

بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر

أ/ مريم بوشربي - جامعة خنشلة

ملخص:

الأملاك الوطنية العمومية في الأصل محمية من التصرف فيها، من التنازل عنها والحجز عليها وهي ما يعرف باللاءات الثلاث، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي قابلة للتصرف فيها وفقا لقواعد وشروط خاصة حددها قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

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

Résumé:

En principe, seules les dépendances du domaine public sont protégées par la règle de l'inaliénabilité, de l'imprescriptibilité et de l'insaisissabilité. Les biens du domaine privé sont en principe aliénables. cependant, ce principe est assorti de certaines exceptions .

Certains biens du domaine privé 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 الاموال التي تؤدي وظيفة مالية وتمليكية للدولة، وهذه الاموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، وهذا طبيعي لأن لكل منها دوره ومجاله، فطرق تسيير الاموال الوطنية الخاصة تقترب نوعا ما من طرق تسيير الافراد لأموالهم⁽¹⁾.

فيمكن بيع الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الاقليمية بعد الغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى⁽²⁾.

وبمقتضى المادة 89 ومواد أخرى من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم تم ارساء قواعد المبدأ القاضي بامكانية بيع الاملاك العقارية الخاة التابعة للدولة وحتى التابعة للجماعات المحلية⁽³⁾، لكن تجدر الاشارة إلى أن هناك ضرورة لإلغاء تخصيص الاملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الادارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام. و هذا الشرط يعتبر مقيدا لإرادة الادارة، إذ أن الأصل في عقد البيع أن البائع حر في بيع أملاكه سواء كانت في حالة جيدة أو غير ذلك، بشرط ان يتوفر في هذا العقد شرط الرضا وفقا للقواعد العامة في العقود .

بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تباع أساسا عن طريق المزاد العلني واستثناءا تباع عن طريق التراضي، وعلّة اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني هو أهمية هذه الأملاك وطبعا لإضفاء بعض المصداقية والشرعية على عملية البيع .
وقد أورد المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽⁴⁾، طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وهي:

- البيع بالمزاد العلني وفقا لنص المادة 90 من المرسوم المذكور آنفا .
- البيع بالتراضي وفقا لنص المادة 91 من نفس لمرسوم .
- البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة .

هذه الطرق وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، لكن هناك طرق أخرى تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة، وتركيز بحثنا هذا سيكون حول الطرق الواردة ذكرها ضمن قانون الأملاك الوطنية، وذلك من خلال الإجابة على الإشكالية التالية: ما هي طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا 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 .

المبحث الأول: البيع بالمزاد العلني:

تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساسا وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الاجراء المنطقي والقانوني نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصداقية تجنباً للمحاباة وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة⁽⁵⁾ .



بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

و تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والاصلية المعتمدة في البيع، فالبيع من هذا الصنف لا بد أن تكون علنية تفتح المجال للمنافسة، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة، ويدراً جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد، وتبعاً لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناء عن الأصل .

و قد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور آنفاً على هذه الطريقة بقولها: " طبقاً لأحكام المادة 89 من القانون 30/90 المعدل والمتمم يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني.

و تتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ...".

المطلب الاول: الاجراءات التحضيرية قبل اجراء المزايدة:

بعد التأكد من الغاء التخصيص للعقار المراد بيعه أو عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة التي تقوم بجملة من الاجراءات والأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزايدة وهي ما سنتطرق اليه تباعاً:

• عملية تقييم العقار:

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار اليه في الملصقات والاعلانات في الصحف .
و يفترض هنا أن المديرية قد قامت بإجراء تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (أي انها ملك خاص للدولة) وكذا تحديد أصل الملكية أي الكيفية التي تحصلت عليها الدولة⁽⁶⁾.

• اعداد الملصقات والاعلانات في الصحف:

يتم الاعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والاعلانات في الصحف، على ان تكون الصحيفة توزع وطنيا، وذلك قبل 20 يوما من تاريخ اجراء المزايدة .

يتم السماح للمهتمين بعملية البيع الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم اعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بتنظيم عملية البيع⁽⁷⁾.

• اعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع:

يتم اعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة، يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزايدة اضافة الى بعض المسائل التي تخص العقار(حدوده، مساحته، تعيينه ..) وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد الى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب القيمة التي تجنى من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط⁽⁸⁾.

المطلب الثاني: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني:

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

1) صيغة البيع:

البيع عن طريق المزاد يكون بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة تحت اشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة، وتقوم بفتح الاظرفة .

❖ **المزايدات الشفوية:**

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات وتبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الاقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمس مائة الف دينار جزائري، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمس مائة الف دينار جزائري حتى يرسو المزاد على أحسن عرض .

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الاقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها .



بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

و إذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الاولى .

اذا قام شخص أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في الفوز في المزاد ، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الاشخاص وحدهم ، واذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد⁽⁹⁾ .

❖ التعهدات المختومة:

يمكن كذلك تقديم العروض بواسطة التعهد ، وهو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه ، ويوضع عليها طابع مع اثبات دفع الكفالة⁽¹⁰⁾ .

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعينة في الاعلانات الاشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل اغلاق المكاتب ، ويترتب عن الايداع المباشر تسليم وصل للمودع⁽¹¹⁾ .

و إذا كان الارسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع اشعار بالاستيلاء وفي ظرف مزدوج ، يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل بيع ...الجزء رقم...المزاد المؤرخ في:"

و يترتب على عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الاعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا .

لا يمكن الغاء التعهد بعد تاريخ التعهد بعد تاريخ الاجل النهائي للايداع المبين في الاشهار .

(2) الاشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة:

وفقا للقانون تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المالية⁽¹²⁾ .

و يتم اقضاء الاشخاص الذين اثبتوا ما يلي:

❖ المساس بحرية المزايدة .



بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

❖ 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 لأموال الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني⁽¹³⁾ .

(3) انعدام الضمان:

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان ، حيث يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تماما بالعقار الذي اكتسبه ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد ، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الاتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو أي أسباب أخرى⁽¹⁴⁾ .

(4) مصاريف البيع:

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

1- مصاريف الملصقات والاعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة .

2- رسم النسخة الاصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الاجمالي .

3- رسم تسجيل المرفقات المشتركة .

كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة:

- حقوق تسجيل البيع - رسم التسجيل العقاري - ثمن النسخة التنفيذية - أجر مصلحة املاك الدولة⁽¹⁵⁾ .

و يسهر على حسن سير المزاد لجنة تتحول الى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للاملاك الوطنية رئيسا
- رئيس مفتشية املاك الدولة المختص اقليميا .
- المدير الولائي للمحافظة العقارية
- ممثل السيد الوالي.



بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

- ممثل البلدية التي يقع بها العقار المعروض للبيع
- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع .
- عند الاقتضاء ممثل الادارة المركزية (المديرية العامة للاملاك الوطنية) بصفة ملاحظ.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، الا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة أن يحضروا الى جلسة فرز العرض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة⁽¹⁶⁾. كما يجب على اللجنة المذكورة اعلاه ان تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الانفع للخزينة 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 الاظرفة) والفائز او الفائزون بالمزاد⁽¹⁷⁾.

5) تسليم العقار:

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع تسلم العقار الا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقا في أجل 15 يوما⁽¹⁸⁾، ولا يمكنه ان يحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة⁽¹⁹⁾.

6) تحرير عقد البيع الاداري:

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية املاك الدولة التي تعتبر موثقة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لاعداد العقد الاداري 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 املاك الدولة المختص اقليميا للتسجيل والاشهار⁽²⁰⁾.

المبحث الثاني: البيع بالتراضي

الاصل كما سبقت الاشارة أن تباع الاملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، لكن استثناء يجوز بيعها بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية⁽²¹⁾.

المطلب الاول: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

لقد حددت المادة 91 من المرسوم 427/12 الحالات الاستثنائية لهذه العملية، ومن خلال هذه المادة نستطيع القول أن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تباع إلى كل الاشخاص القانونية بل تباع إلا للهيئات المذكورة في المادة .

يمكن للدولة أن تباع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل المذكورين في المادة اعلاه سيساعدتهم هذا البيع بطريقة أو بأخرى في تحقيق الاهداف المرتبطة بنشاطهم ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما يسمح القانون بهذه البيوع . فالولاية أو البلدية عند اقتنائها لهذه العقارات تساهم في تحقيق واشباع الحاجات العامة⁽²²⁾.

وسنستعرض هذه الحالات وفقا لترتيب ورودها ضمن نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 كما يلي:

✓ **البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات الاقتصادية**

العمومية والجمعيات:

ان النص على كل من الولاية والبلدية في صدر الفقرة الاولى من نص المادة 91 اعلاه هو اعتراف صريح من طرف المشرع على حق الاولوية والاسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف⁽²³⁾.

بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ / مريم بوشري

أما بالنسبة للهيئات العمومية⁽²⁴⁾، فإن تقرير امكانية 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 ان هذا الاخير يسمح لهذه الهيئات امكانية شراء عقارات من الدولة أو من غيرها، فإن هذا الأمر لا ينطبق بالمرّة على الجزائر باعتبار أن قانون الاملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم سمح للدولة والولاية والبلدية فقط امكانية تملك الاملاك العقارية، لكنه لم يسمح بإمكانية امتلاك مؤسسات ادارية ذات طابع اداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف .

كما أن هناك من يرى أن الموضوع مزايده على المطلوب وذلك يرجع إلى أن التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الادارية، فلماذا إذن يتم النص على إمكانية البيع ؟

أما فيما يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الامر يختلف بحيث أن اقرار التصرف لفائدة هذه المؤسسات خاصة العقارات بات أمراً ضروريا حتى تدخل دون عراقيل في اقتصاد السوق، علما أن عدة مناشير صدرت لضمان تسوية وتطهير الاملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري⁽²⁵⁾.

وقد منحت هذه المؤسسات تسهيلات كبيرة خاصة في اختيار طريقة التسديد⁽²⁶⁾. أما الجمعيات التي تهدف الى تحقيق أهداف نبيلة في المجتمع من خلال العديد من النشاطات الاجتماعية التي تمارسها (خيرية، انسانية، ...) وحتى تقوم بأعمالها ستكون هذه الاخيرة في حاجة ماسة الى عقارات تؤدي فيها نشاطاتها وتساهم في تحقيق أهدافها .

لكن يرى البعض أنه من الافضل أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو ايجار لفائدة هذه الجمعيات لضمان مراقبتها حسب الاهداف الثابتة في القوانين الاساسية لهذه الجمعيات بدلا من اقرار البيع لصالحها، وذلك بسبب أن عددا من الجمعيات تخلت عن مهمتها الاساسية .

✓ البيع المقر لفائدة الخواص:

يمكن اقرا البيع لفائدة الخواص في الحالات التالية:

1- 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 مشاركاً للدولة بمقدار النصف، وعليه لا بد من اجراء 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⁽²⁷⁾.

2- الاراضي المحصورة:

هي الاراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فيتم السماح ببيعها للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للاراضي المحصورة⁽²⁸⁾.

3- الشفعة القانونية:

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار⁽²⁹⁾، حيث تعتبر الشفعة سبباً من اسباب اكتساب الملكية، تقتضي وجود شخص يخوله القانون أخذ العقار بالشفعة يسمى الشفيع، وعقار يستند اليه 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⁽³⁰⁾.

لقد حدد القانون المدني من خلال مواد المتعلقة بالشفعة الاشخاص 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 الى أجزاء، حيث نصت المادة 23 من المرسوم على أن: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها اجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء المعروض للبيع من حق الشفعة لشرائه .."

4- 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⁽³¹⁾.

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 الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الذي الغى المرسوم السابق رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك والذي نظم عملية البيع بالتراضي في نص المادة 11 منه .

5- حالة ضرورة اعادة اسكان الملاك المنزوع ملكيتهم:

هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيعا بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد ان يكون منصفاً وعادلاً ومسبقاً⁽³²⁾.

6- في 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 للخواص، ولكن نص المادة 91 من المرسوم 427/12 السالف الذكر لم يبين من هم هؤلاء الخواص ؟ فالامر يبقى غير واضح من الناحية القانونية⁽³³⁾.

✓ 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 .

المطلب الثاني: 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 .
ولقد نصت المادة 92 على أنه: .. يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار".

كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على أنه: "يمكن أن تستند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء ."

ويظهر من خلال استقراء نص المادة السابقة أن هدف المشرع كان يرمي إلى ارساء 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 الخائقة من خلال انجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الايجار .

كما ذكرت المادة 93 من نفس المرسوم على أنه يمكن ان 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 .

المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة:

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

1. المتعاملون العقاريون:

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⁽³⁴⁾، ولم يتم المشرع بتعريف المتعامل في الترقية العقارية في ظل نصوص هذا القانون إلا من خلال نص المادتين 02 و03 منه، فتتص المادة 02 على أنه: "يشمل النشاط العقاري على مجموع العمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

أما المادة 03 فنصت على أنه: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملاً في الترقية العقارية".

وفي سنة 2011 صدر القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽³⁵⁾، 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 إنجاز المشروع العقاري .

2. التعاونيات العقارية:

يلجأ الأفراد عادة الى تكوين تعاونيات عقارية جماعية أو فردية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن .

والبيع المقرر لفائدة هذه التعاونيات يجب أن يكون منبثقاً من السوق العقاري المحلية، بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الاسعار الحرة المتداولة في السوق⁽³⁶⁾.

بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

كما يتعين أن يحتوي العقد المتضمن التنازل عن القطعة الارضية لفائدة التعاونية شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطعة الارضية على حالها قبل اقامة أو انجاز مشروع البناء، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء فإن سبب اقرار هذا النوع من البيوع والذي يخضع للأحكام الخاصة سوف يتلاشى، وسوف ينجر عن ذلك مضاربة على املاك الدولة التي تعتبر جديرة بالحماية، خصوصا في قطاع استراتيجي كقطاع التشييد والبناء .

و لحماية هذه الأملاك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين طلب شهادة المطابقة في كل عملية من هذا النوع⁽³⁷⁾.

■ 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 الاراضي الفضاء أو المبنية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير. وأهم هذه الشروط نذكر ما يلي:

- اقرار البيع على الاراضي لا يكون الا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا .
- البيع لا يكون الا 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 الاصلية للمشروع .
- يتعين على المرقي العقاري ان يقدم الاوراق المثبتة أنه ميسور الحال .
- يمنع منعاً باتاً اي ايجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استتفاذ واستكمال المشروع .
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي .
- يتعين على المشتري أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا وكلية قبل تحرير العقد الاداري من قبل مديرية أملاك الدولة .



خاتمة:

يظهر من خلال كل ما تم التطرق اليه من خلال هذه الورقة البحثية، أن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وبالرغم من أهميتها واحاطة المشرع لها بجملة من القواعد التي تدخل في مجال حمايتها، إلا انها تخضع في عملية تسييرها الى جملة من القواعد تكاد تكون مشابهة لتعاملات الخواص في ملكياتهم، وظهر ذلك خصوصا عند الحديث عن بيع الاملاك العقارية التابعة للدولة إما عن طريق المزاد العلني الذي يعتبر الاصل والقاعدة العامة للتصرف في هذا النوع من الاملاك، بالاضافة الى البيع بالتراضي .

البيع الذي اخترناه لهذه الدراسة كان فقط وفقا لقانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، لان هناك حالات اخرى 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 ان 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 الإعتمادات المالية محدودة جداً في ميزانيات مديريات أملاك الدولة والتي لا تغطي مصاريف عمليات البيع، مع عدم التعود على تنظيم البيوع عن طريق المزاد العلني ترك المجال مجدداً للبيوع الرضائية.

كما ان 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 الادارة مع شروطها المسبقة (عادة ما يصدر قرار

بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

وزاري يحدد دفتر شروط خاص بعملية البيع) وما على الفرد إلا ان يقبل أو يمتنع، وعليه تعتبر في الاصل عقود اذعان، يتعين على هذا الاساس تغيير المصطلح الوارد في النصوص من: البيع بالتراضي الى مصطلح: بيع غير تنافسي .

الهوامش:

- (1)- انظر سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، ص 175
- (2)- انظر نص المادة 89 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بالاملاك الوطنية
- (3)- انظر حفصي يوسف، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2005، ص 89
- (4)- انظر الجريدة الرسمية رقم: 69 المؤرخة في: 2012/12/19
- (5)- انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 176
- (6)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 92
- (7)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 92
- (8)- انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 179
- (9)- انظر المادة 01 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية .جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997، وهذا وفقا للقرار المؤرخ في: 1997/03/05 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية .
- (10)- انظر حفصي يوسف .مرجع سابق، ص 88 .
- (11)- انظر نص المادة 01 فقرة ب من دفتر الشروط
- (12)- انظر المادة 02 من دفتر الشروط
- (13)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 89
- (14)- انظر المادة 11 من دفتر الشروط .
- (15)- انظر المادة 15 من دفتر الشروط .
- (16)- تنص المادة 04 من دفتر الشروط على ان: "يجب على كل شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع في مكتب المزاد ويصدقها الوكيل"
- (17)- انظر المادة 01 فقرة ج من دفتر الشروط
- (18)- انظر المادة 16 من دفتر الشروط



بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية — أ/ مريم بوشري

- (19)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 89
- (20)- انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 181.(20)
- (21)- انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- (22)- انظر سلطاني عبد العيم، مرجع سابق، ص 185
- (23)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 91
- (24)- الهيئات العمومية هي المؤسسة العمومية ذات الطابع الاداري المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية
- (25)- انظر المنشور رقم 01 المؤرخ في: 1993/09/09 والمنشور رقم: 02 المؤرخ في: 1993/09/18 المتعلق بتسوية وتطهير الاملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية .
- (26)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 93
- (27)- انظر نص المادة 125 من المرسوم رقم: 427/12 .
- (28)- انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 186
- (29)- انظر نص المادة: 794 من القانون المدني الجزائري
- (30)- انظر دغيش احمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة ابي بكر بلقاسم، تلمسان، 2007-2008، ص 24 .
- (31)- انظر المادة 91 فقرة 02 من المرسوم 427/12
- (32)- انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 187.
- (33)- انظر حفي يوسف، مرجع سابق، ص 94
- (34)- انظر بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 52.
- صادر بالجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011.
- (36)- انظر حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 97 .
- (37)- شهادة المطابقة نصت عليها المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .