

# النظام القانوني لبيع الأموال الخاصة للدولة

الدكتورة بوشيربي مريم



دارالكتاب أملا للنشر والتوزيع

## الفهرس

15	..... مقدمة
21	..... الفصل الأول: البيع بالمزاد العلني
24	..... المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني و أحكامه
25	..... المطلب الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني و أقسامه
25	..... الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني
25	..... أولا: تعريف بيع المزايدة لغة
26	..... ثانيا: تعريف بيع المزاد عند فقهاء الشريعة
28	..... ثالثا: التعريف القانوني للمزاد
28	..... رابعا : تعريف المزاد العلني فقها
31	..... الفرع الثاني: مشروعية بيع المزاد العلني (المزايدة) في التشريع الجزائري
34	..... الفرع الثالث: خصائص بيع المزايدة
34	..... أولا: خصائص بيع المزايدة باعتباره تصرفا قانونيا
34	..... 1. بيع المزايدة عقد من العقود
35	..... 2. بيع المزايدة يمارسه الأفراد و الحكومات
35	..... 3. بيع المزايدة مبني على الزيادة في الثمن
36	..... ثانيا: خصائص بيع المزايدة بالنظر إلى ضماناته
36	..... 1. بيع المزايدة يمنع المطالبة بالشفعة
36	..... أ. علنية المزاد
36	..... ب. أن يتم البيع وفقا لإجراءات رسمها القانون
37	..... 2. بيع المزايدة يمنع الرد بالعيب الخلفي
38	..... 3. بيع المزايدة يمنع الطعن بالعين
39	..... الفرع الرابع: أقسام بيع المزايدة
39	..... أولا: تقسيم بيع المزايدة بالنظر إلى الطريقة التي تتم به

40	..... 1. المزايدة العلنية
41	..... 2. المزايدة السرية
42	..... ثانيا: تقسيم بيع المزايدة إلى مدى حرية البائع في اختياره
42	..... 1. المزايدة الاختيارية
43	..... 2. المزايدة الإجبارية
43	..... المطلب الثاني: أحكام عقد بيع المزايدة
43	..... الفرع الأول: أحكام الإيجاب في بيع المزايدة
44	..... أولا: مفهوم الإيجاب في بيع المزايدة
44	..... 1. تعريف الإيجاب
45	..... 2. متى يبدأ الإيجاب و متى يتم القبول في بيع المزايدة
46	..... 3. شروط الإيجاب
46	..... أ. أن يكون الإيجاب جازما
49	..... ب. أن يكون الإيجاب كاملا
49	..... ثانيا: مسقطات الإيجاب
49	..... 1. مسقطات الإيجاب باعتبار بيع المزايدة من العقود
50	..... 2. مسقطات الإيجاب باعتبار بيع المزايدة من البيوع
50	..... 3. مسقطات الإيجاب باعتبار بيع المزايدة من المزايدات
52	..... ثالثا : انتهاء مجلس المزايدة دون أن يرسو المزايد على أحد
53	..... الفرع الثاني : أحكام القبول في بيع المزايدة
53	..... أولا : مفهوم القبول
54	..... ثانيا : شروط القبول
54	..... أ. أن يكون القبول جازما
54	..... ب. أن ينطبق القبول مع الإيجاب الصادر من المزايد
62	..... المطلب الثالث: ضوابط البيع في بيع المزايدة
62	..... الفرع الأول : ضوابط الرضا في بيع المزايدة

62	.....	أولاً: أهلية الإشتراك في المزايمة
66	.....	ثانياً: التاكلم من صلاحية المتنافسين أو المزايدين
68	.....	الفرع الثاني: ضوابط القائم على المزاد
69	.....	أولاً: دور مديرية أملاك الدولة
71	.....	ثانياً: تكوين المديرية و مهامها
74	.....	المبحث الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
79	.....	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة
81	.....	الفرع الأول: عملية تقييم العقار
83	.....	أولاً: فتح الملف التقييمي و دراسته
84	.....	ثانياً: الزيارة الميدانية للعقار
84	.....	ثالثاً: التقييم
86	.....	الفرع الثاني: إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف
86	.....	أولاً: المقصود بالعلانية
89	.....	ثانياً: مضمون الإعلان
91	.....	ثالثاً: كيفية الإعلان : وسائل النشر
92	.....	1. الوسائل المقروءة و المطبوعة
93	.....	2. الوسائل المسموعة و المرئية
95	.....	رابعاً: ميعاد النشر و مدة الإعلان
96	.....	خامساً: التكيف القانوني للإعلان
96	.....	سادساً: الآثار المترتبة عن مخالفة إجراء الإعلان
98	.....	الفرع الثالث: عملية إعداد دفتر الشروط و عرضها للبيع
102	.....	أولاً: الطبيعة القانونية لدفتر الشروط
106	.....	ثانياً: تعديل دفتر الشروط
107	.....	ثالثاً: مصير دفتر الشروط في حالة إلغاء المزاد
108	.....	المطلب الثاني: البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة عن طريق المزايمة

108	..... الفرع الأول: صيغة البيع
108	..... أولا: المزايدات الشفوية
110	..... ثانيا: التمهيدات المختومة
111	..... الفرع الثاني: مكتب المزاد - لجنة فتح الأظرفة
113	..... الفرع الثالث: الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزاد
116	..... الفرع الرابع: الكفالة
121	..... الفرع الخامس: فكرة الضمان (إنعدام الضمان)
123	..... الفرع السادس: مصاريف البيع
124	..... الفرع السابع: تحرير عقد البيع الإداري
131	..... الفصل الثاني: البيع بالتراضي
133	..... المبحث الأول: أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
133	..... المطلب الأول: تعريف عقد البيع وبيان خصائصه
134	..... الفرع الأول: تعريف عقد البيع
135	..... الفرع الثاني: خصائص عقد البيع
135	..... أولا: الخصائص العامة
136	..... ثانيا: الخصائص الخاصة
137	..... المطلب الثاني: أركان عقد بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
137	..... الفرع الأول: ركن الرضا
139	..... الفرع الثاني: المحل
139	..... أولا: العقار المبيع
141	..... ثانيا: الثمن
142	..... الفرع الثالث: السبب
143	..... الفرع الرابع: ركن الشكلية
144	..... المبحث الثاني: البيع بالتراضي وفقا لقانون الأملاك الوطنية
146	..... المطلب الأول: البيوع الخاضعة للأحكام العامة
147	..... الفرع الأول: الإطار العام لعملية البيع

150	..... الفرع الثاني: المستفيدون من عملية البيع وفقا لقانون الأملاك الوطنية
	أولا: البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية
150	..... الاقتصادية والجمعيات
161	..... ثانيا: البيع لفائدة الخواص
161	..... 1. الشيوخ
161	..... 2. حالة الأراضي المحصورة
163	..... 3. حالة الشفعة القانونية
164	..... 4. الجوار
165	..... 5. حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المروعة ملكيتهم
166	..... 6. حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني
166	..... ثالثا: البيع لفائدة البعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر
167	..... المطلب الثاني: البيوع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة
168	..... الفرع الأول: المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة
168	..... أولا: المتعاملون العقاريون
178	..... ثانيا: التعاونيات العقارية
184	..... الفرع الثاني: شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة
	الفرع الثالث: بيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة في إطار الترقية العقارية و
187	..... الاستثمار
187	..... أولا: التنازل وفقا لأحكام الترقية العقارية
192	..... ثانيا: التنازل وفقا لأحكام قوانين الإستثمار
194	..... المبحث الثالث: البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة أ..
	المطلب الأول: التنازل في إطار الترقية العقارية المشتركة رقم: 01 المتعلقة بتطوير العرض
194	..... العقاري في ولايات الجنوب و الهضاب العليا
195	..... الفرع الأول: مجال تطبيق الترقية
196	..... الفرع الثاني: شروط كفاءات إنشاء التجزئات و تدخل الوكالة العقارية

- 196 الفرع الثالث: عملية التنازل عن الأوعية المقاربة.....
- 197 أولا : تحديد القيمة التجارية للأوعية المقاربة موضوع التنازل لفائدة المراهقين.....
- 198 ثانيا: عملية إعداد عقود التنازل لفائدة المستفيدين.....
- 200 المطلب الثاني: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها.....
- 200 الفرع الأول: الإطار القانوني المنظم لعملية التنازل.....
- 201 الفرع الثاني: ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل.....
- 201 أولا: ضوابط الإستصلاح الفلاحي.....
- 202 ثانيا: شروط التنازل.....
- 207 خاتمة.....