

النظام القانوني

لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر

بوشربي مريم

أستاذة بجامعة خنشلة

ملخص

الملكية الوطنية الخاصة وبحكم طبيعتها وأهدافها يمكن التصرف فيها عن طريق البيع بالمزاد العلني كأصل والبيع بالتراضي استثناء، وذلك بعد ان يتم إلغاء تخصيصها، وهذا الإلغاء لا يكون من طرف الهيئة التي تم التخصيص لفائدتها وانما يتم من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا عن طريق أعوان مختصين بهذه العملية. وتتم عملية البيع تحت طائلة بطلانها عن طريق النشر في الصحف وكذا احترام مبدأ المنافسة إذا كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، ويتم البيع استثناء بالتراضي وفقا لشروط خاصة وأطراف خاصة حددها قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

Résumé

Certains biens du domaine prive en raison de leur nature ou de leur destination, ne sont susceptibles d'aliénation que sous certaines conditions.

Pour les biens dont l'aliénation n'est pas interdite ou soumise a une condition particulière , la loi domaniale pose un principe générale : un bien du domaine prive affecte a un service public ne peut être aliéné qu'après désaffectation .

Les aliénations ne peuvent pas être réalisées par les administrations affectataires, les biens inutilisables doivent être remis au services des domaines territorialement compétent pour une éventuelle aliénation. la vente est réalisée par les agents des domaine, elle est réalisée à peine de nullité avec publicité et appel a la concurrence. Exceptionnellement, certaines aliénations peuvent être réalisées de gré a gré.

مقدمة

الأموال الوطنية الخاصة هي الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة، وهذه الأموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، وهذا طبيعي لأن لكل منها دوره ومجاله، فطرق تسيير الأموال الوطنية الخاصة تقترب نوعا ما من طرق تسيير الأفراد لأموالهم. (سلطاني عبد العظيم، 2010، ص 175)

فالدولة تمتلك أموالاً ومنقولات وعقارات وفقاً لأحكام تقترب كثيراً من الأحكام المتعلقة باكتساب الأفراد لممتلكاتهم (Ahmed Rahmani, 1996,p110) بمقتضى المادة 89 ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، (حفصي يوسف، 2005، ص 85) لكن تجدر الإشارة إلى أن هناك ضرورة لإلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام. وهذا الشرط يعتبر مقيداً لإرادة الإدارة، إذ أن الأصل في عقد البيع أن البائع حر في بيع أملاكه سواء كانت في حالة جيدة أو غير ذلك، بشرط أن يتوفر في هذا العقد شرط الرضا وفقاً للقواعد العامة في العقود.

فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تباع أساساً عن طريق المزاد العلني واستثناءً تباع عن طريق التراضي. وقد أورد المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في : 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية رقم: 69، 2012)، طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة. وسوف يتم التركيز في بحثنا على الطرق الواردة ذكرها ضمن قانون الأملاك الوطنية، وذلك من خلال الإجابة على الإشكالية التالية : ما هي طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقاً للقانون رقم: 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في : 2008/07/20 ؟ وهل وفق المشرع الجزائري في تحديد الآليات اللازمة لحسن سير العملية حماية للملكية الوطنية؟ للإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم الورقة البحثية إلى مبحثين، الأول تم تخصيصه لدراسة البيع بالمزاد العلني، أما المبحث الثاني فتم التطرق من خلاله إلى البيع بالتراضي.

1. بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني

أصبح المزاد العلني في العصر الحالي ذو أهمية بالغة لأنه أصبح طريقة لإبرام العقود عندما تريد الدولة بيع أموالها أو إيجارها، وهو نظام قائم له أسسه وقوانينه، ولكل دولة قانونها وطريقتها في تنظيم المزادات ولكنها تشترك كلها في المبادئ والأسس وتختلف في الإجراءات والتنظيمات حسب العرف والبيئة المحلية. (هاتف كاظم جاسم الموسوي، 2009، ص 09).

نص المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات العربية والمقارنة على البيع بالمزاد العلني ضمن قانون الأملاك الوطنية. ففي كل الأحوال يجب أن يتم البيع بالمزاد بعد عملية

اشهار واسعة تضمن الشفافية والنزاهة لهذه العملية (DAVID BEAUREGARD- BERTHIER , 2010 p151

وقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور آنفا على هذه الطريقة.

1.1 الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة :

إن إلغاء تخصيص يجعل الممتلكات التي الغي تخصيصها تابعة للدومين الخاص للجهة التي كان تابعا لها في الأصل droit administratif , 2012, p 536 , Yves Gaudemet

تمثل هذه المرحلة التمهيديّة للتعاقد قبل المزاد مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة المختصة بعملية المزاد، يتطلب القانون وجوب التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه أو عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة التي تقوم بجملة من الإجراءات والأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزايمة وهي ما سنتطرق إليه تباعا :

1.1.1. عملية تقييم العقار :

اسند المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك العقارية إلى إدارة الأملاك الوطنية عن طريق مصلحة بمديرية أملاك الدولة تدعى مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروف المشار إليه في الملصقات والإعلانات في الصحف، هذا العمل يكون بعد دراسة الملف والقيام بزيارة ميدانية للعقار وتسجيل كل معلومة خاصة بمعاينة العقار وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه، بالإضافة إلى تحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار. (كريم حرز الله، 2014، ص 60).

2.1.1 إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف :

تقوم إدارة أملاك الدولة الراغبة بالتعاقد بالمزاد العلني بالتعبير عن هذه الرغبة في إطار إعلان بمواصفات معينة متضمنا الشروط العامة ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد. اعتمدت الصحف اليومية كوسيلة لهذا الإعلان مساندة من المشرع إلى روح التحول الاقتصادي العالمي. (جمال عباس أحمد عثمان، 2007، ص 322)

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، على أن تكون الصحيفة توزع وطنيا، أو أي طريقة تضمن عنصر المنافسة وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايمة.

يحول الإعلان بين الإدارة وقصر عقودها على طائفة معينة من المواطنين بحجة أنهم وحدهم الذين تقدموا. كما أن المهلة الممنوحة تعطي من يريد التقدم وقتا للتفكير في المزايدة فيزّن عطائه وظروفه قبل التقدم. (حسني محمود عبد الدايم، 2015، ص 376) يتم السماح للمهتمين بعملية البيع الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم إعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بتنظيم عملية البيع. (حفصي يوسف، 2005، ص 92)

3.1.1 إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع :

عملية إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع إجراء في غاية الأهمية على مديرية أملاك الدولة إعدادها، حيث يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزايدة إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار (حدوده، مساحته، تعيينه) وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد إلى المهتمين بعملية المزايدة العلني بثمان يحدد حسب القيمة التي تجنى من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط (سلطاني عبد العظيم، 2010، ص 179)

2.1 البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة العلني :

يجب أن يتم تحديد بنود وشروط المزايدة في دفتر الشروط، وهي كالاتي :

1.2.1 صيغة البيع :

المزايدة لها عدة صور منها المزايدة العلنية والمزايدة السرية، وقد اختلفت القوانين في تحديد هذه الصور التي يكون لكل منها حكمها الذي يميزها عن غيرها، (هاتف كاظم جاسم الموسوي، 2009، ص 17) وعليه فالبيع عن طريق المزايدة يكون بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة، وتقوم بفتح الأظرفة.

1.1.2.1 المزايدات الشفوية :

تكون المزايدات العلنية عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علنا، فعندما يفتح المزايدة ويحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة، يتم تقديم العطاء إلى إن يرسو المزايدة على من تقدم بأعلى عطاء (زكي زكي حسين زيدان، 2004، ص 56) يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملتصقات وتبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمس مائة ألف دينار جزائري، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمس مائة ألف دينار جزائري حتى يرسو المزايدة على أحسن عرض. ولا يعلن المزايدة حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، وإذا لم تجر أي

مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى.

إذا قام شخص أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في الفوز في المزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد. (المادة 01 من دفتر الشروط، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997)

2.1.2.1 التعهدات المختومة :

إذا كانت المزايدات الشفهية تتم عن طريق عروض مالية تتزايد حسب رغبة المشاركين ان التعهدات المختومة عبارة عن عرض للشراء عن طريق تعهد عليه طابع مصحوب استمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة بعد دفع الكفالة المنصوص عليها مسبقاً. (عايلي رضوان، 2015، ص 180)، يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأموال الوطنية المعينة في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع. (المادة 01 من دفتر الشروط) وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج ويترتب على عرض الشراء قانوناً قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا. لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار. يطلق على هذه الطريقة مزاد من باب المجاز وليس الحقيقة، لأن من تقدم بالعبء بظرف مختوم ليس امامه سعر معلن حتى يزيد عليه، وإنما يطمح أن يكون السعر الذي قدمه هو الأعلى. (زكي زكي حسين زيدان، 2004، ص 57)

2.2.1 الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة :

وفقاً للقانون تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المالية. (المادة 02 من دفتر الشروط)

ويتم إقصاء الأشخاص الذين اثبتوا ما يلي :

المساس بحرية المزايدة، عدم دفع الكفالة التي تمثل عشرة بالمائة (10%) من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها، المزايدون المخالفون : حيث يوجد سجل على

مستوى كل مديرية ولائية لأملك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني. (حفصي يوسف، 2005، ص 89)

فالمستقر عليه هو انه لا يجوز حرمان أي متقدم للعتاء إلا إذا كان لهذا الإجراء سنده من القانون.

3.2.1 مصاريف البيع :

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروف لكل جزء المصاريف التالية : مصاريف الملتصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزاييدة، رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي، رسم تسجيل المرفقات المشتركة. كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة : حقوق تسجيل البيع، رسم التسجيل العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، أجر مصلحة أملاك الدولة. (المادة 15 من دفتر الشروط)

و يسهر على حسن سير المزاد لجنة، تتحول إلى مكتب المزاد، إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، إلا(المادة 04 من دفتر الشروط) في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة أن يحضروا الى جلسة فرز العرض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة.

كما يجب على اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه. وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة، ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والفائز أو الفائزون بالمزاد.

كما يتحمل الفائز ابتداء من يوم المزاد كل أنواع الضرائب التي تثقل العقار الذي اكتسبه بدون أي طعن ضد الدولة وفقا لنص المادة 13 من دفتر البنود والشروط.

4.2.1 تحرير عقد البيع الإداري

إن الإدارة ملزمة بالتعاقد مع من يرسو عليه المزاد، وهو ما يعرف بآلية إرساء المزاد، حيث لا تستطيع الإدارة التنصل من هذا الالتزام إلا بعد تمام العقد او العدول عنه بإلغاء المزاد.(مطيع علي حمود جبير، 2006، ص 400) يحزر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني

من قبل مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثقة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في : 1992/01/20. ولا بد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي : تعيين العقار : الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود. الخ، أصل الملكية، الثمن الأدنى المعروض ومراجع محضر البيع، بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا للتسجيل والإشهار. (سلطاني عبد العظيم، 2010، ص181)

2. بيع أملاك الدولة الخاصة بالتراضي

الأصل كما سبقت الإشارة أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، لكن استثناءا يجوز بيعها بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية. (AHMEDRAHMANI,1996,P146).

1.2 البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

لقد حددت المادة 91 من المرسوم 427/12 الحالات الاستثنائية لهذه العملية، ومن خلال هذه المادة نستطيع القول أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تباع إلى كل الأشخاص القانونية بل تباع إلا للهيئات المذكورة في المادة. يمكن للدولة أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل المذكورين في المادة أعلاه سيساعدهم هذا البيع بطريقة أو بأخرى في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما يسمح القانون بهذه البيوع. وسنستعرض هذه الحالات وفقا لترتيب ورودها ضمن نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 كما يلي :

1.1.2 البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات

الاقتصادية العمومية والجمعيات :

ان النص على كل من الولاية والبلدية في صدر الفقرة الأولى من نص المادة 91 أعلاه هو اعتراف صريح من طرف المشرع على حق الأولوية والأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف (حفصي يوسف، 2005، ص91) أما بالنسبة للهيئات العمومية، فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعو حسب المختصين للغرابة، بحيث إذا كانت هذه الهيئات كالمستشفيات والجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معنى في ظل القانون الفرنسي بحكم أن هذا الأخير يسمح لهذه الهيئات إمكانية شراء عقارات من الدولة أو من غيرها، فإن هذا الأمر لا ينطبق بالمرّة على الجزائر باعتبار أن قانون الأملاك الوطنية رقم:

30/90 المعدل والمتمم سمح للدولة والولاية والبلدية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية، لكنه لم يسمح بإمكانية امتلاك مؤسسات إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف. كما إن هناك من يرى أن الموضوع مزيدة على المطلوب وذلك يرجع إلى أن التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية، فلماذا إذن يتم النص على إمكانية البيع؟ أما فيما يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الأمر يختلف بحيث أن إقرار التصرف لفائدة هذه المؤسسات خاصة العقارات بات أمرا ضروريا حتى تدخل دون عراقيل في اقتصاد السوق، علما أن عدة مناشير صدرت لضمان تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري. (المنشور رقم 01 المؤرخ في : 1993/09/09 والمنشور رقم :02 المؤرخ في : 1993/09/18 المتعلق بتسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية)

فالمؤسسات العمومية الاقتصادية هي وسيلة أساسية للدولة من أجل القيام بتنمية القطاع العام الاقتصادي وتنفيذ السياسة الاقتصادية لها مهما اختلفت أساليب تنظيمها وقواعد تسييرها ورقابتها، وهذا بالنظر إلى أهمية دورها في الاقتصاد الوطني. (الداوي الشيخ، 2009، ص 255) أما الجمعيات التي تهدف إلى تحقيق أهداف نبيلة في المجتمع من خلال العديد من النشاطات الاجتماعية التي تمارسها وحتى تقوم بأعمالها ستكون هذه الأخيرة في حاجة ماسة الى عقارات تؤدي فيها نشاطاتها وتساهم في تحقيق أهدافها. لكن يرى البعض أنه من الأفضل أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة هذه الجمعيات لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات بدلا من إقرار البيع لصالحها.

2.1.2 البيع المقر لفائدة الخواص :

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات التالية :

حالة الشيوخ : إذا وجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون، كأن يموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يكون له ورثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف، وعليه لا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك على الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية (انظر المادة 125 من المرسوم رقم: 427/12)

- الأراضي المحصورة: هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فيتم السماح ببيعها للخوادم الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة. (سلطاني عبد العظيم، 2010، ص 186)

- الشفعة القانونية: الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار (المادة 794 من القانون المدني) حيث تعتبر الشفعة سببا من أسباب اكتساب الملكية، تقتضي وجود شخص يخوله القانون أخذ العقار بالشفعة يسمى الشفيع، وعقار يستند إليه الشفيع في طلب الشفعة وهو المشفوع به وعقار آخر هو العقار المبيع المطلوب أخذه بالشفعة ويسمى المشفوع فيه، وكذلك الذي يلزمه القانون التخلي عن العقار الذي اشتراه ويعرف بالمشفوع منه أو ضده. (دغيش احمد، 2007، ص 24). لقد حدد القانون المدني من خلال مواده المتعلقة بالشفعة الأشخاص الذين يسمح لهم القانون بممارسة حق الشفعة، وهناك حالة خاصة ذكرها المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهي حالة المستأجر الشاغل ممارسة حق الشفعة شريطة أن يكون المؤجر هو شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء.

حالة الجوار: هذه الحالة تكون في حالة وجود 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. (المادة 91/ 02 من المرسوم 427/12) حيث أن هذه الحالة تم استحداثها من خلال المادة 91/ 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الذي ألغى المرسوم السابق رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك والذي نظم عملية البيع بالتراضي في نص المادة 11 منه.

حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم: هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيعا بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد ان يكون منصفًا وعادلاً ومسبقًا. (سلطاني عبد العظيم، 2010، ص 187)

حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد:

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة، فإنه يجوز أن تباع للخوادم، ولكن نص المادة 91 من المرسوم 427/12

السالف الذكر لم يبين من هم هؤلاء الخواص ؟. فالأمر يبقى غير واضح من الناحية القانونية.
(حفصي يوسف، 2005، ص94)

3.1.2 البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة في الجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل :

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايده لاقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية وبتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه الهيئة أو البعثة أو القنصلية المعنية، مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا وهو مبدأ المعاملة بالمثل.

2.2 البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة :

لقد وردت المادتين 92 و93 من المرسوم 427/12 ضمن القسم الثاني الذي يحمل عنوان البيوع، الفقرة الثانية بعنوان : البيوع والتسيير الخاضعان لقواعد خاصة.

ويظهر من خلال استقراء نص المادتين السابقتين أن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العمومية أو النشاط العقاري، بحكم أهميتها في الحياة العملية، خصوصا أنها تعتبر الطريقة المثلى في ظل نظام اقتصاد السوق، وهذا طبعا سيساعد على التقليل من أزمة السكن الخائفة من خلال انجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار.

كما ذكرت المادة 93 من نفس المرسوم على انه يمكن أن ينص دفتر الشروط المذكور في نص المادة 92 على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية الواجب انجاز بنائها لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تقرره لجان خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية.

1.2.2 المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة :

كما سبقت الإشارة إليه أعلاه، فإن المتعاملين العموميين أو الخواص هم اللذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع.

1.1.2.2 المتعاملين العقاريين: رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح سنة 1986 بصدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مصطلح " المتعامل في الترقية العقارية" لم يظهر إلا سنة 1993 بصدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، (بوسته إيمان، 2011، ص52)

ولم يرقم المشرع بتعريف المتعامل في الترقية العقارية في ظل نصوص هذا القانون إلا من خلال نص المادتين 02 و03 منه، وفي سنة 2011 صدر القانون رقم: 04/11 المؤرخ في : 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (الجريدة الرسمية عدد14 لسنة 2011) الذي ألغى في مادته 80 أحكام المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01 استثناء مادته 27.

وقد عرفت المادة 03 من هذا القانون المرقى العقاري على أنه 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. كما يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري

2.1.2.2 التعاونيات العقارية : يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية أو فردية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن.

والباع 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. (حفصي يوسف، 2005، ص97)

كما يتعين أن يحتوي العقد المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية لفائدة التعاونية شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطعة الأرضية على حالها قبل إقامة أو انجاز مشروع البناء، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء فإن سبب إقرار هذا النوع من البيوع والذي يخضع للأحكام الخاصة سوف يتلاشى.

2.2.2. شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة : وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في : 1994/06/07 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير.

أهم هذه الشروط نذكر ما يلي :

- إقرار البيع على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا.
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير، كما يجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية على أنها تابعة للدولة.

- يفسخ البيع إذا ثبت أن هناك تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق المثبتة أنه ميسور الحال.
- يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد واستكمال المشروع.
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي.
- يتعين على المشتري أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا وكلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.

خاتمة

يظهر من خلال كل ما تم التطرق إليه من خلال هذه الورقة البحثية، أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وبالرغم من أهميتها وإحاطة المشرع لها بجملة من القواعد التي تدخل في مجال حمايتها، إلا إنها تخضع في عملية تسييرها إلى جملة من القواعد تكاد تكون مشابهة لتعاملات الخواص في ملكياتهم، وظهر ذلك خصوصا عند الحديث عن بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة إما عن طريق المزاد العلني بالإضافة إلى البيع بالتراضي.

البيع الذي اخترناه لهذه الدراسة كان فقط وفقا لقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، لان هناك حالات أخرى لعملية البيع تم ذكرها في قوانين مختلفة.

من المفروض أن تكون الطريقة العادية والأصلية لبيع العقارات التابعة للدولة هي طريقة البيع بالمزاد العلني كما تم تبيانه أعلاه، لكن طبعا بالشروط المنصوص عليها قانوناً.

لكن الواقع كشف ولا زال يكشف بأن طريقة البيع بالمزاد العلني لم تلق إن صح التعبير من يدعمها بتطبيق أحكامها إلا في حالات استثنائية بالرغم من أنها القاعدة الأصلية في البيع.

كما أن من أهم الأسباب لعدم نجاح البيع بالمزاد من الناحية الواقعية نقص فادح في الإمكانيات المادية التي تسهل عملية البيع بالمزاد العلني لدى القائمين على تنظيم البيوع

خصوصا أن الاعتمادات المالية محدودة جداً في ميزانيات مديريات أملاك الدولة والتي لا تغطي مصاريف عمليات البيع، كما أن المشرع اختار عبارة البيع بالتراضي في النصوص

القانونية المنظمة لعملية البيع، ومصطلح بيع بالتراضي يعني وجود كل أطراف عقد البيع على قدم المساواة خصوصا في مجال وضع بنود العقد وفقا للقاعدة العامة : "العقد شريعة

المتعاقدين"، لكن في الواقع هذه العقود تبرمها الإدارة مع شروطها المسبقة (عادة ما يصدر قرار وزاري يحدد دفتر شروط خاص بعملية البيع) وما على الفرد إلا أن يقبل أو يمتنع، وعليه

تعتبر في الأصل عقود إذعان.

المراجع

1 * المراجع باللغة العربية :

الكتب:

-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2010، الجزائر.

-حسني محمود عبد الدايم، عقد بيع المزايدة، أحكامه وتطبيقاته المعاصرة -دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015

- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011

-زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، دون طبعة، الإسكندرية، 2004.

-جمال عباس أحمد عثمان، النظرية العامة وتطبيقاتها في مجال العقود الإدارية في الفقه والقضاء مجلس الدولة ، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2007

-هاتف كاظم جاسم الموسوي، حدود السلطة التقديرية للإدارة في المزايدات العامة (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009،
الرسائل الجامعية :

- دغيش احمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه ، جامعة ابي بكر بلقاسم، تلمسان، 2007-2008

- مطيع علي حمود جبير، العقد الإداري بين التشريع والقضاء في اليمن (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2006

- عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق سعيد حمدين، 2014-2015.

-حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، دكتوراه ل م د، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2014-2015

- حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2005

المقالات :

الداوي الشيخ، الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر وإشكالية البحث عن كفاءة المؤسسات العامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 02، 2009

النصوص القانونية :

- القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المتعلق بالأموال الوطنية.

- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-المرسوم رقم:427/12 المؤرخ في :2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك

العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- القرار المؤرخ في :1997/03/05 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود

والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية. جريدة رسمية عدد

55 لسنة 1997

-المنشور رقم 01 المؤرخ في : 1993/09/09 والمنشور رقم :02 المؤرخ في :

1993/09/18 المتعلق بتسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية

الاقتصادية.

*2 المراجع باللغة الفرنسية :

- AHMED RAHMANI , droit des biens publics , ITCIS edition ,ALGER ,1996.

- DAVID BEAUREGARD- BERTHIER ,droit administratif dzs biens, 6 edition, Gualino , 2010.

- Yves Gaudemet,droit administratif ,20 edition ,L.G.D.Jlextenso edition ,2012