the private sector, that means from the one who is chosen by auction, this is according to procedures and conditions which are limited by the law. This operation is carried out by administrative systems legally chosen and which are entrusted with a certain number of carters of reference and assignment of tasks, also, it has a legal responsibility that it will face in the case of violation of these statutory rules.

Key words: Real estate; sale; public auction; state property; public funds.

مقدمة:

تلعب الأملاك العقارية التابعة للدولة بنوعها العامة والخاصة، دورا فعالا من حيث تنمية الاقتصاد لأي دولة، كما تعتبر موردا هاما لمداخيلها لذلك حضرت باهتمام من المشرع الجزائري من خلال وضعه لقواعد معينة لا يمكن الخروج عنها. وتعد الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة القابلة للبيع عن طريق المزاد العلني من بين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الواردة على سبيل الحصر في المادة 18 من القانون الجزائري رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والتي تمثل جزء كبير وهام من مكونات الأملاك الوطنية في القانون الجزائري رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وطبقا لمعيار عدم قابلية المال للتملك الذي تبناه المشرع الجزائري كمعيار لتمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة في المادتين 03 و 04 من القانون الجزائري رقم 90-30 المعدل والمتمم سنة 2008، الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة قابلة للتصرف فيها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، خلافا للأملاك العقارية العامة التابعة للدولة غير القابل للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، ووفقا لمعيار تخصيص المال للمنفعة العامة الذي تبناه المشرع الجزائري كمعيار لتمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة في المادة 12 من القانون الجزائري رقم 90-30 المعدل والمتمم سنة 2008، الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا تمثل وظيفتها النفع العام بل وظيفة جوهرية مالية واقتصادية، خلافا للأملاك العقارية العامة التابعة للدولة التي تمثل وظيفتها تحقيق النفع العام من خلال تخصيصها للاستعمال الجماهيري سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة عن طريق المرفق العام.

واعتبر المشرع الجزائري أن الأملاك العامة للدولة لا يمكن بأي حال التصرف فيها ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم، أما الأملاك الخاصة للدولة فقد حضرت بقاعدتي عدم الحجز عليها وعدم اكتسابها بالتقادم، لكنه أجاز التصرف فيها بما تسمح به القوانين والأنظمة، سواء كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، ومن هذه التصرفات نجد عقود البيع الواردة على أملاكها العقارية الخاصة، لكنه وبرغم من إجازته للتصرف فقد قيد هذه العمليات بضرورة وضع مبادئ وإجراءات أساسية تحكم عملية البيع واعتبر أن الخروج عن هذه القواعد تخل بعملية البيع لاسيما التي تتم عن طريق المزاد العلني وهذا لما يحتويه هذا النوع من البيوع من أهمية بالنظر لطابعه الإجرائي، حيث أنه وطبقا للقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، الذي نظم عمليات بيع الأملاك العقارية بإتباع طريقين اعتبر الأول الأصل وهو البيع بالمزاد العلني والثاني استثناءا وهو البيع عن طريق التراضي، إلا أنه ألزم على ضرورة خضوع عمليات البيع لأحكام وإجراءات محددة قانونا لا يجوز الخروج عنها خاصة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الصادر سنة 2012 والذي يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

ومن هنا تظهر لنا الأهمية البالغة لهذا الموضوع من حيث الخصوصية التي خص بها المشرع الجزائري هذا النوع من البيوع العقارية من خلال إخضاعها لمجموعة من الأحكام والقواعد والمبادئ الأساسية التي تحكمها، خاصة في ظل ارتباط فكرة بيع أملاك الدولة بالمال العام وعلاقتها المباشرة

بالفساد الإداري والمالي الذي كفل التشريع محاربتها والقضاء عليها هذا من جهة ومن جهة أخرى النظر إلى ما تشكله أملاك الدولة الخاصة بوصفها مورد اقتصادي للدولة ومصدر من مصادر إيرادات الخزينة العمومية.

لذلك فالدوافع التي تشد الباحثين للبحث في مثل هذه المواضيع أبرزها أهمية الموضوع واعتباره من التحديات المستمرة التي تواجه النظام الاقتصادي لأي دولة، هذا إضافة إلى حداثة بعض النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذه العمليات وحاجتها للدراسة والتحليل.

وأهداف الدراسة تتجلى في معرفة مدى نجاعة القواعد التي أرساها المشرع الجزائري من خلال وضعه لمبادئ وإجراءات تحكم عملية البيع بالمزاد العلني وتنظم مختلف إجراءاته.

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

مدى تكريس الأحكام القانونية المنظمة لعمليات بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة بالمزاد العلني للمبادئ القانونية التي تكفل شفافية الإجراءات وحماية الذمة العقارية للدولة؟
ولدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية وتحديد جملة من المفاهيم المتعلقة بموضوع البحث.

مما سبق وللإجابة عن الإشكالية المطروحة فقد اعتمدنا على خطة ثنائية:

احتوى المبحث الأول على المبادئ الأساسية التي تحكم عمليات البيع عن طريق المزاد العلني ومبحث ثاني تضمن جملة الإجراءات الأساسية التي تمر بها عملية البيع.

المبحث الأول:

المبادئ التي تحكم عمليات بيع أملاك الدولة بالمزاد العلني

لما أصبح المزاد العلني في العصر الحالي ذو أهمية بالغة لاعتباره وسيلة منتهجة من طرف الدولة والجماعات المحلية وكذا مؤسسات الدولة لإبرام كعقود بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، فقد أعتبر المزاد العلني نظام قانوني قائم بذاته يعتمد على مجموعة من المبادئ والأسس التي تعتبر بمثابة أركان يقوم عليها وتتمثل هذه المبادئ في الآتي:

المطلب الأول: مبدأ الشفافية

من أجل التعرف على مبدأ الشفافية لابد أولاً من البحث في تعريفه من الجانب اللغوي والاصطلاحي ثم معرفة أهمية هذا المبدأ وصولاً إلى النتائج المترتبة على مخالفته في مجال البيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: مفهوم مبدأ الشفافية

أولاً: التعريف اللغوي للشفافية

المعنى اللغوي للشفافية بمعناها المستعار في علم الفيزياء وتعني المادة الشفافة، وهي المادة الواضحة والزجاجية والتي يمكن رؤية ما بداخلها (بوضياف، 2012، الصفحة 186).

ومن هذا التعريف اللغوي للشفافية يتبين لنا أن مصطلح الشفافية مستعار من علم الفيزياء ويعني المادة الواضحة والزجاجية والتي يمكن رؤية ما بداخلها.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للشفافية

تعني الشفافية أو العلانية في الاصطلاح المبدأ الذي من خلاله يتم إعطاء جملة المعلومات التي يجب أن تتبعها الإدارة لتصل إلى علم المتعهد (الشريف، 2013، الصفحة 91). وعرفها أيضاً الأستاذ ستيفن سكونار بأنها النظام الذي يمكن مقدمي العطاءات أو الموردين أو حتى الغير من ذوي المصلحة من التأكد بأن عملية اختيار التعاقد مع الجهة الإدارية قد جرت من خلال وسائل واضحة (السيد، 2009، الصفحة 56).

ومن هذا التعريف الاصطلاحي للشفافية يتبين لنا أن الشفافية يعني النظام الذي يمكن المتعهدين أو المترشحين أو المنافسين مقدمي العطاءات والعروض أو حتى المواطنين الغير ذوي المصلحة من التأكد بأن عملية إختيار التعاقد مع الجهة الإدارية في العقود الإدارية أو عقود الصفقات العمومية قد تمت وفق لوسائل وإجراءات علنية وواضحة.

وهذا تلتزم الإدارة من خلال هذا المبدأ على ضرورة احترامه كما أنه من المفترض فيها وهذا تحت ضمانة هذا المبدأ، أن تبتعد عن الوقوع في دائرة الشك والشبهة (قطيش، 2010، الصفحة 13).

ومن هنا يتبين لنا أن مبدأ الشفافية أو العلانية مفاده القيام بكل العمليات الصادرة من الإدارة في صورة علنية وواضحة لاسيما في مجال البيع الذي يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية و من التصرفات ذات الأهمية البالغة لتعلقه بالمال العام.

الفرع الثاني: أهمية مبدأ الشفافية

لمبدأ الشفافية أهمية بالغة في مجال العقود الإدارية لان أعمال الإدارة بفضل هذا المبدأ تكون قد حققت المعايير الدولية التي نصت عليها الاتفاقيات الدولية في مجال العقود الإدارية ويعتبر قانون اليونسترال أحد هذه القوانين النموذجية التي تهدف إلى تحقيق هذا المبدأ (الشريف، 2013، الصفحة 94).

كما تظهر أهمية تطبيق مبدأ الشفافية في مجال البيع بالمزاد العلني في الآتي:

* إنَّ مبدأ الشفافية أو العلانية في مجال إبرام العقود الإدارية بصفة عامة بما فيها الصفقات العمومية أو بصفة خاصة في مجالات البيع بالمزاد العلني له أهمية تتجلى في خلق نوع من الشفافية والمصادقية وإبعاد الشك والريبة في تعاملات الإدارة والحد من المتاعب القانونية والمتابعات الجزائية للموظفين القائمين على عملية إبرام مثل هذه العقود (الشريف، 2013، الصفحة 96).

* يظهر مبدأ الشفافية مصادقية الإدارة أمام الدولة والرأي العام من خلال انتهاج الصدق في أعمالها والإعلان عن نشاطاتها وأهدافها ومصادرها وغيرها (العجيلي و المنديل، 2018، الصفحة 230).

* تمثل الشفافية وسيلة لفرض الرقابة الذاتية، إذ أن الهيئات الإدارية التي تطبق الشفافية يتمتع موظفوها بحرية أكثر أثناء أدائهم لمهامهم كونهم يكونون اعلم بنطاق صلاحياتهم ومهامهم مما يوفر للدولة الوقت والجهد والمال. (العجيلي و المنديل، 2018، الصفحة 231).

تظهر أهمية تطبيق مبدأ الشفافية أو مبدأ العلانية في مجال العقود الإدارية بصفة عامة وفي مجال البيوع عن طريق المزاد العلني بصفة خاصة في أنها تعتبر قناة اتصال بين الأفراد والإدارة، إذ تبين آلية عمل الإدارة، والكيفية التي تتبعها في إصدار قراراتها وكافة معاملاتها بما فيها عمليات البيع بالمزاد العلني التي تقوم على ضرورة الإعلان عليه وعلم الكافة به.

الفرع الثالث: تطبيقات مبدأ الشفافية في مجال بيع الأملاك العقارية للدولة

تعتبر الشفافية مبدأً أساسياً من المبادئ التي تحكم أساليب التعاقد والتي نصت عليها أغلب التشريعات من بينها قانون الأملاك الوطنية و المراسيم التنفيذية له لاسيما تلك المتعلقة بتنظيم عمليات البيع بالمزاد العلني من خلال ما تضمنته المادة 89 من القانون رقم 30/90 (ج.ر.ع 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج.ر.ع 44 لسنة 2008) والتي نظمت أحكامها المادة 90 من المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على أنه لا تتم البيوع إلا بعد إشهار وإعلان المزايدة في الصحافة على الأقل عشرين يوماً قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد (ج.ر.ع 69 لسنة 2012)، وهذا الإجراء يقابله في مجال الصفقات العمومية الإعلان عن الصفقة الذي يعد أول إجراء لتجسيد مبدأ الشفافية أو مبدأ علانية المعلومات المتعلقة بالصفقة لأن الراغب في التعاقد قد لا يعلم بحاجة الإدارة إلا عن طريق الإعلان (نادية تياب، آليات مواجهة الفساد في مجال الصفقات العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم التخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق تاريخ المناقشة 23 نوفمبر 2013، الصفحة 76).

ومن هذا المنطلق يتبين أن عدم التزام الأعوان والموظفين بتطبيق مبدأ الشفافية عند القيام بعمليات الإعلان المسبق لعملية البيع يترتب عليه بطلان كافة إجراءات البيع بغض النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى التي قد تطال القائمين على هذه العملية باعتبار ذلك مساساً بالمبادئ الأساسية التي تحكمها.

إلا أن قاعدة الشفافية ليست مطلقة إذ قد تطرأ عليها أحيانا بعض الاستثناءات لاسيما تلك التي تضمنتها المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر والمادة 110 وما بعدها من القانون رقم 30/90 أنه يمكن الخروج عن قاعدة الإشهار والعلانية التي تحقق بذلك مبدأ الشفافية إذا تعلق الأمر بالحالات التي استثنائها المشرع ولم يخضعها للعلانية.

ومن بين الهيئات الوطنية المكلفة بتحقيق أعلى مؤشرات النزاهة والشفافية في إجراءات وتسيير بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني والوقاية من الفساد ومكافحته في إجراءات وتسيير بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني الهيئة العليا.

للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته المدستر في المادة 205 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020 و التي يحكمها حالياً القانون الجزائري رقم 08-22 الذي يحدد تنظيم السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته وتشكيلها وصلاحياتها الصادر تطبيقاً لأحكام المادة 205 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020 (ج.ر.ع.ج.د.ش، العدد 32، المؤرخة في 14 مايو 2022)، وصدر

بشأن هذه السلطة المرسوم الرئاسي المؤرخ في 17 يوليو 2022 المتضمن تعيين رئيسة السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته. و المرسوم الرئاسي المؤرخ في 17 يوليو 2023 المتضمن تعيين أعضاء مجلس السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته.

وبالرجوع للمادة 39 من القانون رقم 08-22 نجدها ألغت كل الأحكام المخالفة لهذا القانون رقم 08-22، ولاسيما منها المواد من 17 إلى 24 من القانون رقم 01-06 المعدل والمتمم المتعلقة بالهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته (أنظر المواد من 17 إلى 24 من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم) وهو ما يؤكد أن السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته حلت محل الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته.

وتعتبر السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته مؤسسة مستقلة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري طبقا للمادة 02 من القانون رقم 08-22، ويقع مقرها بمدينة الجزائر وتخضع في تشكيلتها وتنظيمها إلى أحكام المواد من 16 إلى 34 من نفس القانون رقم 22-08.

وطبقا للمواد 04 و 05 و 06 و 11 و 12 من نفس القانون رقم 08-22، يجوز تبليغها و/أو إخطارها من قبل أي شخص طبيعي أو معنوي لديه معلومات أو معطيات أو أدلة تتعلق بالفساد في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني ومن بين الصلاحيات التي تتولها السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته في مجال بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني:

_ جمع ومركزة استغلال ونشر المعلومات والتوصيات المتعلقة بمراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني التي من شأنها أن تساعد الإدارات العمومية وأي شخص طبيعي أو معنوي في الوقاية من أفعال الفساد في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني وكشفها.

_ التقييم الدوري للأدوات القانونية المتعلقة بالشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته والتدابير الإدارية في مجال الشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني.

_ إعداد تقارير دورية عن تنفيذ تدابير وإجراءات الشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني.

_ تتولى السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته التحريات الإدارية والمالية في مظاهر الأثر غير المشروع لدى الموظف العمومي المتدخل في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني الذي لا يمكنه تبرير الزيادة المعتبرة في ذمته المالية طبقا للأحكام الواردة في المادة 05 من نفس القانون رقم 08-22، وفي حالة توفر عناصر جديّة تؤكد وجود ثراء غير مبرر للموظف العمومي مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، يمكن السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد أن تقدم لوكيل الجمهورية لدى محكمة

سيدي أحمد تقرير بغرض استصدار تدابير تحفظية لتجميد عمليات مصرفية أو حجز ممتلكات لمدة ثلاثة أشهر، عن طريق أمر قضائي يصدره رئيس ذات المحكمة.

_ عندما تتوصل السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته إلى وقائع في مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني تحتل الوصف الجزائي، تخطر النائب العام المختص إقليمياً و مجلس المحاسبة، إذا توصلت إلى أفعال تتعلق بمراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني تندرج ضمن اختصاصاته.

المطلب الثاني: مبدأ المساواة

مبدأ المساواة هو مبدأ تحرص كل الدساتير بالنص عليه من بينها نجد الدستور الجزائري الذي نص عليه بموجب المادة 37 منه (دستور الصادر بموجب المرسوم 438-96، ج.ر.ع 76 لسنة 1996 المعدل والمتمم المعدل والمتمم بموجب التعديل الدستوري 2020 الصادر بموجب المرسوم 442-20 ج ر ع 82 لسنة 2020)، فالمساواة هي الركيزة الأساسية التي يقوم عليها كل مجتمع متحضر، وهي قاعدة جاءت بها الأديان السماوية، ومن أجل معرفة هذا المبدأ وما ينطبق منه في مجال البيوع العقارية التي تتم عن طريق المزاد العلني لابد من البحث أولاً في مفهومه ثم معرفة الاستثناءات التي قد تحول دون تطبيقه وصولاً إلى الجزاء المترتبة عن عدم تطبيقه من خلال ثلاث فروع.

الفرع الأول: مفهوم مبدأ المساواة

لقد استقر الفقه والقضاء على أن المقصود بالمساواة هو عدم التمييز بين أفراد الطائفة الواحدة إذا تماثلت مراكزهم القانونية (العموري، 2018، الصفحة 56)، وهو ما يدل على أن المساواة في الفقه والقضاء تعني عدم التمييز بين أفراد الطائفة الواحدة إذا تماثلت في مراكزهم القانونية، وتجسد الحق في الحماية المتساوية لأفراد الطائفة الواحدة إذا تماثلت في مراكزهم القانونية.

ومبدأ المساواة في بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة يقابله مبدأ المساواة في مجال الصفقات العمومية الذي يقضي هذا الأخير بأن كل من يملك حق المشاركة في الصفقات المعلن عنها، أن يتقدم على قدم المساواة مع باقي المتنافسين. (نادية تياب، الأطروحة السابقة، الصفحة 71).

كما يعتبر مبدأ المساواة المبدأ الأساسي الذي يحكم القانون بصفة عامة، ومؤداه عدم جواز التمييز بين المواطنين على أساس الجنس أو العرق أو الدين أو الأفكار السياسية، كما ينبغي أن يعامل الجميع على قدم المساواة بعضهم لبعض، وان يعطي القانون حظوظاً متساوية للجميع، ولهذا فإن المساواة أمام الإدارة والمرافق العامة ليست إلا نتيجة على المستوى الإداري للمبدأ العام المتمثل في المساواة أمام القانون، ويقصد بذلك عرض الخدمات للجميع دون تمييز (خلاف، 2013-2012، الصفحة 11).

وهذا فإن مبدأ المساواة أمام الإدارة المكلفة ببيع أملاك الدولة عن طريق المزاد العلني تتمحور في ضرورة التزامها بتأدية خدماتها لكل شخص تتوفر فيه شروط المشاركة في عمليات البيع وإلا ستكون بذلك قد خالفت هذا المبدأ كأصل عام.

الفرع الثاني: أهمية مبدأ المساواة

إنّ تطبيق مبدأ المساواة يشكل ضماناً أساسية من الضمانات التي تحمي المصلحتين العامة والخاصة، وعدم التزام الإدارة المتعاقدة بهذا المبدأ يؤدي إلى قيام المسؤولية. حيث وتأسيساً على مبدأ المساواة فإن الإدارة لا تستطيع أن تخلق تمايزاً قانونياً، أو تفضيلاً واقعياً بين المتنافسين بأن تعطي أحدهم أفضلية على الآخرين أو تفرض أعباء على البعض دون بعضهم الآخر، كما لا يجوز لها أن تضيف شروطاً أو تحذفها أو تعدل فيها بالنسبة لبعض المنافسين دون غيرهم وعليه فإن الإخلال بمبدأ المساواة يشكل بصورة عامة مخالفة خطيرة تتحقق من خلال ما تقوم به الإدارة ولكل مشارك الحق في مقاضاتها على هذا الأساس (قطيش، 2010، الصفحة 41.42).

الفرع الثاني: تطبيقات مبدأ المساواة في مجال بيع الأملاك العقارية للدولة.

إنّ الأصل العام كما ذكرنا سابقاً يكمن في ضرورة تطبيق مبدأ المساواة أمام المرافق العامة بصفة عامة فإن أي مخالفة لهذا المبدأ يترتب عليه قيام المسؤولية باعتبار أنه مبدأ يستمد وجوده من الدستور (المادة 27 من الدستور)، وأيضاً من المواثيق الدولية التي تنص على ضرورة احترامه وتطبيقه في شتى المجالات وهذا ما يفرض على الإدارات تطبيقه أثناء إبرامها للعقود الإدارية إلا أن هذه القاعدة تطرأ عليها أحياناً بعض الاستثناءات التي حددها القانون صراحة.

فأساس هذا المبدأ وكأصل عام وبناءً على الإجراءات والشروط المحددة قانوناً من خلال أنه يكفل إتاحة الفرص لجميع الأشخاص على حد سواء للمشاركة في عملية البيع لكنه ولأسباب معينة قد يتم الخروج عن هذه القاعدة دون العمل بهذا المبدأ في حالات استثنائية نص عليها القانون.

مما يجدر الإشارة إليه أن تسيير وإدارة أملاك الدولة الخاصة تتعدد أهدافه وأغراضه ولا تقتصر فقط على الجانب المالي لذلك فإن تشريع أملاك الدولة قد نص على بيوع تخضع لقواعد خاصة من أجل أغراض اقتصادية كتنمية الاستثمارات وكذا اجتماعية كتوفير العقارات السكنية لمواجهة مشكلة السكن ولذلك فقد أفرد المشرع قواعد خاصة لبيع عقارات الدولة لفائدة المقيمين العقاريين والمستثمرين سواء كانوا متعاملين عموميين أو خواص وهذا على أساس دفتر شروط وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية والاستثمار (القانون 22-18 ج.ر.ع 50 لسنة 2022، والقانون رقم 11-04 ج ر ع 14 لسنة 2011 المعدل والمتمم، والأمر 08-04 ج.ر.ع 49 لسنة 2008، والمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ج.ر.ع 04 لسنة 2009)، وتتم هذه البيوع على أساس التراضي غير أنه يمكن أن تتضمن شروط استثنائية غير مألوفة بالنسبة للقواعد العامة للبيوع ومن هذه الشروط التي نصت عليها المادة 92 من المرسوم 12-427 المتعلق بتسيير أملاك الدولة أن يتضمن العقد نسبة من المساكن في العقارات السكنية المزمع إنجازها لفائدة موظفي الدولة كما يمكن أن يتضمن العقد - بالنسبة للسكنات المستفيدة من إعانة الدولة والتي تنجز على أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و مباعه بسعر منخفض طبقاً لنسب محددة بموجب قرار وزاري - شروط متعلقة بالتزامات المتنازل لهم لاسيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة وكذلك الشروط الجزائية الموقعة من طرف الدولة في حالة مخالفة بنود العقد والمتعلقة على

الخصوص بتنفيذ عمليات الانجاز و الوجهة المخصص لها الأملاك المنجزة و أوجه استعمالها (كنازة، 2016، الصفحة 47).

ومما سبق نجد أن الأصل العام في البيوع العقارية التي تتم عن طريق المزاد العلني لا تكون إلا بإتباع مبدأ المساواة الذي يقضي على ضرورة إعطاء الحق للجميع في الدخول والمشاركة في عمليات البيع التي تقوم بها مصالح الدولة من اجل التعاقد معها إلا أن هذه القاعدة ليست بقاعدة مطلقة كما سبق بيانه.

المطلب الثالث: مبدأ المنافسة

لما أقر المشرع الجزائري المبادئ العامة التي تحكم العقود الإدارية بمختلف أنواعها بما فيها العقود التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة فبالإضافة إلى كل من مبدأ العلانية والمساواة نجد مبدأ ثالث يتمثل في مبدأ المنافسة، و من اجل دراسة هذا الأخير لا بد من التطرق أولاً إلى مفهومه ثم مبررات الأخذ بمبدأ المنافسة وصولاً إلى الأثار المترتبة عن جزاء الإخلال بمبدأ المنافسة من خلال ثلاث فروع.

الفرع الأول: مفهوم مبدأ المنافسة

أولاً: التعريف اللغوي للمنافسة: تعنى الرغبة في الشيء والإنفراد به والغلبة عليه، كما أنها تعتبر ظاهرة إنسانية تعني تقدم الأفضل بين الآخرين. (بعيط، 2013-2014، الصفحة 07).

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للمنافسة: وهي عكس الاحتكار والذي يعني ذلك الامتياز الحصري الذي تتمتع به الدولة أو مؤسسة أو شخص يصنع أو يبيع شيء أو باستغلال عمل أو مصلحة (بعيط، 2013-2014، الصفحة 07)، ومن هذا التعريف يتبين لنا أن المنافسة تعني ذلك الامتياز الحصري الذي تتمتع به الدولة أو المؤسسة أو شخص يصنع أو يبيع شئ أو باستغلال عمل أو مصلحة،

وتعد المنافسة في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو في مجال الصفقات العمومية من المبادئ الهامة التي حرص المشرع الجزائري على تكريسها في مجال النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو المطبقة على الصفقات العمومية، فلا يوجد أي مانع لأشتراك أي منافس متى توفرات فيه الشروط القانونية، وفي إطار الشكلية الواجب إتباعها للدخول في المنافسة (نادية تياب، الأطروحة السابقة، الصفحة 62).

معنى هذا أن حرية المنافسة في العقود الإدارية بما فيها العقود التي تبرمها أملاك الدولة تعني حرية الدخول في المزايدات التي تعلن عنها الإدارة وفق الحدود التي يحددها القانون من خلال إعطاء الفرصة للجميع في المشاركة والتنافس دون تمييز.

الفرع الثاني: أهمية مبدأ المنافسة

يعتبر مبدأ المنافسة بأنه ذلك المبدأ الذي لا يترك للإدارة مجالاً لتفضيل متعاقد عن آخر وأن الأساس في المفاضلة بينهم هو المصلحة المحققة من خلال هذا الاختيار الذي يكون حسب القواعد القانونية، والتي تكفل ما يلي: (بوكحيل، 2013).

* المساواة في معاملة المترشحين والشفافية في الإجراءات.

* اعتماد مبدأ حرية المنافسة يضمن حياد الإدارة العامة.

* اعتماد مبدأ حرية المنافسة يضمن تعدد العطاءات و ضرورة اختيار الأفضل.

* المنافسة تجعل الإدارة ملمة بمعطيات السوق بشكل يسمح لها بالاختيار الدقيق.

* اعتماد مبدأ حرية المنافسة فيه حماية المنافسة ذاتها.

* اعتماد مبدأ حرية المنافسة يضمن النزاهة بين المتنافسين والمستهلك بما يستتبع ذلك من حماية السوق باعتباره مجال هذه المنافسة، من خلال حظر الممارسات المقيدة للمنافسة كحظر التعسف الناتج عن وضعية الهيمنة الاقتصادية وحظر عمليات الاحتكار بهدف رفع الأسعار، والبيع بخسارة الذي قد يعرقل لعبة المنافسة، مما قد يؤدي إلى انسحاب الأعوان الاقتصاديين الأقل قدرة اقتصادية، وبالتالي هيمنة الأعوان الاقتصاديين الأكثر قدرة على السوق.

الفرع الثالث: تطبيقات مبدأ المنافسة في مجال بيع الأملاك العقارية للدولة

بعد تحديد العقارات الواجب بيعها بالمزاد العلني يشكل الوالي المختص إقليميا بموجب قرار لجنة تكلف ببيع هذه العقارات بالمزاد وذلك بناء على دفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة و التي تحدد السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية في السوق العقارية، وهو الأمر الذي يشكل عتبة المنافسة وصولا الى السعر الأفضل قيمة والذي لا يجب أن يقل عن السعر الأدنى الذي سبق تحديده، وتتم عملية المنافسة طبقا للإجراءات الواردة في دفتر الشروط.

وتشكل عدم الالتزام بالقواعد القانونية والتشريعية التي تقوم على ضرورة تكريس مبدأ حرية المنافسة من قبل الإدارات خلال عمليات البيع بالمزاد العلني التي ترد على أملاك الدولة العقارية الخاصة، من خلال عدم السماح للمتنافسين للمشاركة في المنافسة أو إقصاؤهم بشكل غير مبرر بغرض تفضيل متنافس على آخر فهذا التصرف هو من قبيل منح امتيازات غير مبررة من طرف الموظف القائم على عمليات البيع فنكون بذلك بصدد جنحة المحاباة من خلال تفضيل فرد على آخر خلافا للقانون (مشري، صفحة 04)، والتي يعاقب عليها حسب ما تضمنه القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم من خلال نص المادة 26 منه بالحبس من سنتين (02) إلى عشر سنوات (10) وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج (القانون رقم 01/06 معدل ومتمم بالأمر رقم 05/10 وبالقانون 15/11).

معنى ذلك أن عدم الالتزام بتطبيق مبدأ المنافسة يؤدي بالموظف بالعقوبات المنصوص عليها ضمن قانون الفساد لهذا اوجب المشرع على ضرورة تطبيقه في شتى المجالات بما فيها البيوع التي ترد على أملاك الدولة.

المبحث الثاني:

إجراءات البيع العقاري عن طريق المزاد العلني

لا تتم عمليات البيع التي تتم في صورة بيع بالمزاد العلني إلا بالمرور على جملة من الإجراءات التي تعتبر لازمة في أي عملية بيع وهذا عملاً بما تضمنته التشريعات والقوانين لاسيما ما تضمنه قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 والمرسوم التنفيذي رقم 427/12، حيث تمر عمليات البيع بثلاث مراحل تتمثل في الآتي:

المطلب الأول: الإجراءات المتبعة قبل البدء بعملية البيع

لا تتم عملية البيع عن طريق المزاد العلني إلا إذا تم إتباع مجموعة من الإجراءات التي تسبق هذه العملية والمتمثلة في:

الفرع الأول: تحديد العقارات محل البيع بالمزاد العلني

الأصل أن يبيع أملاك الدولة العقارية لا تكون على جميع العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة بل إنها لا تكون إلا على العقارات التي تتوافر فيها ثلاث شروط أساسية وهي: أن يكون العقار المراد بيعه غير مخصص لأي مصلحة عمومية وأن يكون غير ممنوع من التصرف، وأن لا يكون ضمن الحالات المستثناة قانوناً لبيعها عن طريق التراضي.

أولاً: أن لا يكون العقار مخصصاً لمصلحة عمومية وغير قابل للتخصيص: طبقاً لنص المادة 89 من القانون 30-90 فإنه لا يرد التصرف بالبيع إلا على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي هي غير مخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذ نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427-12 على ما يلي: "طبقاً لأحكام المادة 89 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني..."

وتكون عملية إلغاء التخصيص فقط في حالة عدم قابلية هذه الأملاك لتأدية وظيفتها في خدمة المصالح والمؤسسات العمومية أما إذا ورد أي احتمال في كونها قابلة للتخصيص لأي مصلحة أخرى أو مؤسسة عمومية أخرى فإنه لا يمكن بيعها بل يجب إعادة تخصيصها لفائدة هذه المصلحة تبعاً لإجراءات وقواعد التخصيص المنصوص عليها قانوناً (مياد، 2005، الصفحة 70)، ويقصد بإلغاء التخصيص حسب نص المادة 83 من القانون رقم 30-90 أنه: "عقد يثبت أن ملكاً تابعاً للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائياً عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها"، وجاء في فقرتها الثانية أيضاً: "أنه قد ينجم إلغاء التخصيص أيضاً عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة".

من خلال المادتين أعلاه فإن إلغاء التخصيص يكون في 3 حالات وهي:

✓ إذا أصبح لا يفيد نهائياً عمل الوزارة أو المؤسسة في حالة تخصيصها للأملاك.

✓ إذا لم يستعمل لمدة طويلة.

✓ إذا لم يعد هذا الملك صالح للمؤسسات بسبب قدمه، أو عدم تحقيقه للنفع العام.

ثانياً: أن لا يكون العقار المراد بيعه ممنوعاً من التصرف: لا يمكن أن يكون التصرف في أملاك الدولة الخاصة عاماً وشاملاً لجميع العقارات التابعة للدولة ذلك أنه ولسبب ما يتدخل التشريع لحماية ملك من الأملاك بعينه من التصرف بسبب أهميته أو غرضه أو بسبب أهداف إستراتيجية أو اقتصادية وقد يكون هذا المنع مؤقتاً أو دائماً ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادتين 104 و 105 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية وهذا بشأن الأملاك الرعوية حيث أن المادة 104 من القانون 90-30 نصت على أنها تخضع إلى حماية خاصة لاسيما قانون الرعي الصادر بموجب الأمر 75-43 المؤرخ في 17 يونيو 1975 المتضمن قانون الرعي، والذي لا يجيز التصرف فيها (ج.ر.ع 54 لسنة 1975) وكذلك نصت المادة 105 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة غير قابلة للتصرف فيها ويمكن الاستفادة منها بشكل استغلال عن طريق الامتياز وهو ما وضحته المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 (ج.ر.ع 46 لسنة 2008) حيث نصت على أنه: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها و التابعة لأملك الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة..."، وهو ما نظمته القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 والمحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج.ر.ع 46 لسنة 2010) والذي أكد بدوره وبموجب المادة الثالثة منه أن الامتياز هو النمط القانوني للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة والتي كانت خاضعة في السابق للأحكام القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 والذي تم إلغاؤه بموجب المادة 34 من هذا القانون (10-03).

ثالثاً: أن لا يكون العقار من الحالات المستثناة من البيع بالمزاد العلني: وإن كان الأصل في البيوع العقارية للأملاك الدولة الخاصة أن تكون بالمزاد العلني إلا أنه التشريع وبموجب نص المادة 89 من القانون (90-30) استثنى بعض العقارات طبقاً لضوابط وشروط حددتها المادة 91 من المرسوم 12-427 هي:

- أن يكون البيع بعد إذن أو رخصة تصدر بموجب قرار من الوزير المتعلق بالمالية؛
- أن لا تباع إلا بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وهذا من أجل حماية أموال الدولة من التبرح لفائدة المشتري على حساب المصلحة العامة؛
- أن لا يكون البيع بالتراضي إلا في الحالات والأشخاص المذكورين حصراً بموجب نص المادة 91 من المرسوم 12-427 كما يلي:

✓ الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات.

✓ للخواص في الحالات التالية:

- حالة الشيوخ؛
- حالة الأراضي المحصورة؛
- حالة الشفعة القانونية؛

- حالة الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه لأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء؛
 - ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم؛
 - في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.
- ✓ الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وكذا الهيئات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر لكن بشرط إعمال مبدأ المعاملة بالمثل.

الفرع الثاني: تعيين اللجنة المختصة بعملية البيع عن طريق المزاد العلني

لقد جعل المشرع مسألة التصرف بالبيع في أملاك الدولة الخاصة من المسائل ذات الطابع الاستثنائي والتي أحاطها بجملة من الضوابط والشروط، ومن بين الشروط الأساسية لعملية البيع هو أن تتم من طرف لجنة مختصة يعينها الوالي المختص إقليميا، فقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالفة الذكر، على وجوب تعيين لجنة مختصة بعملية البيع تحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوالي، وسبب هذا الإجراء يهدف إلى أمرين أساسيين وهما الاختصاص والحياد.

أولا: الاختصاص: مما لا شك فيه أنه مما يجب أن يتمتع به أعضاء هذه اللجنة هو أن يكونوا من الأعوان المختصين في مجال العقار، لذلك فإن هؤلاء الأعوان ينتمون إلى مصالح مختصة في مجال العقار مثل مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري والمصالح التقنية المختصة بمجال العقار في كل من الولاية والبلدية.

ثانيا: الحياد: إن جعل عملية بيع أملاك الدولة تسند إلى تشكيلة جماعية وليس إلى عون واحد من أعوان الدولة يهدف أيضا إلى ضمان حياد هذه العملية تجنباً لأي محاباة أو منح امتيازات أو تعسف أعوان الإدارة.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لتحضير عملية البيع

من أجل التحضير لعملية البيع بالمزاد العلني فإنه يستوجب المرور بمرحلتين أساسيتين أولهما إجراء خبرة ميدانية لتقييم العقار المراد بيعه بالمزاد العلني بغرض تحديد السعر الأدنى للعقار، وثانيهما إعداد دفتر الشروط من أجل معرفة تمكين المزايد من التعرف على شروط العقد.

الفرع الأول: تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني

تعتبر عمليات التقييم التي تقوم بها الدولة عن طريق مصالح أملاك الدولة من أهم المهام دقة وصعوبة لما لها من دور في حماية أملاكها الخاصة سواء منها العقارية أو المنقولة وتتم عمليات التقييم لأملاك الدولة على الخصوص عند إجراء إحدى عمليات تسيير وإدارة هذه الأملاك لاسيما عمليات البيع والإيجار والتخصيص والتبادل، كما تقوم الإدارة بتقييم الأملاك التي ترغب الدولة في اقتنائها لصالح المؤسسات العمومية الإدارية ويتمثل التقييم في تحديد الثمن أو القيمة التجارية حسب السوق العقارية (كنانة، 2016، الصفحة 113)، حيث تقوم مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية بتقييم العقار من خلال تحديد الثمن الأدنى الذي سيتم عرضه في الإعلانات والملصقات، ويكون هذا العمل بعد دراسة الملف

والقيام بزيارة ميدانية للعقار، وتسجيل كل معلومة خاصة بمعاينة العقار، وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه وتحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار. (بوشري، 2017، الصفحة 369).

الفرع الثاني: إعداد دفتر الشروط

إنّ العقد الإداري عموماً لا بد أن يتضمن مجموعة من الشروط من بينها الشروط الاستثنائية وبالنظر لتعدد هذه الشروط فإنه عملياً لا تستطيع الإدارة من خلال الإعلان الذي تدعوا بموجبه للتعاقد الإفصاح عن جميع شروط العقد، وهو ما يجعل لجوء الإدارة إلى وضع شروطها ضمن دفتر أو كراسة خاصة تدعى كراسة أو دفتر الشروط أمراً ضرورياً.

أولاً: تعريف دفتر الشروط

تعرف دفاتر الشروط على إنها مجموعة من الوثائق تحررها جهة الإدارة منفردة، تبين التزامات أطراف العقد سواء الالتزامات المالية أو الإدارية أو الفنية وتكون أساساً للتعاقد بين هذه الأطراف أما بالنسبة للتشريع الجزائري فقد حددها بموجب المادة 26 من قانون الصفقات العمومية الساري المفعول بموجب المرسوم 15-247 (ج.ر.ع 50 لسنة 2015)، بأنها: "دفاتر تحين دورها توضح الشروط التي تبرم وتنفذ وفقها الصفقات العمومية"، أما بالنسبة لدفتر شروط البيوع العقارية بالمزاد العلني فقد نظمته القرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس 1997 (ج.ر.ع 55 لسنة 1997)، (بأنه النموذج الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية).

وتتميز دفاتر الشروط بحسب ما تحتويه من شروط إلى دفاتر الشروط عامة وأخرى خاصة، كما تتميز من حيث نوع الشروط إلى فنية وتقنية، وكذلك إدارية ومالية، ومن مميزات أنها تمكن المتعاقدين مع الإدارة من الإمام بسهولة بالقواعد المطبقة على علاقتهم بالإدارة من خلال توضيح الالتزامات والحقوق بشكل مفصل ودقيق كما تتسم بطابع الدوام والاستمرار فلا يلجأ المتعاقد إلى دراستها في كل مرة، كما تبسيط عمل الأعوان الذين يبقى أمامهم فقط وضع الشروط الخاصة بحسب.

ثانياً: مضمون دفتر الشروط

يتضمن دفتر الشروط والذي تعدده مصالح أملاك الدولة وفقاً للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، العديد من البيانات الأساسية التي تهدف إلى بلورة شروط التعاقد وظروفه وكذا إجراءاته. أ- صيغة البيع: على الرغم من أن القرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس 1997 السالف الذكر قد أقر على أنه يتم هذا البيع إما بالمزايدات الشفوية أو بالتعهدات المختومة، إلا أنه وبعد صدور 427/12 السالف الذكر وإسناده عملية البيع إلى لجنة خاصة فإن هذه الصيغة لم تعد عملية في انتظار صدور قرار وزاري يبين دفتر الشروط الجديد لكن مع ذلك يمكن الإشارة إلى الصيغة الواردة طبقاً للقرار الوزاري الصادر بتاريخ 05 مارس 1997.

✓ المزايدات الشفوية:

تكون المزايدات الشفوية عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علناً، فعندما يفتح المزاد ويحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة، ويتم تقديم العطاء إلى أن يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، حيث يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات، وتبدأ المزايدة 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 عرض، إذا لم تجرى أية مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد، ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة (المادة الأولى فقرة (أ) من قرار وزير المالية).

✓ 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 (بوشربي، 2017-2018، الصفحة 90).

بعد ذلك يتم دفع الكفالة التي تقدر بـ 10 % من الثمن المعروض، ويكون هذا التعهد ممضى من قبل المزايد.

ب: موضوع المزاد

ويتيم من خلاله ذكر المزاد ضمن دفتر الشروط بدقة وتفصيلا له، حتى يكون المشتري عالما بموضوع هذا البيع، ومن ذلك طبيعة العقار، القوام، المساحة، العنوان، الموقع، الحدود وغيرها. (المادة 20 من قرار وزير المالية، السالف الذكر).

ج: أصل الملكية

وهنا يتم من خلال تعيين المالك الأصلي لهذا العقار محل البيع، حتى يكون للمشتري علما بمالكه الحقيقي، فمثلا يتم كتابة ملك للدولة في خانة أصل الملكية إذا كان هذا العقار مملوكا للدولة ملكية خاصة (المادة 22 القرار مؤرخ في 05 مارس 1997).

د: الثمن الأدنى المعروض

وهو السعر الأدنى المعروض الذي على أساسه يبدأ المزايد بالمزاد، والذي يتم تحديده من طرف مدير الأملاك الوطنية للولاية، ويكون مصادق عليه من طرف اللجنة (المادة 22، قرار وزير المالية، السالف الذكر). ويجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة أن يقوموا بدفع كفالة ضمان مالية تدفع إلى صندوق الأملاك الوطنية المختصة إقليميا في أجل لا يتعدى 15 يوما.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عملية البيع بالمزاد العلني

الفرع الأول: الإعلان

يعرّف بأنه دعوى للمتنافسين للاشتراك في طلب العروض أو المزايدة العلنية حسب الشروط والأوضاع المقررة لذلك، وقد جعل القانون 90-30 والمرسوم 427/12 السالفي الذكر إجراء الإعلان وعلى الخصوص الإشهار الصحفي إجراء إلزامي في عروض البيع بالمزاد العلني وكذلك الإعلان عن طريق الملصقات وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

ويعدّ الإعلان أو الإشهار سواء عن طريق الصحف أو عن طريق الملصقات تطبيقا لمبدأ الشفافية الذي حيث 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 تباع أو تشتري... إلخ، لذلك فإنه ودون الإعلان المسبق لا يوجد مجال حقيقي للمنافسة بين الراغبين في التعاقد مع الإدارة، فمبدأ العلانية يكفل تحقيق مبدأ حرية المنافسة ومبدأ المساواة (بوشربي، 2017-2018، الصفحة 71).

وقد أوجبت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ضرورة الإعلان بواسطة الملصقات وكذا الصحافة قبل إجراء البيع بالمزاد ب (20) عشرين يوما على الأقل، إذ يجب أن يتضمن جملة المعلومات التي يجب أن تعلنها الإدارة لتصل إلى علم المواطنين الراغبين في التعاقد، وهذه المعلومات تشكل الحد الأدنى لتكوين فكرة عامة وألوية عن الإدارة المتعاقدة، ومحل العقد ومواعيد التسليم، وكل المعلومات الجوهرية الضرورية لعملية التعاقد (بوشربي، 2017-2018، الصفحة 73).

الفرع الثاني: إجراء عملية البيع

يجرى المزاد في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية حسب الكيفية المقررة بموجب دفتر الشروط الذي تعده إدارة أملاك الدولة بناء على النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، بواسطة اللجنة التي تضمنتها المادة 90 من المرسوم 427/12 السالف الذكر، والتي يعينها الوالي المختص إقليميا، ثم تجرى العملية حسب الكيفيات والإجراءات العلنية المقررة إلى حين إرساء المزاد على الشخص الفائز بتقديمه لأعلى مبلغ للبيع.

وهنا يجب على اللجنة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد العروض التي تتعلق بالجزء نفسه (بن بريح، 2021، الصفحة 216)، وباكتمال عملية البيع يحرر محضر البيع بالمزاد العلني في ساعته وتاريخه.

الفرع الثالث: الإجراءات النهائية لإبرام عقد البيع

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولى لعمليات البيع بالمزاد العلني تأتي بعدها مرحلة أخيرة ونهائية تمثل هذه العملية والتي من خلالها يتم القيام بما يلي:

أولاً: دفع مصاريف البيع.

حيث يقوم الفائز بالمزاد العلني وهو (الراسي عليه المزاد) بدفع المصاريف مع ثمن البيع والتي تتمثل في الآتي: (المادة (15) (16) من قرار وزير المالية)

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

✓ 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 مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه 15 يوم من يوم فوزه بالمزاد.

ومن هنا يتبين أن الراسي عليه المزاد يكون ملزما بدفع المصاريف المحددة زيادة على الثمن المقرر للبيع وإلا لا يتم في أي حالة من الأحوال إتمام إجراءات البيع النهائية له.

ثانيا: 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 المختصة (المادة 07 من قرار وزير المالية)، وذلك بمنح تفويض لمديري أملاك الدولة لإعداد هذه العقود، وإضفاء الرسمية عليها، طبقا لنص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، (ج.ر.ع 30 لسنة 1992 المعدل والمتمم). على أنه تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يلي:

"تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة....".

كما يجب أن يتضمن العقد الإداري الذي تحرره مديرية أملاك الدولة البيانات التالية:

* تعيين العقار (الطبيعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود... الخ)

* تعيين أصل الملكية وذلك بتحديد المالك الأصلي للعقار محل البيع.

* ثمن البيع ومراجع محضر البيع بالمزاد العلني.

وهذا فان هذا العقد المحرر يجب أن يخضع إلى إجراءات كل من التسجيل والشهر على مستوى مصالح التسجيل والمحافضة العقارية وهو التزاما يقع على عاتق مدير أملاك الدولة (سلطاني، 2008-2009). وهذا لأنّ العقد محله عقار.

ثالثا: تسليم العقار وانتقال الملكية

ويتم ذلك بعد تحرير العقد وخضوعه لإجراءات التسجيل والشهر، حيث يمكن هذا الأخير من العقار محل البيع، وينتفع بالارتفاقات الإيجابية، ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية (المادتين 08. 12، من قرار وزير المالية لسنة 1997).

وتجدر الإشارة إلى أن بيع الدولة لأملكها العقارية الخاصة بالمزاد العلني يكون دون ضمان، فرغم أن الأصل العام في البيع هو التزام البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع ولو لم يكن عالما بوجودها تطبيقا لنص المادة 1/379 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به حسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو بحسب ما ظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها" (ج.ر.ع 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم) لكنه وكل قاعدة استثناء فقد استثنى المشرع الجزائري بعض البيوع من الضمان، ومنها البيع بالمزاد العلني وهذا ما تضمنته المادة 385 من القانون المدني الجزائري مفادها "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد العلني".

وأیضا جاء في نص المادة 11 من قرار وزير المالية السالف الذكر بأن الفائز بالمزاد يفترض فيه معرفة العقار الذي اكتسبه تمام المعرفة وبالتالي يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب

ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، نجد أن المشرع الجزائري كرس مجموعة من المبادئ القانونية التي تحكم نظام البيع من خلال ضرورة الإعلان المسبق عن عملية البيع والمساواة أمام المزايد ووصولاً إلى ضرورة تكريس مبدأ حرية المنافسة، كما اهتم أيضاً بتحديد جملة من الإجراءات القانونية التي تقوم عليها عملية البيع بداية من الإجراءات التحضيرية وصولاً إلى الإجراءات النهائية التي تكفل بتحرير عقد البيع النهائي من طرف إدارة أملاك الدولة.

ومما تقدم فقد خلصنا لمجموعة من النتائج أهمها مايلي:

_ عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري هي عملية إستثنائية تأتي بعد عملية تخصيص هذه الأملاك للمصالح العمومية التابعة للدولة و استثنى المشرع الجزائري جزء مهم من العقارات التابعة للملكية الدولة الخاصة من التصرف للبيع بشكل نهائي كما اخضع بعضها لقواعد خاصة وألإجراءات البيع بالتراضي،

_ عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني في التشريع والتنظيم المعمول بهما تخضع لعدة مراحل وإجراءات محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي عملية مشتركة تشترك فيها عدة مصالح معنية في إجراء بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مع مصلحة أملاك الدولة،

_ كرس المشرع الجزائري مبادئ المساواة والشفافية والمنافسة في جميع مراحل وإجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني ولكنه لم يتبنى الاتصال وتبادل المعلومات بالطريقة الالكترونية في مجال يبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة القابلة للبيع عن طريق المزاد العلني في التشريع والتنظيم المعمول بهما،

_ مازالت إجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني تسودها الضبابية خاصة وأن المشرع الجزائري لم يفصح على تشكيلة اللجنة الخاصة التي يعينها الوالي، كما أن إجراءات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المحددة في القرار الذي يقر نموذج دفتر الشروط الصادر عن الوزير المكلف بالمالية في 05 مارس 1997 لم يتم تعديله بعد تعديل إجراءات البيع بالمزاد العلني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ومن خلال النتائج السابقة يمكن وضع بعض الاقتراحات على النحو التالي.

- ضرورة تعديل الأحكام المتعلقة بإجراءات البيع العقارى بالمزاد العلني الواردة في القرار الذي يقر نموذج دفتر الشروط الصادر عن الوزير المكلف بالمالية في 05 مارس 1997 بما يتماشى وأحكام إجراءات البيع بالمزاد العلني الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 12-427،

- ضرورة اعتماد الاتصال وتبادل المعلومات بالطريقة الالكترونية في مجال يبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة القابلة للبيع عن طريق المزاد العلني عبر بوابة إلكترونية للأملاك الوطنية، تسير

من طرف وزارة المالية و الوزارة المكلفة بتكنولوجيات الإعلام، كل فيما يخصه، ويحدد في هذا المجال قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والإتصال صلاحيات كل دائرة وزارية في مجال طرق وإجراءات البيع الإلكتروني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، مع تحديد محتوى البوابة وكيفيات تسييرها عن طريق قرار من الوزير المكلف بالمالية. على المشرع مواكبة التطور من اجل إنقاص العبء لاسيما على الأجهزة القائمة بعملية البيع وذلك برقمته عمليات الإشهار والإطلاع على دفاتر الشروط وحتى بعض إجراءات عملية البيع نفسها.

الإحالات والمراجع:

1. عمار بوضياف. (2012). شرح قانون الولاية الجزائري، الطبعة الأولى، جسور للنشر: الجزائر.
2. شريفي الشريف (2013)، مبدأ الشفافية في العقود الإدارية كحد من الفساد المالي، المركز الجامعي النعامة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية/المركز الجامعي لتامنغاست، الجزائر، عدد 03، سنة 2013، ص 91.
3. حسن عبد الرحيم السيد، (2009). الشفافية في قواعد وإجراءات التعاقد الحكومي في دولة قطر، عدد 39 مجلة الشريعة والقانون : قطر.
4. عبد اللطيف قطيش. (2010). الصفقات العمومية تشريعا وفقها واجتهادا، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية: لبنان.
5. شريفي الشريف. (2013). مبدأ الشفافية في العقود الإدارية كحد من الفساد المالي، المركز الجامعي.
6. صالح عبد عايد العجيلي و الأستاذ ناظر احمد المنديل. (2018). دور الشفافية في الحد من الفساد الإداري، مجلة العلوم القانونية. عدد خاص. كلية الحقوق جامعة بغداد : العراق.
7. القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 20 جويلية 2008 جريدة رسمية رقم 44 مؤرخة في 03/08/2008.
8. نادية تياب، أليات مواجهة الفساد في مجال الصفقات العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم التخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق تاريخ المناقشة 23 نوفمبر 2013 ص 76.
9. القانون الجزائري رقم 08-22 الذي يحدد تنظيم السلطة العليا للشفافية والوقاية من الفساد ومكافحته وتشكيلها وصلاحياتها جريدة رسمية العدد 32، المؤرخة في 14 مايو 2022.
10. 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.
11. دستور الجزائر لسنة الصادر بموجب المرسوم (96-438) مؤرخ 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 1996 لمعدل والمتمم بموجب التعديل الدستوري 2020 الصادر بموجب المرسوم (20-442) المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2020.
12. محمد العموري. (2018) العقود الإدارية، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، دون طبعة: سوريا.

13. خلاف صليحة. (2012-2013) مبدأ المساواة في تنظيم الصفقات العمومية الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عام، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق : الجزائر.
14. القانون رقم (18-22) المؤرخ في 24 يونيو 2022 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2003.
15. المرسوم التشريعي رقم (11-04) المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لتنظيم النشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011.
16. الأمر (04-08) المؤرخ في أول سبتمبر 2008 و المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الدولية الخاصة، جريدة رسمية رقم 49 لسنة 2008.
17. محمد كنانة، (2016) أطروحة دكتوراه بعنوان "الحماية الإدارية لأموال الدولة الخاصة في التشريع الجزائري" جامعة باجي مختار عنابة : الجزائر.
18. يعيط عائشة.(2013-2014). ضمانات مبدأ المنافسة في الصفقات العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون، مدرسة الدكتوراه دولة ومؤسسات – فرع الجلفة: الجزائر.
19. ليلى بوكحيل. (2013) مداخلة بمناسبة ملتقى حرية المنافسة في التسريع الجزائري بطاقة مشاركة، الملتقى الوطني حول : " حرية المنافسة في القانون الجزائري " جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، عنوان المداخلة : دور القضاء الإداري في حماية مبدأ حرية المنافسة، كلية الحقوق، جامعة عنابة: الجزائر.
20. مشري راضية. (دون سنة). جريمة المحاباة في مجال الصفقات العمومية، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي، قالمة : الجزائر.
21. القانون رقم (01/06) المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، معدل ومتمم بالأمر رقم (05/10) المؤرخ في 26 أوت 2010 وبالقانون (15/11) المؤرخ في 02 أوت 2011.
22. العربي مياد، (2005)، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مجلة القانون المغربي، العدد 07: المغرب.
23. الأمر (43-75) المؤرخ في 17 يونيو 1975 المتضمن قانون الرعي، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1975.
24. القانون رقم (16-08) المتعلق بالتوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 أوت 2008 الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2008.
25. القانون رقم (10-03) المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدول المؤرخ في 15/08/2010، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.
26. بوشربي مريم. (2017). 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 : الجزائر.
27. بوشربي مريم. (2017-2018) التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليدة (2)، لونيبي علي، كلية الحقوق: الجزائر.
28. المرسوم الرئاسي رقم (15/247) المؤرخ في 09 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، العدد 50 الصادرة في: 20 سبتمبر 2015.
29. قرار وزير المالية، المؤرخ في 05 مارس 1997، يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في: 20 أوت 1997.

30. أمال بن بريح.(2021) بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، دفاتر السياسة والقانون المجلد: 13 العدد 01، جامعة علي لونيبي، البلدية (02): الجزائر.
31. 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.
32. سلطاني عبد العظيم (2008-2009) تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة تبسة: الجزائر.
33. الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 الصادرة في: 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

