الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

المنازعات المتعلقة بالبيوع الواردة على الأملاك العقارية الخاصة بالدولة

من إعداد الطالبتين:

بورياح عائشة

بن طيبي أمال

تحت إشراف الدكتور :

علياتي محمد

لجنة المناقشة

الدكتور علياتي محمد	**مشرفا و مقررا**
الدكتور شندرلي التوفيق	**رئيسا**
الأستاذ غياطو الطاهر	**عضوا مناقشا**

السنة الجامعية 2015/2014

شكر و عرفان

أول ما نستفتح به المقال ذكر ربنا المتعال

فالحمد لله على ما أنعما حمدا به يجلوا عن القلب الغمى

ثم الصلاة بعد والسلام على نبي دينه الإسلام

فنحمد الله عز و جل حمدا يليق بجلاله و عظمته على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

فالحمد لله و الشكر لله الواحد الأحد .

نقدم شكرنا مع فائق الاحترام إلى الأستاذ المشرف "علياتي محمد" على حسن توجيهه وإشرافه ونصائحه القيمة التي قدمها لنا

كما نتقدم بالشكر إلى الأستاذ" كربوش سليم" الذي ساهم بدوره في مساعدتنا على إنجاز هذا العمل

كما أتقدم بالشكر الخالص إلى كل أساتذة كلية الحقوق بالمدية وكل من ساهم معنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد

إهداء

إلى من قال فيهما العزيز القدير : "و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى من وضع الله الجنة تحت أقدامها إلى معنى الحب و الحنان إلى بسمة الحياة التي أنارت لي درب الحياة بحبها و التي كرست حياتها من أجل تربتي و سهرت الليالي من أجل راحتي

إلى أغلى ما أملك في الوجود أمي العزيزة أطال الله في عمرها

إلى سندي في الحياة إلى رمز التضحية و الروح الطيبة و القلب الرؤوف نور حياتي و منبع وجودي إلى من كان لي درع الأمان إلى الذي تجمل عبء الحياة من أجل راحتي إلى من علم الصبر و التفاني في العمل إلى القلب الكبير ابي العزيز أدامه الله فخرا لي مدى الحياة

إلى من تقر العين برؤيتهم و تحلو الحياة معهم تذوقت أجمل اللحظات معهم إلى إخوتي

إلى زهرة قلبي التي تعطر حياتي و تزينها أختي الوحيدة "مسعودة" و زوجها "عبد الله"

إلى الأخت الثانية التي لم تنجبها أمي زوجة أخي

إلى براعم أسرتنا "منصف ، آدم ، هيثم ، فراس ، محمد ، ريماس"

إلى من اختاره القدر أن يكون رفيق دربي في الحياة زوجي "إبراهيم" و إلى عائلتي الثانية

إلى أجمل ما وهبتني الحياة الصديقة الوفية "حنينة"

إلى من شاركتني هذا العمل و تحملت معي مرارة التعب و حلاوة الصبر "عائشة بورياح"

إلى من كانت معرفتهن طيبة و عشرتهن أطيب "فاطمة ، خليدة ، نسرين ، سمية ع ، سمية س ، ربيعة ، سعاد ، نريمان"

إلى من حملتهم ذاكرتي و لم تحملهم مذكرتي

أمال بن طيبي

مقدمة

نظرا للدور الفعال الذي تلعبه الأملاك الوطنية في وضع قواعد التنمية الشاملة لأي بلد من بلدان العالم وجب المحافظة عليها وترقيتها سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ،ويتضح هذا من خلال الكم الهائل من القوانين التي تنظم الأملاك الوطنية.

لقد اهتمت الجزائر كغيرها من الدول بالأملاك الوطنية ، إذ كان ولا يزال وضع سياسة عقارية من أهم المواضيع التي تواجه المشرع الجزائري ، حيث عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عقب الحقبة الاستعمارية.

أما عن النظم القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل متميزة عن بعضها البعض نظرا للظروف السياسية ، الاقتصادية والاجتماعية السائدة في كل مرحلة من المراحل التي مرت بها الجزائر،حيث أنه في العهد العثماني كان النظام القانوني السائد في الجزائر مضبوط وبصفة عامة بمبادئ الشريعة الإسلامية ، حيث كان يقوم تصور هذه الأخيرة فيما يخص ملكية الأموال على اعتبارها أصلا مملوكا لله عزوجل، وأن الإنسان مستخلف فيها فقط لقوله تعالى :(سبح لله ما في السموات والأرض وهو العزيز الحكيم، له ملك السموات والأرض وهو على كل شيء قدير)الآية 01 من سورة الحديد .

وقد عملت الشريعة على إرساء مبدأ تقسيم الأموال إلى أموال عامة وأموال خاصة ، بينما كان يطلق على الأملاك الوطنية في العهد العثماني "بأملاك البايلك"،وقد قام الاستعمار الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية الذي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية "أملاك الدومين "إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ،وهذه الأملاك يطلق عليها في عصرنا الحالي بتسمية أملاك الدولة ، وعادة ما تكون أراضي فلاحية ذات مردودية عالية مزروعة بأسلوب الخامسة ،أو عن طريق الفلاحة التطوعية إضافة إلى أراضي الموات ،وضمن نفس الفترة الزمنية تواجدت أراضي العرش والتي انتسبت بدورها إلى الأملاك العامة.

بالنسبة لما تقدم حول وضعية الأملاك في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي فقد كانت خاضعة لمبادئ الشريعة الإسلامية التي وإن لم تفرق بين الأموال العامة و الأموال الخاصة التابعة للدولة بشكل واضح ،وشهدت جميع هذه الأملاك توسعا إبان الاحتلال حيث اعتمدت معظم القوانين آنذاك التقسيم المزدوج أي ثنائية الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

أما بعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني الموروث عن الاستعمار ،وأنه لم يكن هناك قانون جامع خاص بتنظيم الأملاك الوطنية وإنما كان الأمر موزع على مجموعة من النصوص في شكل أوامر وقوانين ومراسيم اختصت بتنظيم قطاعات أو أجزاء مختلفة من الأملاك الوطنية كما هو الشأن

بالنسبة للأمر 65-301 المؤرخ في 1965/12/06 المتعلق بالأملاك الوطنية البحرية، والأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ،وكذا الأمر 70-11 المؤرخ في 1970/01/22 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ،وصدور الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ،والأمر71-74 المؤرخ في 1971/11/16 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات.

وفي سنة 1984 تم تنظيم الأملاك بموجب القانون 16/84 ،وهذا الأخير وضع في ظل النظام المعتمد آنذاك وكذا مبدأ وحدة الأملاك الوطنية الذي يعتبر من أهم المبادئ التي اعتمدها المشرع و استمر في هذا الوضع إلى غاية صدور دستور 1989 والقوانين اللاحقة به ،بإصداره للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية وبشكل أكثر وضوحا وتفصيلا بموجب إصدار القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية ،كما صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 454/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

وسنت هذه القوانين لتكريس الخطوط العريضة التي رسمها دستور 1989 المعدل و المتمم ،حيث جاء في المادة 17 منه :" الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية "، كما أن المادة 18 من نفس الدستور أكدت صراحة بأن الأملاك الوطنية يحددها القانون وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة تملكها كل من الدولة ،الولاية والبلدية .

وتتضح أهمية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نظرا للحجم المعتبر الذي تمثله مع حجم الأملاك الوطنية العمومية ،وكذا بالنظر لكثرة التنوع الذي يميزها ،إذ تضم أصنافا مختلفة من الأملاك بحسب طبيعتها وبذلك أصبحت الأملاك الوطنية الخاصة أساس لاستقبال كافة النشاطات الاقتصادية ،حيث صدرت العديد من القوانين و النصوص التنظيمية منها القانون01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري ،والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري .

حيث يمكن للدولة والجماعات المحلية التصرف في أملاكها مثل تصرف الأفراد في ملكيتهم الخاصة أي أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف الناقل للملكية إما بالبيع أو التنازل ،وقد تطرح عدة منازعات قضائية بهذا الشأن لهذا يجب معالجتها ومعرفة أهم المنازعات والإجراءات المتبعة بشأنها وهذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى المشاكل والمنازعات التي تطرح إزاء بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ومعالجتها بطريقة موضوعية.

أما عن أسباب اختيارنا للموضوع فيرجع ذلك إلى أسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في دراسة الموضوع والبحث في مختلف جوانبه نظرا لقلة معالجته و تناوله ،كما أن دافع التخصص في فرع القانون العقاري كان من الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع ،وكذا أملا في إثراء المكتبة القانونية المتواجدة على مستوى الكلية.

أما بخصوص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه الدراسة التي تندرج تحت عنوان المنازعات القضائية الواردة على بيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة فهي قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع بالذات وكذا قلة المراجع ،وعامل الوقت الممنوح لنا لإعداد هذه المذكرة لا يتناسب مع الدرجة العلمية للمذكرة.

وعلى ضوء ما ذكرناه وانطلاقا من الأهمية البالغة للموضوع نطرح الإشكالية التالية:

ما هي طبيعة المنازعات المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة ؟

وللإجابة عن هاته الإشكالية سنتبع في دراستنا هذه المنهج التحليلي وذلك عن طريق تحليل مختلف النصوص القانونية الصادرة في هذا الموضوع وفهم المراد منها، وكذا جمع وتحليل البيانات والمعلومات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات الناشئة عنها ضمن فصلين من مبحثين ،أما بالنسبة للفصل الأول تناولنا فيه طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و الذي عرجنا فيه إلى بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و التنازل عنها ، والفصل الثاني تطرقنا فيه إلى النظام القانوني للمنازعات المتعلقة بالبيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و كيفية سير الدعوى القضائية.

الفصل الأول : طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، ويكون ذلك وفق شروط وكيفيات محددة في القانون

كما يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات الإقليمية ، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى .

ويمكن بصفة إستثنائية مبررة قانونا،التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية ويجب أن تكرس المبيعات والتأجيرات المحققة تطبيقا للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم".

كما صدر المرسوم التنفيذي 12 /427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الذي تضمن في مواده على أن يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها عن طريق المزاد العلني ويمكن كذلك بيعها بالتراضي .

هذين الطريقين اللذين وردا في النصوص سالفة الذكر من قانون الأملاك الوطنية ،إلا أنه يجب الإشارة أن هناك طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة في قوانين خاصة ،منها المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07غشت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

واستنادا لهذه النصوص قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول خصصناه لبيع الأملاك الوطنية الخاصة، أما المبحث الثاني تناولنا فيه طرقا أخرى للبيع و المقررة في القوانين الخاصة ومنها التنازل.

المبحث الأول : بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2010 المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة الذي تناول في مواده طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها و هي :

- البيع بالمزاد العلني وفقا للمادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12.
- البيع بالتراضي وفقا لأحكام العامة وفقا لنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي427/12.
- البيع بالتراضي وفقا للقواعد الخاصة وفقا لنص المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي 427/12.

و عليه يمكن تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب تناولنا فيه الطرق الثلاث للبيع كل منها في مطلب.

المطلب الأول : البيع بالمزاد العلني

وفقا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12 حيث ورد فيها :"طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه ، يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني. " [1]

كما أضافت نفس المادة في الفقرة الثانية منها على أنه تقوم اللجنة المختصة الذي يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، فتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط تعده مصلحة أملاك الدولة ، ويكون مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية أي أن طريقة البيع بالمزاد العلني في بيوع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي القاعدة العامة ولابد أن تكون هذه البيوع علنية تفتح المجال للمنافسة ،الأمر الذي يحقق للدولة مكاسب مالية، بحيث يدرأ جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، و بهذا فإن طريقة البيع تكون استثناءا عن الأصل .[2]

[1] – انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ،المحدد لشروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

[2] – أنظر محمد لخضاري ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحيى فارس ، كلية الحقوق المدية، ،2013/2012، ص33.

الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة

عند التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات و المصالح العمومية ، من طرف مديرية أملاك الدولة و لهذا توجد جملة من الإجراءات التي ينبغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة و هي :

أولا : تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته ، و هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى المعروض للافتتاح المشار إليه في الملصقات أو الإعلانات الصحفية ، و في حالة العقارات التي لم تخصص فإنه يفترض أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (ملك الدولة أصل الملكية ، الكيفية التي تحصلت عليها الدولة).[1]

ثانيا : إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

وفقا للمادة 90 فقرة 03 من المرسوم 427/12 سالف الذكر يتم إعلان المزايدة بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة لمدة 20 يوما على الأقل قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد و تحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية.[2]

ثالثا:إعداد دفتر الشروط

طبقا لنص المادة 90الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 427/12 ،تتم المزايدة العلنية على أساس إعداد دفتر الشروط تعده مصلحة أملاك الدولة، بحيث يذكر فيه البنود العامة للمزايدة (كصيغة البيع ،الضمان...الخ) وكذلك المسائل التي تخص العقارات (حدودها،مساحتها...الخ).وعادة ما يباع دفتر الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع ،فكلما زادت تبعا لذلك زادت قيمة دفتر الشروط.[3]

---

[1] – أنظر محمد لخضاري ، المرجع السابق ،ص33.

[2] – انظر المادة 03/90 من المرسوم التنفيذي 427/12 ،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة.

[3] – أنظر قرار وزير المالية المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية المنشور في ج ر،رقم 55 ،1997.

الفرع الثاني :الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة

ضمانا لتحقيق نزاهة البيع لابد من احترام الشروط الواردة في دفتر الشروط وهي كالأتي:

أولا:صيغة البيع

يكون البيع في المزاد العلني إما بالمزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، تحت إشراف لجنة تابعة لمديرية أملاك الدولة تعمل على ضمان السير الحسن و التنظيم للمزايدة كما تقوم بفتح الأظرفة .

1-المزايدة الشفوية :

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات ثم تبدأ المزايدة بمبلغ 5000دج على الأقل، يتم تحديده عن طريق دفتر الشروط ،حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 500,000دج و 10,000دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض 500,000دج حتى يرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض .[1]

2-التعهدات المختومة:

وهي عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراءه ويوضع عليها طابع إثبات دفع الكفالة ،و يوضع الكل داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايدة.

ثانيا :الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة

تكون المزايدة مفتوحة للجميع خاصة الذي يثبت لهم موطن معلوم وقدرة على الوفاء ،ويتم إقصاء الأشخاص الذين اثبتوا ما يلي :

- المساس بحرية المزايدة .

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10بالمائةمن مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتنائها .
–يوجد على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة سجل يقيد فيه كل مزايد مخالف على مستوى التراب الوطني. [2]

[1] - انظر قرار وزير المالية المؤرخ في 05/مارس/1997 ،المرجع السابق.
[2] – أنظر المادة 02 من المرجع نفسه.

ثالثا:انعدام الضمان

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان ،و يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اكتسبه و يشمل عدم الضمان (القياس، العيوب الخفية للعقار...الخ)

رابعا:مصاريف البيع

يدفع الراسي عليه المزاد المصاريف الآتية :

- المبلغ الذي رسا عليه المزاد.

- مصاريف الملصقات والإعلانات.

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط و المخطط المسحي أو البياني.

- حقوق التسجيل والشهر العقاري وأجرة مصلحة أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم evaluation[1]

خامسا:تسليم العقار

حسب نص المادة 92من دفتر الشروط يصبح الفائز مالكا منذ وقت رسو المزاد ،لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه،ولا يمكنه أن يتحصل على الثمار المدنية و الطبيعية للعقار إلا بعد المزايدة .

سادسا:تحرير عقد البيع الإداري

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة موثقة بعد االحصول على الإذن من الوالي الذي يتصرف وكأنه ممثل وزير على حده في الولاية التي يسيرها،[2]و مدير أملاك الدولة هو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار المؤرخ في 20جانفي1992 .

ولابد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي:

- تعيين العقار.
- أصل الملكية.

---

[1] – أنظر محمد لخضاري ،المرجع السابق ،ص 34-35

[2] –أنظر محمد لخضاري،المرجع نفسه،ص 36.(اعتبر الوالي ممثلا للدولة وحامي الأملاك الوطنية التابعة للدولة فضلا عن الأملاك التابعة للولاية).

- الثمن الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع

وبعد هذه المرحلة يخضع العقد الشكلي لعملية التسجيل والشهر العقاري.[1]

المطلب الثاني:البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

تقضي القاعدة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك سابقا ،لكن كاستثناء عن هذه القاعدة يمكن أن تباع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي بناءا على رخصة من الوزير المكلف بالمالية ،وبثمن لايقل عن قيمتها التجارية ،ولقد حددت المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 هذه الحالات الاستثنائية.

نظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا تتمثل في عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ،و يجب أن يكون الثمن مساويا أو لا يقل عن القيمة التجارية للعقار ،إضافة إلى اشتراط إذن الوزير المكلف بالمالية بالبيع دون غيره.

و يعود سبب إقدام الدولة على هذه البيوع الاستثنائية لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين ، أو للطابع الإجباري أو لعوامل أخرى والتي في جميع الأحوال تكون من مصلحة الدولة ،وتباع هذه الأملاك كما جاء في المادة 91من المرسوم التنفيذي 427/12 لفائدة:

1-الولايات و البلديات والهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات.

2-للخواص,في حالة:(الشيوع ،الأراضي المحصورة ، الشفعة القانونية)..

3-الهيئات الدولية ،التي تكون الجزائر عضوا فيها،وللبعثات الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة بالجزائر ويشترط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل .[2]

الفرع الأول:البيع المقرر لفائدة الجماعات المحلية و الهيئات

من خلال نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 فإنه:يمكن للدولة أن تبيع بالتراضي ،لكل من الولاية ،البلدية،الهيئات العمومية وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية و للجمعيات، بحيث سيساعدهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ،وذلك للمكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله.

---

[1] – طبقا للقرار المؤرخ في 20جانفي 1992 ،جريدة رسمية ، عدد 30 المؤرخة في 1992 .

2)-انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

فالبلدية و الولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم في تحقيق وإشباع الحاجيات العامة كشراء عقار ما بقصد تخصيصه كمقر للبلدية مثلا أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية،والملاحظ أن كل من الولاية والبلدية تم النص عليهما في بداية الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 سالف الذكر وهو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الأولوية في شراء العقارات التابعة للدولة .

أما بالنسبة للهيئات العمومية (établissement public) وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (EPA) المتمتعة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات و الجامعات يمكنها من الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون الفرنسي بحكم أنه يسمح لهذه الهيئات إمكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها ،فإن ذلك لا ينطبق بالمرة على الهيئات العمومية الإدارية في الجزائر لأن قانون الأملاك الوطنية 30/90 أقر بمبدأ الإقليمية، فسمح للدولة وللبلدية وللولاية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية لكن لم يسمح بإمكانية امتلاك مؤسسة إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف.[1]

بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف ،بحيث إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية وحتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية والتي تكون مملوكة للبلديات أو الولايات فإن الدولة هي الوحيدة المعنية بالتسوية ،خاصة بعد صدور نص المادة 23من قانون المالية التكميلي لسنة 1994الذي أقر صراحة بوجوب دمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط.[2]

كما أن عملية تسوية الأملاك الخاصة التابعة للدولة و التي تحوزها المؤسسات العمومية و الاقتصادية تعتبر عملية صعبة بحيث يجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القوانين، و ذلك بغرض تفادي الوقوع في المشاكل و التي تؤدي هته الأخيرة إلى عرقلة عملية التسوية.

[1] -أنظر محمد لخضاري ، المرجع السابق ، ص37.

[2] – انظر قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ،الجريدة الرسمية، العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994 ،ص 14.

كما صدرت مجموعة من المناشير، أهمها المنشور رقم 01المؤرخ في 09سبتمبر1993 وكذا المنشور المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية و تطهير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي تحوزها المؤسسات العمومية و الاقتصادية وحتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC).[1]

ومنحت إثر ذلك تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في إختيار طريقة التسديد(الدفع الفوري أو بالتقسيط عن طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل أقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر 06بالمائة لكل سنة).

وفي آخر الفقرة الأولى من المادة 91من المرسوم نجد الجمعيات ، فالجمعية عادة ما تكون تهدف إلى تحقيق أهدافها وكذلك الحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية و الثقافية التي يمكنها أيضا أن تستفيد من عملية البيع.[2]

الفرع الثاني:البيع لفائدة الخواص.

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية:

أولا:الشيوع

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون كموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة ،تنتقل ملكية نصف العمارة للدولة،لأن الدولة ترث من لا وارث له وبالتالي فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف .

ولا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لامحالة للشخص المالك في الشيوع مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية .[3]

---

[1] - نظرا للمشاكل العديدة التي عرفتها عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية ،صدر منشور ثالث يحمل رقم 01المؤرخ في 20/مارس/2002 يرمي إلى إتمام الاجرءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له

[2] - انظر المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/70/07، يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي ،الجريدة الرسمية،العدد45،المؤرخة في 1993/07/11،ص04.

[3] - انظر المادتين 124و125 من المرسوم التنفيذي 427/12 ،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

ثانيا: الأراضي المحصورة

وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة وبالتالي فإنها تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأرض المحصورة .[1]

ثالثا: الشفعة

هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار بحيث نظمتها المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني ويثبت حق الشفعة حسب المادة 795 منه مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية لفائدة :

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة .

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.[2]

وعليه إذا قررت الدولة بيع عقارات مؤجرة ،فان شاغلي هذه العقارات يستفيدون من حق الشفعة في الشراء مثل السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

رابعا : حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

لا تعبر هذه الحالة على البيع بمعنى الكلمة بل تعد بمثابة تعويض على عملية نزع الملكية والذي لابد أن يكون منصفا ،عادلا، ومسبقا، و يتعلق الأمر هنا بالتعويض العيني.[3]

خامسا : حالة عدم بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني

تكون في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة ،بحيث يجوز أن تباع هذه العقارات للخواص.

---

[1] – أنظر قرار الغرفة العقارية رقم 282553 المؤرخ في 03 مارس 2004.

[2] – انظر المادتين 794 و 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30،المعدل والمتمم بالأمر 10/05.

[3] – أنظر قرار المحكمة العليا رقم 36 /595 المؤرخ في 26 ماي 1984 ، المجلة القضائية ، عدد 01، 1990،ص192.

لكن نص المادة 91من المرسوم لم يبين من هم هؤلاء الخواص،هل هو صاحب آخر عرض في المزايدة لكن عرضه لم يصل إلى الثمن الأدنى المعروض أو غيره واضح من الناحية القانونية

الفرع الثالث : البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية ،فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايدة لاقتناء عقار معين ،فالطريقة المعتمدة طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 91من المرسوم التنفيذي سابق الذكر، أن تكون برخصة من الوزير المكلف بالمالية وبتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية .

و بالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة الاتفاقيات التي تربطهم.[1]

المطلب الثالث:البيع بالتراضي وفقا للقواعد الخاصة

وفقا لنص المادة92من المرسوم التنفيذي 427/12:"خلافا لأحكام المادة90أعلاه ،يمكن أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار."

كما نصت ذات المادة على أنه "يمكن أن تستند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس إتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء"[2]

من خلال نص المادة 92 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما وإنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار.

كما تنص المادة 93من الرسوم التنفيذي427/12 على أنه :"يمكن أن ينص دفتر الشروط المذكور في المادة 92أعلاه خصوصا على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية الواجب إنجاز بنائها لفائدة

[1] – أنظر المادة 119 من القانون 30/90 ،المتعلق بالأملاك الوطنية.

[2] – أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

موظفي الدولة ، وحسب توزيع تقره لجان خاصة تحدد تشكيلتها و كيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية و البناء والداخلية".[1]

عندما يكون الوضع تحت التصرف المذكور في المادة 92 أعلاه لفائدة متعاملين عموميين و خواص مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة ،فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به ، وفي المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء.

ويحدد دفتر الشروط المذكور أعلاه التزامات المتنازل لهم، لاسيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة المستفيدة من إعانة الدولة ،على أن تدخل في الحسبان التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي ،كما يحدد كيفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة بتنفيذ العمليات المزمع إنجازها أو الوجهة المخصصة لها والأملاك المنجزة أو وجهة استعمالها.[2]

الفرع الأول:المستفيدون من عملية البيع

يخول من بيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة كما ذكرنا ،المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص بحيث يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألاّ يقل ثمنها على القيمة التجارية.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تعرف لنا المرقي العقاري بأنه :"يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ،أو ترميم أو إعادة تأهيل ،أو تحديد أو إعادة هيكلة ،أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .[3]

---

[1] – أنظر المادتين 92 و 93 من المرسوم التنفيذي 427/12 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

[2]- أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق،ص 41.

3)-انظر المادتين 03و04 من القانون 04/11 ،المؤرخ في 06مارس 2011،الذي يحدد نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد14.

الفرع الثاني:شروط البيع

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم02 المؤرخ في 07 جوان 1994 المحددة لشروط وكيفيات بيع أراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية و التعمير وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- إقرار البيع أو منح حق الامتياز 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 ويجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.

- يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.

- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.

- يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من المرقي إلا بعد استنفاذ واستكمال المشروع.

- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي.

- يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا كلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.[1]

[1] - أنظر القرار رقم 02 المؤرخ في 07 جوان 1994 ،جريدة رسمية عدد23،المؤرخة في 25 مارس 1992 .

المبحث الثاني :التنازل عن الأملاك الوطنية

مع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين المتزايد عن السكن إثر رحيلهم من الأرياف إلى المدن بحثا عن الشغل ،تزايدت ممتلكات الدولة العقارية مما خلق صعوبة في التسيير، على الرغم من إحداث شركات و هيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات ،و أدى إلى عجز الدولة عن صيانة تلك البنايات لما تتطلبه من أموال و نفقات باهظة.

كل هذه العوامل أدت بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون تضمن التنازل عن الأملاك العقارية،وهو القانون 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية والذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 7 غشت 2003، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004. [1]

كما تم النص كذلك على إمكانية الدولة من التنازل على عقاراتها وذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بحيث تم إعفاء العقود الإدارية التي تعدها مصلحة أملاك الدولة والتي تتضمن منح امتياز على الأملاك العقارية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من حقوق التسجيل والشهر العقاري بحيث نصت عليه المادة 60 من قانون المالية 2014.[2]

و عليه سنتناول من خلال هذا المبحث مطلبين الأول و هو التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل المرسوم التنفيذي 269/03 أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه إلى التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

---

[1] – أنظر ليلى زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر ،دون طبعة،2013،ص305.

[2] – أنظر صحراوي العربي ،إدارة أملاك الدولة في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ،تخصص قانون إداري،جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014/2013 ،ص58.

المطلب الأول :التنازل عن أملاك الدولة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03-269

يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها ، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح أو المؤسسات العمومية ، كما يمكن وبصفة استثنائية تكون مبررة قانونا ، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية ولأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية .[1]

وعليه ومن خلال هذا المطلب سنحاول التطرق إلى مفهوم التنازل في الفرع الأول ،ثم نعرج في الفرع الثاني على الأملاك القابلة للتنازل ،كما نشير إلى الشروط الخاصة به في الفرع الثالث وأخيرا نخصص الفرع الرابع لتسيير الأملاك المتنازل عنها .

الفرع الأول :مفهوم التنازل

سنحاول من خلاله التطرق لإعطاء تعريف للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أولا:تعريف التنازل

لم يعطي المشرع الجزائري أي تعريف للتنازل من خلال النصوص القانونية المنظمة له و السابقة على صدور المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، كما أن هذا الأخير لم يتضمن تعريف للتنازل وكل ما تطرق إليه هو إجراءات التنازل.

وبالرجوع إلى نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة التي تنص على أنه :"يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 أعلاه بالتراضي استنادا من الوزير المكلف

[1] – أنظر المادة 26 من القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل و يتمم القانون 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 3 غشت 2008.

بالمالية للخواص في حالة : (الشفعة القانونية) ،وهذا يعني أنه يمكن للدولة أن تبيع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للخواص في حالة الشفعة القانونية .[1]

ومن خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 269/03 التي توضح لنا بأن هذا المرسوم ماهو إلا تطبيق لنص المادة 41 من القانون06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ،والمادة 209 من القانون 21/01 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 .

وعليه يمكن أن نعرف التنازل في إطار هذا المرسوم بأنه :"بيع بالتراضي لجميع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني ، المهني ،الحرفي أو التجاري التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 لفائدة شاغليها الشرعيين ، بناءا على القيمة التجارية ."[2]

والمقصود بالتنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية،والقاعدة العامة أنه بيع لهذه الممتلكات ويتم عن طريق التنظيم.[3]

ثانيا : خصائص التنازل

تتمثل خصائص التنازل فيما يلي :

1-عقد ملزم لجانبين : إذ يرتب التزاما في ذمة البائع (مديرية أملاك الدولة) بنقل ملكية المحل المعني بعملية التنازل إلى شاغله الشرعي ،ويرتب في ذمة المشتري (الشاغل الشرعي) التزاما بدفع الثمن .

2- عقد شكلي : بحكم أن التعامل منصب على عقار (المحلات ذات الاستعمال السكني و التجاري و المهني و الحرفي) فلابد من إفراغ العقد في قالب رسمي ولا يكفي التراضي ، و إلا كان العقد باطلا.

3- يرد على العقار : محل هذا العقد هو العقارات و تشمل المحلات ذات الطابع السكني و التجاري و المهني و الحرفي .

---

[1])-انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

[2])- انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 ،يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ،الجريدة الرسمية عدد 48 ،المؤرخة في 13 أوت 2003.

[3])- أنظر وسيلة حمامة ، نبيلة شواف ،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني المهني الحرفي والتجاري،تقرير نهاية التربص بمديرية أملاك الدولة ،قسنطينة،2009/2008،ص 18

4-عدم انتقال الملكية إبتداءا : لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري ،أي أنه حتى تنتقل ملكية المحل المعني بالتنازل إلى شاغله الشرعي يجب تحرير عقد التنازل و إرساله إلى المحافظة العقارية للقيام بشهره. [1]

5- عقد مجرد من المساومة:العقد الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة هوعقد إذعان، فلا تفاوض على الثمن، إذ يحدد ثمن التنازل بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة.

6- عقد معاوضة :كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطي ، فالمترشح للشراء يأخذ المحل المشغول من طرفه،والدولة تأخذ الثمن المحدد من طرف مصالحها بعد القيام بعملية تقييم المحلات المراد التنازل عنها.

ثالثا: أركان التنازل

للتنازل أركان وهي نفس الأركان الواجب توافرها في العقود كافة والممثلة في ركن التراضي والمحل ،السبب والشكلية.

1- التراضي :يقصد بالتراضي أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين ،فيكون اقتران إيجاب البائع وقبول المشتري ، ويشترط في الرضا أن يكون صحيحا،صادر من ذي أهلية، وخاليا من العيوب المعيبة بالإرادة كالتدليس

وعلى الرغم من أن التنازل هو عقد بيع وارد على عقار و يتعلق بأملاك الدولة التي عليها أن تكون أشد حرصا على تطبيق القانون، فإن هذا لا ينفي ضرورة تطابق إرادة الدولة البائعة و إرادة المشتري (الشاغل الشرعي)، وفي حالة التنازل عن المحلات تقوم الدولة بوضع مجموعة من الشروط كالالتزام بدفع حقوق الإيجار، عدم الاستفادة من إعانة الدولة ، الشغل الشرعي للمحلات .[2]

2- المحل :المحل هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها ،ولما كان عقد البيع المكرس لعملية التنازل عقد ملزم لجانبين فإنه ينجم عنه التزامين رئيسين هما التزام البائع (الدولة) بنقل ملكية الشيء المبيع والتزام المشتري بتسديد الثمن، بحيث يجب أن تتوفر في المحل الشروط المتعلقة به بحيث يجب أن يكون

[1])- أنظر الزهرة واكد ،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري،مذكرة لنيل شهادة ماستر،تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس ،كلية الحقوق ،المدية 2013/2012،ص 11.

[2])- أنظر الزهرة واكد ،المرجع السابق،ص 11-12

مشروعا ،ممكنا غير مستحيل،ومعينا وقابلا للتعيين [1]،هذه الشروط العامة للمحل ،أما بالنسبة للمحل المتنازل عنه فيجب ألا يكون ضمن الأملاك غير القابلة للتنازل .

3- السبب : يعتبر ركن السبب الباعث الدافع للتعاقد ،والمشرع الجزائري اشترط فيه أن يكون مشروعا حيث جاء في المادة 97من القانون المدني الجزائري أنه :"إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع ولسبب مخالف للنظام العام و الآداب العامة كان العقد باطلا ". [2]

والسبب لتنازل الدولة عن عقاراتها للشاغل الشرعي هو :

- تدعيم خزينة الدولة.
- توفير سكن ملائم للمواطن الجزائري.
- حماية المحلات المتنازل عنها من التعرض الصادر من الغير .[3]

4-ركن الشكلية : إن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات يجب أن تحرر في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن للضابط العمومي الذي حرر العقد ، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق.[4] واشتراط الرسمية هو ضمان للبائع و المشتري

ولما كان الأمر يتعلق بأملاك الدولة فإنه من غير المعقول أن تسند مهمة تحرير العقود إلى الموثق مثلا ، بحيث تسهر مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية على تحرير العقود الرسمية الإدارية ،بما في ذلك عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري ،إذ تلعب مديرية أملاك الدولة دورين في عملية التنازل ، باعتبارها موثق يقوم بتحرير عقود التنازل ، و بدور الخبير في القيام بعملية التقييمات للمحلات المعنية بالتنازل .

وعليه فمديرية أملاك الدولة تعد الموظف العام القائم على تحرير جميع العقود المنصبة على أملاك الدولة بما في ذلك عقد بيع العقارات التابعة لها بناءا على ترخيص مسبق.[5]

الفرع الثاني : الأملاك القابلة للتنازل

أمام تعدد القوانين المنظمة لعملية التنازل سيتم تحديد الأملاك القابلة للتنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 بحيث تتمثل هذه الأملاك في :

---

[1]-انظر المادة 92-93 من القانون المدني الجزائري.
[2]-انظر المادة 97 من القانون المدني الجزائري.
[3]- أنظر الزهرة واكد ،المرجع السابق ،ص 15.
[4])-انظر المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري.
[5])- أنظر الزهرة واكد ،المرجع نفسه،ص 15-16 .

- الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة .
- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري .

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 وقابلة للتنازل أمام شاغليها .

أما بالنسبة للأملاك غير القابلة للتنازل فهي تشمل :

- السكنات الإلزامية .
- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة .
- السكنات موضوع منح امتياز .
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .

أما فيما يخص المستفيدون من عملية التنازل ،فإنه يمكن لأي شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية وكذا الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، و الذي يثبت صفة الشاغل الشرعي الحائز على سند قانوني من الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل . [1]

الفرع الثالث : شروط التنازل

اشترط المرسوم التنفيذي 269/03 سالف الذكر للمشتري خيارين إما دفع الثمن كاملا فورا أين يستفيد من تخفيض قيمته 10 بالمائة من ثمن التنازل ، و أما الخيار الثاني يكون الدفع بالتقسيط لمدة أقصاها 20 سنة .[2]

أولا: الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

طبقا لنص المادة 03 يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني من اقتناء مسكن بحيث يتم الدفع فورا أو عن طريق التقسيط .[3]

1 – في حالة الدفع الفوري : في هذه الحالة يتم الأخذ بما يلي :

- تطبيق تخفيض نسبته 10 بالمائة من مبلغ السعر المستخرج من تقييم أملاك الدولة.

---

[1])- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 269/03 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة .

[2])- أنظر سيد علي زادي ،اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ،مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية ،تيزي وزو ،2013-2014،ص 56 .

[3])-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 269/03 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة .

- خصم احتمالا مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة .

2- في حالة الدفع بالتقسيط :في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يتعين العمل بما يلي :

- خصم احتمالا مبالغ الإيجار المدفوعة ابتداءا من تاريخ شغل المحل .
- التخفيض احتمالا على مبلغ التقييم بنسبة :

7% عندما تكون مدة التسديد أقل أو تساوي ثلاثة (03) سنوات .

5 % عندما تكون مدة التسديد تفوق ثلاثة سنوات وأقل أو تساوي خمسة سنوات .

- تسديد ما قيمته 5 % كدفع أولي بعد حذف مبلغ الضمان المدفوع احتمالا ،وهذا بناءا على أمر من رئيس مفتشية أملاك الدولة وممضي من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة .
- تطبيق نسبة فائدة قدرها 01 % للسنة على القيمة المتبقية ،أي على مبلغ التقييم بعد خصم احتمالا مبالغ الإيجارات المدفوعة و التخفيض المحتمل ومبلغ الدفع الأولي بما فيه مبلغ الضمان . [1]

ولا يمكن للشاغلين الشرعيين الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن و الراغبين في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم من الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات من سعر التنازل .[2]

كما يترتب على عدم دفع المشتري للمستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها تطبيق زيادة بنسبة 0.5 % ، وفي حالة عدم دفع ستة مستحقات شهرية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لاسيما إلغاء البيع .[3]

[1])-انظر مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية ، الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري (opgi) 2004المرجع السابق ، ص 42 .

[2])- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 269/03 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية

[3])- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 269/03 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة.

ثانيا : المحلات ذات الاستعمال التجاري الحرفي و المهني

طبقا لنص المادة 10 من هذا المرسوم فإنه يستفيد الشاغلون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي من الامتيازات فيما يخص سعر التنازل[1]، كما أنها تخضع لزيادة مزدوجة تتمثل في :

أ – زيادة خاصة بموقع العقار: يتم تطبيق زيادة على السعر الأساسي متعلقة بالاستعمال التجاري و موقع العقار على المحلات التجارية أو المهنية أو الحرفية و هذه النسب تحدد كما يلي :

30% بالنسبة للمحلات الموجودة في طابق سفلي أو علوي أو التي ليس لها منفذ مباشر على الطريق العمومي.

- 50 %عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي ولها منفذ على ممرات ثانوية.

- 100 % عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي ولها منفذ على ممرات رئيسية.

ب- زيادة من أجل النشاط :

يتم تصحيح هذه النسب بمعاملات تتراوح ما بين 1.2 و2 تحددها وتبلغها إدارة المالية المختصة إقليميا .

الفرع الرابع : تقييم الأملاك المتنازل عنها

يتم تقييم الأملاك من قبل مصالح المالية المختصة بحيث يخول اختصاص كلي و خاص لإدارة المالية لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل ،بحيث ترتب هذه الأملاك حسب الصنف و المنطقة و المنطقة الفرعية[2]

أولا : مبادئ التقييم

بالنسبة للسكنات الاجتماعية وللأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فإن عناصر التقدير التي تسمح بترتيب العقار ضمن أحد الأصناف المذكورة ينبغي أن تكون تلك الموجودة وقت منح العقار و ليس تلك الملاحظة وقت التقييم .

[1])- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 269/03 ،المرجع نفسه.
[2])-انظر مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن أملاك الدولة ،المرجع السابق،ص 41-42

أما إذا تعلق الأمر بمحلات جماعية أو فردية ،يتم الأخذ بعين الاعتبار الأقدمية التي تحدد نسبتها بدلالة عمر البناية و حالة صيانتها، هذه المبادئ التي تشترط في تقييم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و كيفية التنازل عنها.[1]

ثانيا : طريقة التقييم

فيما يخص مساحة المحل القابل للتنازل : يؤخذ بعين الاعتبار في عملية تقييم العقارات الجماعية ، المساحة المفيدة ،التي يتم قياسها من الداخل بعد خصم الجدران والفواصل ،تضاف إليها المساحة المعدلة لبعض الأجزاء وهذا من أجل الأخذ بعين الاعتبار قيمة كل أجزاء البناية.[2]

أما بالنسبة للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 نجده قد عدل في السعر المرجعي فبعد أن كان 18000 دج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 أصبح 14000 دج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 ، و عليه يحق لكل المكتسبين للأملاك العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل و المتمم الاستفادة من هذا التخفيض ، حيث أصبح لأولئك الذين قاموا بتسديد كامل سعر التنازل الحق في استرجاع الفارق في القيمة ،أما الذين اختاروا طريقة الدفع بالتقسيط فيتم دفع الأقساط مستحقة الدفع.[3]

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 قد عدل في السعر المرجعي ، حيث أصبح 12000 دج ، كما أنه نص على عدم رد الفارق في حالة الدفع الفوري و لا تعديل آجال التقسيط.

أما عن كيفية التقييم فتتمثل هذه الطريقة في التطبيق على السعر المتوسط المرجعي المحدد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 ب 12000 دج/م^2 ، معاملات تصحيحية متعلقة بالمنطقة المنطقة الفرعية ، و الصنف الذي يرتب فيهم الملك العقاري و هذا من أجل الحصول على السعر الوحدوي القاعدي ،يضرب هذا السعر الوحدوي القاعدي في المساحة المعدلة للمحل و هذا من أجل الحصول على سعر

---

[1] – أنظر المرجع نفسه ، ص 43.

[2] -أنظر مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالتنازل عن أملاك الدولة، المرجع السابق،ص 41.

[3] – مذكرة رقم 8227 ،المؤرخة في 2006/11/19 المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، ص 03.

التنازل بعد تطبيق تخفيض من أجل القدم المحدد بنسبة 0.5 % لكل سنة من عمر البناية و في كل الأحوال لا يمكن أن تفوق هذه النسبة 30% .[1]

وبهذا يمكن أن نعتبر التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة و كذا التنازل عن المحلات السكنية أو الإيجارية أو المهنية هدفا لجلب السيولة النقدية للخزينة وهذا ما يجعل منه هدفا اقتصاديا ،وله هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد بالمشاركة في الامتلاك وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي .

المطلب الثاني : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ،فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ، وكان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة .

ولقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فأشارت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.[2]

و عليه سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى التنازل عن الأراضي الفلاحية بموجب القانون 18/83 في الفرع الأول أما بالنسبة للفرع الثاني فسنتناول فيه التنازل عن حق الانتفاع في إطار القانون 03/10.

الفرع الأول : التنازل عن الأراضي الفلاحية بموجب القانون رقم 18/83

نصت المادة الثامنة من القانون 18/83 و المادة 12 من المرسوم 724/83 على ضوابط الاستصلاح

[1] – أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/02/27 ،الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004،الجريدة الرسمية العدد 29 .

[2] – أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق ، ص 49/48 .

أولا: ضوابط الاستصلاح

يستنتج بأن مشاريع الاستصلاح لابد أن تصل إلى تحقيق ما يلي :[1]

- توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما.
- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ،غراسة ، محافظة على التربة).
- تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة .
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.[2]

ثانيا: شروط التنازل

يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط وفقا لما يلي:

- أن يكون الشخص طبيعيا كان أو معنويا له الجنسية الجزائرية .
- أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.
- يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات و هي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة.[3]

الفرع الثاني : التنازل عن حق الانتفاع في إطار القانون رقم 03/10.

جاء القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأسلوب جديد خلف القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بحيث منح المستثمرين أصحاب الامتياز المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

---

[1] – أنظر المادة 08 من القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية بعد استصلاحها.جريدة رسمية عدد34.

[2] – أنظر المادة 08 و09من القانون 18/83 ،المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية بعد استصلاحها.

[3] – أنظر محمد لخضاري ،المرجع السابق ،ص 50.

وللمستثمر الحق في التنازل عن حق الامتياز وهذا وفق الشروط المحددة في القانون 03/10 وذلك بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، فحق الامتياز قابل للتنازل و للحجز.[1]

و قد اشترط المشرع الجزائري للتنازل عن حق الانتفاع في إطار هذا القانون جملة من الشروط نص عليها في بعض مواده و نذكر منها المادة 15 من القانون 03/10 في حالة التنازل عن حق الامتياز يكون للمستثمرين الآخرين أعضاء المستثمرة أو عند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للقانون المعمول به[2]،وفي حالة قيام باقي أعضاء المستثمرة أو الديوان بممارسة حق الشفعة فإن المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 يقضي على أنه يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويتعين عليه أن يوضح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز.[3]

وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يخطر الأعضاء الآخرين بوصل استلام كتابي قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المقررة بموجب القانون ، ويتعين عليهم الرد للديوان في أجل 30 يوم.

إذا أبدى أعضاء المستثمرة رغبتهم في اقتناء باقي الأراضي المعروضة للبيع يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر المتنازل بغرض المشاركة في إجراءات التنازل، أما في حالة رفض ممارسة حق الشفعة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حق الشفعة بشرط أن يعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.[4]

و عليه يعتبر التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة في إطار قانون 03/10 قد أعطى لمستغليها فرصة امتلاك هذه العقارات بحيث جاء بامتيازات لصالح المستثمرين أصحاب الامتياز كما فرض شروط للاستفادة منه.

---

[1] – انظر القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2])- انظر المادة 15 من القانون 03/10،يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[3] انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد شروط و كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 79 ،المؤرخة في 29 ديسمبر2010.

[4] – أنظر المادة 15 من القانون 03/10 ،الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

الفصل الثاني:النظام القانوني للمنازعات المتعلقة بالبيوع الواردة عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

نظرا لأهمية العقار ولقيمته في جميع نواحي الحياة سن المشرع قوانين تحمي الملكية العقارية بشتى أنواعها،ومما لا شك فيه أن بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يثير إشكالات ومنازعات بين أطرافها مما يحتم اللجوء إلى القضاء لحلها، بحيث يقع على المتقاضي أن يدرك تماما الجهة القضائية التي خولها القانون النظر في دعواه نوعيا و اقليميا و ذلك بموجب القواعد العامة ، أو بموجب نص خاص و يعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذو أهمية بالغة بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة و الأملاك محل المطالبة القضائية من جهة أخرى.

بحيث يمكن أن تمنح صفة التقاضي التي تكون فيها أحد الأشخاص العامة طرفا في النزاع إلى الوزير المكلف بالمالية ، كما يجوز لهذا الأخير أن يمنح تفويضا لمديري أملاك الدولة لتمثيله أمام الجهات القضائية، وللتوصل لحل النزاع ينبغي لرافع الدعوى أن يكون على دراية بالجهة المختصة بالنظر في دعواه، ولا يتأتى ذلك إلا بتحديد طبيعة المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ،وهو ما سنتناوله في المبحث الأول .

وعلى ضوء تحديد طبيعة المنازعة يجب علينا تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناجمة عن هاته البيوع ،والتي تحكمها إجراءات خاصة نص عليها القانون وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول:تحديد طبيعة منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المقصود بطبيعة المنازعات في القانون الجزائري هي تحديد ما إذا كانت هذه المنازعة منازعة إدارية و بالتالي تدخل في اختصاص القضاء الإداري،بحيث تنعقد ولاية القضاء الإداري للنظر في المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك محل المطالبة القضائية ،أو أن العلاقة التعاقدية تشمل أحد أطرافها شخصا إداريا عاما، أم أن هذه المنازعة هي منازعة عادية تدخل في اختصاص القضاء العادي ،بحيث منح القانون الاختصاص للقاضي العادي للفصل في المنازعات .

كما تثور عدة مسائل تتعلق بالاختصاص حين الفصل في المنازعة العقارية ، وهذا ما سنعالجه في المطلب الأول حيث سنتناول فيه الاختصاص القضائي المختص بالفصل في المنازعات ،أما فيما يخص المطلب الثاني فسنبين فيه أطراف هذه المنازعة .

المطلب الأول:الاختصاص القضائي بالفصل في منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

يقصد بالاختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات ،[1] كما يعرف بأنها ولاية القضاء للحكم بمقتضي القانون في خصومة منشورة [2]،يجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري ذلك أنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية ،ويعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذا أهمية كبيرة بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة،وبتفرع الاختصاص في مجال المنازعة العقارية إلى اختصاص نوعي و اختصاص إقليمي.

يقصد بالاختصاص النوعي تحديد طبيعة المنازعة التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء العادي أو إلى جهات القضاء الإداري، بناء على معايير محددة قانونا.

وحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم في جميع القضايا،لاسيما المدنية والتجارية باعتبارها الجهات القضائية ذات الاختصاص العام.[3]

لقد استحدثت وزارة العدل على مستوى المحاكم أقسام مكلفة بالمنازعات العقارية في انتظار إنشاء المحاكم العقارية بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15 سبتمبر 1996م ، ولا تتمتع هذه الأقسام باختصاص نوعي

---

[1])- ،أنظر رشيد خلوفي،القضاء الإداري تنظيم واختصاص،الطبعة الأولي،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،2002،ص 228.

[2])-أنظر الغوثي بن ملحة،القانون القضائي الجزائري،الطبعة الثانية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر،2000،ص178

[3])-انظر المادة 32من قانون رقم 08-09المؤرخ في 25فبراير،يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسميةعدد21. المؤرخة في 23 أفريل 2008.

وإنما هي عبارة عن إجراء تنظيمي لتسيير وتسهيل الفصل في المنازعة العقارية وتختص هذه الأقسام بالفصل على وجه الخصوص في:

-الدعاوى العينية العقارية.

- المنازعات التي تقع على الأرض.

- المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري[1]

وقد أكد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،حيث نصت المادة 511 منه على ما يلي "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية "

وجاءت المادة 512 منه بالتفصيل أكثر:

"ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية
2- في الحيازة والتقادم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.
3- في نشاط الترقية العقارية.
4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع.
5- في إثبات الملكية العقارية.
6- في الشفعة.
7- في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات.
8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.
9- في القسمة وتحديد المعالم.
10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية.
11- في الإيجارات الفلاحية. [2]

ولكن بما أن منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي خصومة أحد أطرافها الدولة فإنه يقتضي علينا البحث في مدى اختصاص القضاء الإداري بالنظر في هذه المنازعات،ومن هنا يمكن

1)- انظر اسماعيل شامة ،الأدوات القانونية للسياسية العقارية ،رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون ،الجزائر،سنة 1998، غير منشورة ،ص32

2)-انظر المادتين 511-512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

القول لانعقاد الجهات القضائية الإدارية أن يكون النزاع إداريا،أي أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام ،وقد حددت المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية هذه الأشخاص على سبيل الحصر وهي: الدولة ، الولاية ، البلدية ،المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية[1]، فإذا ارتبطت المنازعة بالإدارة نكون حينئذ أمام المنازعات الإدارية التي تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري وأعوان الإدارة أثناء القيام بوظائفهم.[2]

ويتضح مما سبق تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية ،بالرغم من التعديلات التي حدثت في قانون الإجراءات المدنية وتأثر المشرع الجزائري في مجال الإجراءات التي تحكم المنازعات الإدارية في ظل المشرع الفرنسي فيما يخص القضاء الموحد مع الازدواجية في المنازعات، وهو النظام الذي كان سائدا في الجزائر إلى غاية تنصيب مجلس الدولة في عام 1998م وحتى بعد دستور 1996م الذي كرس نظام ازدواجية القضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد حافظ على المعيار العضوي ،إذ تنص المادة 800 منه:" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ".

يختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة طرفا فيها.

وأضافت المادة 801منه:" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

01- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية .
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية.

02- دعاوى القضاء الكامل .

03- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة. [3]

[1]) أنظر مسعود شيهوب،المبادئ العامة ،المنازعات الإدارية ،نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 2005 ،ص 356.

[2])- أنظر أحمد محيو،المنازعات الإدارية،دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، سنة 1993،ص05.

[3] – أنظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية.

إذن فكلما كانت الإدارة طرفا في الخصومة انعقد الاختصاص للقضاء الإداري ما عدا الاستثناء المنصوص عليه في المادة 802:" خلافا لأحكام المادتين 800 و801 أعلاه،يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية :

01- مخالفات الطرق

02- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة ،أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية [1].

إذن نستخلص من هذا كله أن المنازعات المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي من اختصاص القضاء الإداري طالما أن الدولة طرف في الدعوى، تأسيسا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،وذلك بالرغم من أن المادة 517 منه تنص على :" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص "، فهذه المادة تقصد المقايضة تحديدا وليس البيع (أو التنازل حسب المصطلح المستعمل من المشرع).[2]

وهذا ما جاء كذلك في نص المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 :"تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام".

وهو ما كرسه القضاء الإداري بإعلانه لاختصاصه بالنظر في منازعات بيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة،حتى تلك الناجمة عن تطبيق قانون 01/81 الذي تنص المادة 35 منه:"يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة رفع تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام "،أين يفسر بجهة القضاء العام بالنسبة للإدارة هو القضاء الإداري.[3]

المطلب الثاني:أطراف منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن أحد أطراف المنازعة هو الشخص المترشح لعملية التنازل ، أما الطرف الآخر فهو الدولة بصفتها و في جميع الأحوال تكون مدعى عليها ،ولقد أشارت المواد 09، 125، 126 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 وكذا المواد من 191 إلى 196 من المرسوم التنفيذي 427/12 وهو الوزير المكلف بالمالية ، بحيث يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى و تتعلق هذه الدعاوى بما يأتي :

---

[1])- انظر المادتين800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2])- انظر المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3)- انظر حمدي عمر باشا وليلي زورقي ،المنازعات العقارية، دار هومة ،سنة 2006،ص293.(حيث أن اجتهاد المحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالنظر في المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون (01/81).

1- جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسيرها إدارة أملاك الدولة مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

2- تسيير وإدارة الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليها، طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

تحديد طابع الملكية الوطنية العمومية والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.

3- حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تنجم عن الأملاك المنقولة والعقارية التابعة لأملاك الدولة.

4- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء أملاك الدولة وتسييرها أو التصرف فيها.

وفي هذا الصدد تعود صفة التقاضي للوزير المكلف بالمالية,بشكل إنفرادي واستنادا للمادة 192من المرسوم التنفيذي رقم427/12 أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية الاشتراك مع الوزير المختص أو الوزراء المختصين بمقتضى القوانين والتنظيمات المعمول بها.[1]

غير أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيله أمام القضاء ،وبناء على ذلك صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 20فيفري1999م وحدد مجال تفويض هؤلاء الأعوان كما يأتي:

- عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع يؤهل للمرافعة المدير العام للأملاك الوطنية.
- أما بشأن القضايا المرفوعة إلى المحاكم أو المجالس أو المحاكم الإدارية فتكون المرافعة من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري [2]

غير أن المادة 02/192 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12المؤرخ في 16ديسمبر 2012م تنص على أنه:"يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص أملاك الدولة الواقعة في ولايته دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية إلا إذا نص القانون على غير ذلك."

[1])- انظر المادتين 191و192 من المرسوم التنفيذي 427/12،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة .
[2])-انظر أعمر يحياوي،منازعات أملاك الدولة،الطبعة الرابعة ،دارهومة الجزائر ،سنة 2008،ص46.

يعتبر النص اختصاص الوالي اختصاصا عاما إلا إذا خصه بنص خاص ،بمعنى أن الوالي يضطلع برفع الدعاوى القضائية في مجال أملاك الدولة على مستوى الولاية كأصل عام ما لم يرد نص يخوله سلطة أخرى بذلك ،وهو ما يتعارض مع المادة 191من المرسوم التنفيذي 427/12 التي سبقت الإشارة أنه يعقد الاختصاص العام للوزير المكلف بالمالية وفقا للمواد 09-10-125-126 من القانون30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ،والذي فوض اختصاص التقاضي للمدير الولائي لأملاك الدولة.[1]

صحيح أن الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي ، لكن أحكام قانون الأملاك الوطنية ولا سيما المادة 125 قد حددت اختصاصات كل سلطة على إنفراد،فنصت على أنه:"عملا بالمادة 10من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ،كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، بالمثول أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه ،فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة .

بناء على ذلك فإن اختصاص التقاضي موزع بشأن الأملاك الوطنية بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة،وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية، وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأملاك البلدية ،فهذا هو الاختصاص العام الذي يمكن أن ترد عليه استثناءات وفقا لنصوص تشريعية خاصة.[2]

والجدير بالذكر في هذا الصدد أن المادة 194من المرسوم التنفيذي 427/12 نوهت بأنه:"يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تساعد المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،متى طلب منها ذلك ،وتقدم لها جميع الآراء والاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستعملها وتسيرها وتحافظ عليها، كما يمكن أن تقدم المساعدة نفسها للجماعات المحلية إذا طلبت منها ذلك دفاعا عن الأملاك الولائية أو البلدية".[3]

---

[1])- انظر اعمر يحياوي ، المرجع السابق،ص47

[2])- انظر المادة 125,من القانون 30/90 ،المتعلق بالأملاك الوطنية.

[3])- انظر المادة 194من المرسوم التنفيذي 427/12 ،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

المبحث الثاني :إجراءات حل المنازعات القضائية المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

يعتبر مشكل إيجاد سياسة عقارية من أهم المواضيع التي تواجه المشرع الجزائري ،بحيث شهدت الجزائر منذ الاستقلال العديد من المحاولات لإيجاد سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عقب الاستعمار ،نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها الأملاك العقارية وكذا صعوبة إجراءات التعامل فيها ،ومن المؤكد أن البيوع الواردة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تنجر عنها عدة نزاعات بين الدولة والأفراد مما يحتم عليها اللجوء إلى القضاء لحل هذه المنازعات. [1]

كما تندرج هذه المنازعات القضائية الواقعة على هذا النوع من الأملاك العقارية ضمن المنازعات العقارية بشكل عام، والتي تعرف بأنها مجمل الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر عن مالكها والتي ترمي إلى فض النزاع القائم حولها،وفي الجزائر ينطوي تعريف النزاع الإداري على المعيار العضوي ،بحيث يكفي أن يكون أحد الأطراف شخصا معنويا عاما ،بحيث تكون الدولة أو أحد الجماعات المحلية طرفا في المنازعة القضائية. [2]

وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث إجراءات رفع الدعوى القضائية وشروط قبولها في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني خصصناه للمنازعات القضائية التي تنجم عن بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة بها ،وكذا المنازعات التي تثور جراء التنازل عن أملاك الدولة وهو نوع آخر من أنواع البيع .

[1] – انظر ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 30.
[2] – أنظر محمد لخضاري ، المرجع السابق ، ص 67.

المطلب الأول: إجراءات الدعوى

إن الدعوى بالنسبة للمدعي تعني إدعاء قانوني أمام القضاء ،وبالنسبة للمدعى عليه هي حق مناقشة مدى تأسيس إدعاءات المدعي ،وترتب على المحكمة التزاما بإصدار حكم في موضوع الإدعاء بقبوله أو رفضه ،والإدعاء هو تأكيد شخص لحقه أو مركزه القانوني في مواجهة شخص آخر بناء على واقعة قانونية معينة بحيث يجوز لكل شخص يدعي حقا أن يرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة للحصول على حقه بحيث تتم وفق إجراءات يتم إتباعها أثناء رفع الدعوى،وعليه سنتطرق في الفرع الأول لكيفية سير الدعوى أما الثاني لشروط قبولها.[1]

الفرع الأول :كيفية سير الدعوى

لسير الدعوى قضائيا يجب إتباع الإجراءات التالية :

أولا: إيداع العريضة

ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة موقعة و مؤرخة توضع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف ،ويجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها البيانات الآتية :

- الجهة القضائية التي يرفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي و موطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه،فإن لم يكن موطن معلوم فآخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى[2].

هذه العريضة المفتتحة للخصومة المكتوبة والمحررة من المدعي والتي تحتوي على البيانات المذكورة في المادة 15 من ق إ م إ تقيد حالا في سجل خاص لدى أمانة ضبط المحكمة تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء و ألقاب الخصوم ، ثم يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويحتفظ بنسخة في ملف الدعوى على مستوى المحكمة ،ويسلم باقي النسخ للمدعي بغرض تبليغها رسميا

---

[1] – أنظر الموقع الالكتروني: www.startimes.com

[2]-انظر المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

للخصوم بموجب إجراءات التكليف بالحضور بواسطة المحضر القضائي ،ويجب احترام 20 يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة ،ولا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم[1].

إذا تعلق الأمر بنزاع حول عقار أو حق عيني عقاري فلابد من شهر العريضة الافتتاحية بعد تسجيلها وتحديد جلستها لدى المحافظة العقارية ، وتقدم بعد ذلك في أول جلسة ينادي فيها على القضية وذلك طبقا لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .[2]

ثانيا :تحضير ملف الدعوى

بعد تسلم رئيس الغرفة المختصة للنظر في النزاع للملفات يقوم بتعيين مستشار مقرر،ويكون ذلك بموجب وثيقة تدعى أمر بتعيين مقرر ويعتبر هذا التعيين أول إجراء في تحضير ملف الدعوى،بعدها يقوم المستشار المقرر بدراسة القضية جيدا،وتحضير الملف للمداولة والمحاكمة ،كما تتميز هذه المرحلة أي مرحلة تحضير ملف الدعوى بمحاولة الصلح ،حيث يحدد كاتب الضبط عندما توضع لديه العريضة تاريخ جلسة الصلح التي تتم أمام قاضي مختص وهي مصالحة قضائية [3].

ويعتبر الصلح عملية تدخل ضمن إجراءات التحقيق ،فلمفوض الدولة أن يقترح على الطرفين تسوية النزاع وديا ،والصلح رخصة يجيزها القانون و هو ليس عملا قانونيا بحتا و لا إداريا ،وذلك نظرا لطبيعة الهيئة المخول لها إجراء الصلح ، فهيئة المفوضين تعمل في إطار قضائي ولكن مهمتها إدارية [4]،كما يجوز إجراء الصلح في أي مرحلة كانت عليها الخصومة، فإذا حصل صلح يحرر محضر يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع عليه وغلق الملف ، أما إذا لم تنجح يحرر في هذه الحالة محضر عدم الصلح وتواصل إجراءات التحقيق ويستمر المستشار المقرر في تهيئة القضية للفصل فيها.

بعد تبليغ العريضة إلى المدعى إليه ،تأتي مرحلة تبادل المذكرات على مستوى كتابة الضبط ويشترط في مذكرات الدفاع المقدمة من السلطات الإدارية أن تكون موقعة من طرف السلطات المختصة والتي تملك صفة التقاضي باسم الدولة ،والإدارة العامة في الدولة ولحسابها أو من يفوض إليه قانونا،فإذا كانت القضية واضحة جاز لرئيس الغرفة أن يقرر عدم إجراء التحقيق ، أما إذا كانت معقدة ففي هذه الحالة

---

[1])-انظر الموقع الالكتروني : www.startimes.com

[2])-انظر المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3])-انظر المادة 844،قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[4])- أنظر حسين فريجة ،إجراءات دعوى الإلغاء في الجزائر ،مجلة الإدارة ،العدد 24،الجزائر،ص 98

يأمر بالتحقيق، بحيث يصدر أمر بإجرائه، كما يمكنه في حالة عدم اقتناعه طلب إجراء خبرة أومعاينة أو طلب تقديم مستند أو وثيقة من شأنها التأثير على مسار النزاع[1].

ثالثا : المرافعة والنطق بالحكم

إن الهيئة القضائية التي تنظر في الدعوى الإدارية تكون مكونة من رئيس الجلسة ،ومستشار مقرر

ومستشارين أعضاء وممثل النيابة العامة وكاتب الضبط ،وأن أحكام المجلس القضائي تصدر من ثلاثة أعضاء ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك، وبعد ضبط ملف الدعوى من طرف رئيس الجلسة واطلاع النيابة العامة وتشكيل هيئة المرافعة والمحاكمة تبدأ جلسات المحاكمة التي تكون علنية وبحضور الخصوم وأطراف الدعوى أو ممثليهم القانونيين، ،بحيث يضع رئيس الغرفة بعد انتهاء المرافعة القضائية في المداولة ويحدد تاريخ النطق بالقرار في أقرب جلسة، بحيث يتلو المستشار المقرر تقريره الكتابي أثناء المداولة، ،وبعد الانتهاء من قراءته يمكن للأطراف التدخل و إبداء ملاحظاتهم الشفوية كما تبدي النيابة العامة طلباتها.

بعد إتمام المداولة والتوصل إلى حكم بشأن القضية ، يتم النطق به في جلسة علنية،و يجب أن يوقع على أصل الحكم كل من الرئيس و المستشار المقرر وكاتب الضبط ، ويحفظ أصل الحكم و الوثائق والمراسلات المتعلقة بالتحقيق لدى كتابة المجلس القضائي .[2]

الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى

طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خصص المشرع شروط لرفع الدعوى القضائية وتتمثل أساسا في المصلحة و الصفة بحيث تنص المادة :"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه،كما يشير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ."[3]

ومن خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع اشترط لضمان صحة الدعوى شروط وهي :

أولا :الشروط العامة

1-الصفة :هي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها ،بحيث لا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه،أما الدعوى التي يكون الغرض منها حماية مصالح الغير فإن مصيرها

---

[1])-انظر المواد21-23 و 126من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2])-انظر المواد 548-550 ،قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3])-انظر المادة 13 ،المرجع نفسه.

الرفض ولو كان للمدعي في ذلك مصلحة،فقد تتوفر المصلحة في عدة أشخاص ،أما الصفة فهي لصاحب الحق وحده.

تقام الدعوى القضائية من ذي صفة وعلى ذي صفة ،وهي شرط جوهري يثيره القاضي من تلقاء نفسه

وعلاقة أطراف الدعوى بموضوعها قد تكون علاقة مباشرة فتكون أمام الصفة العادية أو غير مباشرة فتكون حينها صفتهم غير عادية في الدعوى ،وتتوفر الصفة حين يميز القانون لشخص أو هيئة أن يحل محل صاحب الصفة العادية في الدعوى.

2-المصلحة :يقصد بالمصلحة المنفعة ،الميزة التي يسعى المدعي لتحقيقها جراء الحكم له بما يطلبه ،فلا تقبل أية دعوى ما لم يثبت المدعي نوعا من المصلحة ،أي أنه إذا كانت الدعوى لا تعود على صاحبها بالفائدة وجب على القاضي الحكم بعدم القبول وليس الرفض،ويشترط لقبول الدعوى أن يكون لرافعها مصلحة قانونية في إقامتها بأن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بحق أو بمركز قانوني أو بتعويض عن ضرر أصاب حقا من الحقوق ،ويجب أن تكون المصلحة قائمة، شخصية، ومباشرة.[1]

ثانيا: الشروط الخاصة

بالإضافة إلى الشروط العامة للدعوى هناك شروط خاصة منها :

1-التظلم الإداري المسبق :يشترط لرفع الدعوى الإدارية اشتراط التظلم الإداري المسبق وهذا الإجراء هو وسيلة من وسائل تحريك عملية الرقابة الإدارية الذاتية،ووسيلة من وسائل حل المنازعات الإدارية بين الأفراد والسلطات الإدارية في الدولة إداريا وديا وهو يعتبر شرطا من الشروط الشكلية لقبول الدعوى الإلغاء ،وهو الالتماس الذي يقدمه أصحاب الصفة أو المصلحة إلى السلطات الإدارية ،الولائية والرئاسية والوصائية ،وإلى اللجان الإدارية للطعن في قرارات وأعمال إدارية بعدم الشرعية والمطالبة بسحب أو إلغاء أو تعديل الأعمال الإدارية غير المشروعة. ،كما تعفى الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الو جوبي بمحام. [2]

[1]-انظر الموقع الالكتروني : www.startimes.com

[2]-انظر الموقع الإلكتروني : www.startimes.com

وفي ظل التنازل عن أملاك الدولة في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري ،فإنه يشترط قبل رفع الدعوى القيام بطعن مسبق أمام اللجنة الولائية في مدة شهر إبتداءا من تاريخ تسلمه التبليغ بقرار الرفض.[1]

2- مواعيد رفع الدعوى الإدارية :بالرجوع إلى نص المادة 829 فإن ميعاد رفع الدعوى أمام الغرف الإدارية بالمجالس القضائية هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره،وهو ما نصت عليه المادة 829 و831 من ق إ م إ،كما يثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى.[2]

3- أن تنصب الدعوى على قرار إداري: نصت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:"يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري ،تحت طائلة عدم القبول،القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر،وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ،ويستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع."[3]

المطلب الثاني :المنازعات القضائية الخاصة ببيع الأملاك الخاصة بالدولة

تعني كلمة منازعة لغة نزاع أو دعوى أو خصومة وتهدف إلى كل شيء متنازع فيه، ويقابلها بالفرنسية(contentieux) وتتكون المنازعات الإدارية من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري وأعوان الإدارة أثناء قيامهم بوظائفهم ،والمنازعات الإدارية تفقد مبرر وجودها حينما تخضع للقاضي العادي ونظرا لطبيعة عمل الإدارة وخصوصياتها فإنها تخضع للقاضي الإداري ،لكن النظام القانوني الذي تخضع له الأملاك الخاصة بالدولة نظام مختلط يخضع أصلا لقواعد القانون الخاص ،كما يخضع لقواعد قانونية مستمدة من القانون العام.[4]

وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب المنازعات التي تنجم عن بيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة بحيث سنعرج في الفرع الأول إلى المنازعات في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 وفي الفرع الثاني المنازعات الناجمة عن الأراضي الفلاحية ،أما الفرع الثالث خصصناه للمنازعات التي تثور بشأن بيع الأملاك لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية،والفرع الرابع منازعات البيع بالمزاد العلني ومنازعات البيوع لفائدة الترقية العقارية .

---

[1])-انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 269/03 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن أملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية.
[2])-انظر المادة829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[3])-انظر المادة 819 من ق إ م إ،المرجع السابق.
[4])- أنظر د/أحمد محيو ،المنازعات الإدارية ،دون طبعة،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1993،ص 05.

الفرع الأول :منازعات بيع أملاك الدولة في إطار المرسوم التنفيذي 269/03

قد تنشأ في كثير من الحالات منازعات تتعلق بمدى مشروعية التنازل عن أملاك الدولة ،بحيث تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل ،كما أن المنازعات التي تنشأ على حق الاستفادة من التنازل ،حيث يجب توفر صفة الشاغل الشرعي و الجنسية الجزائرية ،وكذا شراء محل واحد على مستوى التراب الوطني،بحيث يجدر قبل إقرار التنازل فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري على مستوى كل ولاية بحكم أنه المسير هو من يضمن متابعة القضايا على مستوى القضاء.[1]

أما بعد إقرار البيع فإن مديرية أملاك الدولة تضمن متابعة القضايا مع الأخذ بعين الاعتبار أنها تحرر العقود فقط على أساس مقررات اللجان ما بين البلديات أو لجان الطعن الولائية.

الفرع الثاني: منازعات الأراضي الفلاحية

يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع في حالة قيام نزاع بين المستثمرة أو أحد أعضائها أيا كان نوعه ،كعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية بإحداث أضرار للغير ،إسقاط حقوق الانتفاع ، تسوية تركة عضو من أعضاء المستثمرة ،نزاع حول الحصص أو تقسيم الأرباح ،بالإضافة إلى هذه النزاعات هناك دعاوى أو منازعات تنشأ بين الدولة والمستثمرة الفلاحية مثل ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي ،ويمارس الوالي ممثلا بمديرية الفلاحة صلاحية الضبط الإداري الخاص بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وفق وجهتها الفلاحية .

أما بالنسبة لاختصاص القضاء الإداري فيختص بالنظر في نوعين من المنازعات ،منازعات التشكيك في ملكية المستثمرة فيؤول الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ،أما النوع الثاني فهو منازعات إسقاط الحقوق إذا كان القرار المتخذ من طرف الوالي معيب بتجاوز السلطة وخرق لأحكام المادة 8 من المرسوم 90-51 المتعلق بإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم طبقا لقانون 19/87 الذي يؤول الاختصاص بالنظر فيه للمحكمة الادارية .[2].

[1])- أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق ،ص 69.

[2])- أنظر مذكرة تنازع الاختصاص ،منشورة على الموقع الإلكتروني،ص 18

www.startimes.com

الفرع الثالث :منازعات بيع الأملاك العقارية لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية

يمكن للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي أثبتت نجاعتها الاقتصادية على أرض الواقع الاستفادة من التنازل على الممتلكات العقارية التابعة للدولة المحازة من طرفها ،لكن عملية تطهير الممتلكات تعترضها مشاكل وعراقيل والتي تكون هي ذاتها منازعات قضائية ويمكن ذكر هذه المنازعات في النقاط التالية:

- إدعاء ملكية العقار من قبل المؤسسة استنادا على عقود ملكية محررة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية.

- محاولة تسوية عقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادية.

- المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية .

- محاولة بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة .

- إدعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة، و تكون الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات هو القضاء الاداري.[1]

الفرع الرابع:المنازعات في إطار قانون التوجيه العقاري و الترقية العقارية

نلاحظ أن هناك منازعات أخرى غير التي تم التطرق إليها سابقا واردة في قوانين عديدة منها قانون التوجيه العقاري و كذا قانون الترقية العقارية ، فبالنسبة للمنازعات التي قد تنجم في إطار قانون التوجيه العقاري يمكن ذكرها فيما يلي :

- عدم التزام البلديات بتسديد قيمة العقارات لفائدة الدولة.
- تداخل الصلاحيات بين البلديات والوكالات العقارية.
- عدم توفر وثائق التسوية (رخصة البناء ، التجزئة، مداولة مصادق عليها قبل 18 نوفمبر1999 التاريخ الموافق لصدور قانون التوجيه العقاري) [2]

[1]- أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق،ص 69-70.
[2]- أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق،ص 70 -71.

أما بالنسبة للمنازعات في إطار الترقية العقارية فإن معظم المعاملات التي تقع في الترقية العقارية تكون بواسطة عقود إدارية نتيجة الامتياز الممنوح لها في الحصول على الأراضي من قبل الدولة عن طريق البيع بالتراضي ،أو كما يعرف التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المتعاملين العموميين أو الخواص فإنه يجب شهر ه باعتباره يتضمن نقل حق عيني وهو انتقال الملكية من إدارة أملاك الدولة إلى المتعاملين في الترقية العقارية ،لكن مع تفشي ظاهرة المضاربة العقارية تم إيجاد نظام الامتياز الذي يتطلب شهره في المحافظة العقارية والذي يمنع المتعامل من إبرام كل تصرف ناقل للملكية بحيث يخول له الحق في الحصول على رخصة البناء وتأسيس الرهن على القطعة الأرضية محل العقد [1].

بحيث تنشأ عن بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة في إطار الاستفادة من الامتيازات للمتعاملين العقاريين في إطار الترقية العقارية منازعات عدة منها:

- عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون وكذا شروط المنح من قبل المرقين العقاريين وحتى من المؤسسات التابعة للدولة.
- إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي ودونما احترام أدوات التهيئة والتعمير
- حالة عدم تسليم شهادة المطابقة للبناء على التصاميم وبالتالي عدم إكمال محضر إثبات الملكية واستحالة تسجيل عقد البيع مما يستحيل معه تأسيس الرهن .
- إذا وقع المرقي العقاري رهنا على الأرض التي شيدت عليها البنايات. [2]

إن البيوع الواقعة على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة بشتى أنواعها سواء كان ذلك بيع بالمزاد العلني أو بيع لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو لفائدة الترقية العقارية ،أو كانت المنازعات نتيجة تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة تنجر عنها خصومات ونزاعات، بحيث تكون الدولة طرفا في النزاع كل هذه الدعاوى أو الخصومات التي ترفع أمام الجهات القضائية المختصة والتي تنطوي كلها تحت المنازعات العقارية يختص بها القضاء ، و يختص القضاء الإداري بالنظر فيها.

الفرع الخامس : منازعات تبادل الأملاك العقارية بين الدولة و الخواص

يتم مبادلة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة مقابلة أملاك عقارية يملكها الخواص بموجب عقد تبادل يتم إما في شكل عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة ، أو في شكل عقد توثيقي يحرره الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه ، ففي حالة حصول منازعة بين الخواص

[1]- أنظر مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ،الطبعة الأولى،دار هومة للطباعة ،الجزائر،2006،ص 85/84.
[2]- أنظر محمد لخضاري،المرجع السابق،ص 71.

و الدولة مثلا كعدم اتفاق الطرفين على عملية التبادل ، أو في حالة اختلاف في قيمة العقار بحيث تكون قيمة العقار المتبادل غير مساوية بقيمة العقار المراد إجراء عملية المبادلة فيه ، فهنا يكون الاختصاص في النظر في هذه المنازعة من اختصاص القاضي العادي (قاضي القسم العقاري) ، رغم أن الإدارة طرف في النزاع [1] و ذلك عملا بنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص."[2]

و عليه يكون النظر في منازعة تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة مع أملاك عقارية تابعة للخواص من اختصاص القضاء العادي.

[1] – انظر ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 32.
[2] – أنظر المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

خاتمة

ختاما لما تم التطرق إليه حول موضوع المنازعات القضائية المتعلقة ببيع أملاك الدولة الخاصة ومن خلال ما تم دراسته حول هذا الموضوع الذي تناولنا في فصله الأول كيفيات و طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة المقررة قانونا والمتمثلة أساسا في البيع بالمزاد العلني ،البيع بالتراضي ،والبيع وفق قوانين خاصة، بحيث عرجنا من خلاله إلى طرق بيع الأملاك العقارية و الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة والإستفادة من البيع.

كما تناولنا أيضا نوعا آخر من البيع وهو التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 ،ومن خلاله توصلنا إلى أن هذا المرسوم لم يعرف لنا التنازل لكن باستقراء المواد يمكن التوصل إلى إعطاء تعريف له ،كما يمكن أن نعتبر التنازل بيع بالتراضي لأملاك الدولة ويكون لفائدة الشاغلين الشرعيين مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية ،كما عرجنا إلى المنازعات أو الخصومات التي قد تنتج جراء بيع الأملاك العقارية ،بحيث يمكن أن نعتبر الفصل في المنازعة العقارية أمر صعب وذلك بالنظر إلى القوانين المنظمة للعقار من جهة ،ووجود الدولة طرفا في المنازعة من جهة أخرى،وهذا ما يتطلب معه توزيع الإختصاص بحسب طرفي المنازعة .

وعليه ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها تمنح صفة التقاضي للوزير المكلف بالمالية ،كما يمكن لهذا الأخير أي وزير المالية أن يمنح تفويضا لمديري أملاك الدولة لتمثيله أمام القضاء.
- يتم شهر عقود بيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وتسجيلها في المحافظة العقارية ،وتكلف بذلك مديرية أملاك الدولة بتحرير العقد.
- إزدواجية القضاء خاصة في مجال المنازعات التي تتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة بحيث يختص بها القضاء العادي والقضاء الإداري .
- هناك تعارض في تمثيل الدولة أمام القضاء في حالة المنازعات بحيث يخول أحيانا للوزير المكلف بالمالية و أحيانا أخرى للوالي .
- بالنسبة للتنازل عن المحلات السكنية ذات الاستعمال السكني ،الحرفي ، التجاري ،فإن المشرع منع أصحاب المحلات التجارية ،المهنية والحرفية من الحصول على الامتيازات المالية الممنوحة لأصحاب المحلات ذات الطابع السكني ،المهني ،التجاري ولم يذكر أسباب منعهم.

- هناك العديد من الأملاك العقارية التي بيعت ولم تحترم فيها قاعدة إلغاء التخصيص ،بحيث انتقلت الملكية من الدولة البائعة إلى المستفيد المشتري ، بالرغم من أن هذه الأملاك العقارية لا تزال تؤدي وظيفتها في خدمة الصالح العام .
- كثير من الأحكام القضائية الخاصة بمنازعات أملاك الدولة تكسب لصالح الدولة ضد من ينازعها في أملاكها العقارية ،وذلك راجع للنقص الفادح في الإعتمادات المالية المخصصة لمديرية أملاك الدولة بحيث تركتها معلقة دون تنفيذ بالرغم من وجود إمكانية التنفيذ عن طريق النفقات الاحتمالية.

أما بالنسبة للاقتراحات فهي كالآتي :

- مادام البيع يقتصر على عقار فلابد من أن يكون القاضي المختص هو القاضي العقاري.
- بالنسبة لتنازل الدولة عن أملاكها العقارية ذات الاستعمال السكني يجدر بالمشرع أن يراعي شروط التنازل،وإعطاء الأولوية للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة.
- منح امتيازات للشباب لاستغلال واستثمار الأراضي الصحراوية خاصة وأن عملية استصلاحها تتطلب تكاليف باهظة.
- نقترح أن يتم الاعتماد على طريقة واحدة في البيع وهي البيع بالتراضي لأنه أفضل أنواع البيوع ،ويتم برضا الطرفين وبالتالي تفادي حصول نزاعات وخصومات .
- تقوم مديرية أملاك الدولة في كل ولاية بتحقيق إيرادات مالية كبيرة وذلك لحساب خزينة أملاك الدولة في حين ميزانيتها الخاصة ضعيفة جدا لا تغطي حتى نفقاتها الضرورية وبالتالي أرى أن يتم تزويدها بالمصاريف.
- متابعة دفع الأقساط في وقتها المحدد خاصة في البيوع التي يتم الدفع فيها بالتقسيط ،وفي التنازل عن المحلات السكنية والتجارية والحرفية ،بالإضافة كذلك إلى تعيين أعوان مكلفين بمتابعة الدفع وتحصيل هذه الأقساط.
- بالإضافة إلى التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها لفائدة مستغليها، ينبغي أيضا توسيع التنازل ليشمل الأراضي الفلاحية المتواجدة في المناطق الصحراوية ومنح امتيازات وتسهيلات على ذلك.
- ينبغي للمشرع الجزائري تقرير حماية إضافية أكثر نجاعة وقوة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.
- قبل الإقدام والشروع في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ينبغي للمكلف بعملية البيع التأكد أولا من إلغاء التخصيص لهذه العقارات.

قائمة المراجع

أولا : القرآن الكريم

1)- الآية 01 من سورة الحديد

ثانيا : الكتب

1)- محيو أحمد،المنازعات الإدارية،دون طبعة ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،1993.

2)- الغوثي بن ملحة،القانون القضائي الجزائري ،الطبعة الثانية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر 2000.

3)- خلوفي رشيد،القضاء الإداري تنظيم واختصاص ،الطبعة الأولى،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون الجزائر ،2002.

4)- شيهوب مسعود،المبادئ العامة ،المنازعات الإدارية ،نظرية الاختصاص ،الجزء الثالث،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،2005.

5)- باشا حمدي عمر ،زروقي ليلى،المنازعات العقارية دون طبعة ،دار هومة للطباعة ،الجزائر ،2006.

6)- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي ،الطبعة الأولى ،دار هومة للطباعة ،الجزائر ،2006.

7)- يحياوي اعمر ،منازعات أملاك الدولة،الطبعة الرابعة ،دار هومة ،الجزائر ،2008.

8)- فريجة حسين ،إجراءات دعوى الإلغاء في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر ، 2010.

9)- زروقي ليلى،حمدي باشا عمر،المنازعات العقارية،دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ،2013.

ثالثا : الرسائل و المذكرات

1)- شامة إسماعيل ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية ،رسالة لنيل شهادة ماجستير ،كلية الحقوق ،بن عكنون الجزائر ،1998.

2)- حمامة وسيلة ،شواف نبيلة ،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني ،المهني والحرفي والتجاري،تقرير نهاية التربص بمديرية أملاك الدولة ،قسنطينة،2009/2008.

3)-لخضاري محمد، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة المدية، 2013/2012.

4)-واكد الزهرة،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة المدية،2013/2012.

5)- العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون إداري جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة،2014/2013.

6)- زادي سيدعلي ،اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية،مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون ،فرع قانون المنازعات الإدارية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2014/2013.

رابعا : النصوص التشريعية والتنظيمية

أ:الأوامر

1)- المادة 17 و 18 من دستور 1989 المعدل و المتمم

2)- مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGH) ،2004.

3)- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 ،المعدل والمتمم بالأمر 10/05.

ب: القوانين

1)- القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983،المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية بعد استصلاحها، الجريدة الرسمية العدد 34.

2) القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد52 لسنة 1990المعدل بموجب القانون 14/08 مؤرخ في 20ماي 2008 ،الجريدة الرسمية العدد 69 لسنة 2008.

3)- القانون 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة1990المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 نوفمبر1995،الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة1995.
4) - قانون المالية التكميلي لسنة 1994،الجريدة الرسمية عدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994.

5)- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 23أفريل 2008.

6)- القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ،يعدل ويتمم القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية العدد 44،2008.

7)- القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ،يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،الجريدة الرسمية العدد 46 ،2010.

8)- القانون 04/11 المؤرخ في 06 مارس 2011 ،يحدد نشاط الترقية العقارية ،الجريد الرسمية العدد 14،2011.

ج: المراسيم

1)-المرسوم التنفيذي 156/93 المؤرخ في 07 جويلية 1993 ،يتعلق بتبيان كيفية منح الإمتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي ،الجريد الرسمية العدد 45،1993.

2)-المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة قبل أول يناير 2004،الجريدة الرسمية العدد 48،2003.

3)-المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ،يحدد شروط وكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة،الجريدة الرسمية العدد 79،2010.

4)- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ،المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،الجريدة الرسمية العدد 69،2012.

د: القرارات

1)- قرار المحكمة العليا رقم 595/36 المؤرخ في 26 ماي 1984 ،المجلة القضائية عدد01،1990.

2)-القرار المؤرخ في 20جانفي 1992،الجريدة الرسمية عدد 30المؤرخة في 1992.

3)-القرار رقم 02 المؤرخ في 07جوان 1994 ،الجريدة الرسمية عدد 23،المؤرخة في 25 مارس 1992.

4)- قرار وزير المالية المؤرخ في 05 مارس 1997 ،المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية المنشور الجريدة الرسمية رقم 55،لسنة 1997.

5)- قرار الغرفة العقارية رقم 282553 المؤرخ في 03 مارس 2004.

6)- مذكرة رقم 8227 المؤرخة في 19 نوفمبر 2006 المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

7)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 يعدل القرار الوزاري المؤرخ في 27 يناير 2004،الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 ،الجريدة الرسمية العدد29.

خامسا : مواقع الانترنت

منتديات ستار تايمز www.startimes.com

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	أ ب ج
الفصل الأول : طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	6
المبحث الأول : بيع الأملاك الوطنية الخاصة.....	7
المطلب الأول : البيع بالمزاد العلني.....	7
الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة.....	8
الفرع الثاني : الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني.....	9
المطلب الثاني : البيع بالتراضي وفقا للقواعد العامة.....	11
الفرع الأول : البيع المقرر لفائدة الجماعات المحلية والهيئات.....	11
الفرع الثاني : البيع لفائدة الخواص.....	13
الفرع الثالث : البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها.....	15
المطلب الثالث : البيع بالتراضي وفقا للقواعد الخاصة.....	15
الفرع الأول : المستفيدون من عملية البيع.....	16
الفرع الثاني : شروط البيع.....	17
المبحث الثاني : التنازل عن الأملاك الوطنية.....	18
المطلب الأول :التنازل عن أملاك الدولة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 269/03.....	19
الفرع الأول : مفهوم التنازل.....	19
الفرع الثاني :الأملاك القابلة للتنازل.....	22
الفرع الثالث :شروط التنازل.....	23
الفرع الرابع :تقييم الأملاك المتنازل عنها.....	25
المطلب الثاني : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.....	27
الفرع الأول: التنازل عن الأراضي الفلاحية بموجب القانون رقم 18/83.....	27
الفرع الثاني :التنازل عن الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 03/10.....	28
الفصل الثاني:النظام القانوني للمنازعات المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة...	31
المبحث الأول :تحديد طبيعة منازعات بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.....	32

المطلب الأول : الاختصاص القضائي المختص بالفصل في منازعات الأملاك التابعة للدولة..... 32
المطلب الثاني : أطراف منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة..... 35
المبحث الثاني : إجراءات حل المنازعة القضائية المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة..... 38
المطلب الأول: إجراءات الدعوى..... 39
الفرع الأول :كيفية سير الدعوى..... 39
الفرع الثاني :شروط قبول الدعوى..... 41
المطلب الثاني :المنازعات القضائية الخاصة ببيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة..... 43
الفرع الأول:منازعات بيع أملاك الدولة في إطار المرسوم التنفيذي 269/03..... 44
الفرع الثاني: منازعات الأراضي الفلاحية..... 44
الفرع الثالث:منازعات بيع الأملاك العقارية لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية..... 45
الفرع الرابع :المنازعات في إطار قانون التوجيه العقاري و الترقية العقارية..... 45
الفرع الخامس: منازعات تبادل الأملاك العقارية بين الدولة و الخواص..... 46
الخاتمة..... 49
قائمة المراجع..... 51