

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

## بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماسترفي الحقوق  
تخصص قانون عقاري

تحت اشراف الأستاذ:  
طعيبة عيسى

من طرف الطالبة:  
قرمات رندة

### أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	بن صادق أحمد	: الأستاذ
مقررا	طعيبة عيسى	: الأستاذ
مناقشا	ضيف النعاس	: الأستاذ

الموسم الجامعي : 2015/2014

## شكر وتقدير

الحمد لله الذي أثار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف طعيبة عيسى الذي لم يخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث

ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي مديرية الصناعة والمناجم و موظفي مركز التسهيل

## أهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما

إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي

إلى إخوتي وأخواتي

إلى جميع الأصدقاء

أهدي هذا العمل

## مقدمة:

تلعب الملكية العقارية دورا هاما في صنع قواعد التنمية الشاملة لأي بلد من بلدان العالم حيث حظيت باهتمام الحضارات الإنسانية قديما و حديثا ، لدرجة أن قوة و هيمنة الدول أو الإمبراطوريات كانت تقاس بمدى توسعها الجغرافي و امتدادها الإقليمي .

تمتلك الدولة مجموعة من الأملاك والحقوق العقارية التي تستعملها إما لحاياتها الخاصة أو تضعها تحت تصرف الجمهور إما بصفة مباشرة أو بواسطة المرافق العمومية، يصطلح عليها "الأملاك الوطنية" أو أملاك الدومين.

عرف مفهوم الأملاك الوطنية تطورات مختلفة تماشيا مع الأوضاع السياسية التي مرت بها الجزائر فكان يطلق عليها "أملاك البايلك" في العهد العثماني، وفي فترة الاستعمار ضمت إلى أملاك الدولة الفرنسية والتي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، و بقيت خاضعة لهذا النظام بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1984 ، حيث تم تنظيمها لأول مرة بموجب القانون 16/84<sup>1</sup> ، و الذي وضع في ظل النظام الاشتراكي المعتمد آنذاك، وكان مبدأ وحدة الأملاك الوطنية من أهم المبادئ التي اعتمدها المشرع واستمر هذا الوضع إلى غاية صدور دستور 1989 والقوانين اللاحقة له.

جسد دستور 1996<sup>2</sup> سياسة المشرع فقد نصت المادة 17 منه على أن: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون".

وكذا المادة 18 منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون. وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون".

<sup>1</sup> - انظر في مفهوم الأملاك الوطنية في ظل القانون 16/84:

Ahmed Rahmani, Les biens publics en droit Algérien ed/internationales alger 1996, p66.

<sup>3</sup> - دستور 1996 المؤرخ في 8 ديسمبر، الجريدة الرسمية رقم 76

ان اهتمام المشرع الجزائري بالحفاظ على الممتلكات العامة وتسييرها بالطريقة المثلى لم يتوقف عند حد النص عليها في دستوري 1989 و1996 بل امتدت الى سن قوانين خاصة تنظمها فقد صدر القانون رقم 30/90<sup>1</sup> المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-08<sup>2</sup> و تُبع بالنصوص التطبيقية له ، فكان على رأسها المرسوم التنفيذي رقم 454/91<sup>3</sup> المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، في ظل الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 ، و تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة<sup>4</sup> . و لقد ورد في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 تعريف للأملاك الوطنية العمومية بحيث جاء فيها أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن / أو تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق و كذا الأموال التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من دستور 1996" و تضيف المادة في فقرتها الثانية أنه " لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية "

تكون الأملاك الوطنية العمومية محل استعمال من طرف الجمهور بشكل جماعي ، تلقائي و مجاني يضمه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية. لا يكون هذا الاستعمال دائماً مباشراً فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور مثل المتاحف. كما يمكن أيضاً أن تكون الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور محل شغل خاص ، لكن في هذه الحالة الاستثنائية يجب أن يخضع الاستعمال الخاص لرخصة إدارية مسبقة مع دفع أتاوى في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية ، كالشغل المؤقت للأملاك العمومية و استغلال المياه المعدنية أو مياه السدود ، ويكون الترخيص بطبيعته مؤقت و غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها أن ترجع عنه بداعي المصلحة العامة.

<sup>1</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 52

<sup>2</sup> القانون رقم 14/08 الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخ في 3 اوت 2008

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الجريدة الرسمية رقم 27

<sup>4</sup> ليلي زوقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر ، 2007 ، ص 89

كما كرس قانون 30/90 قواعد حماية الأملاك العمومية : بعدم قابليتها للتصرف ، الحجز او الاكتساب بالتقادم .

إلى جانب الأملاك الوطنية العامة يوجد الأملاك الوطنية الخاصة والمتكونة من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وللدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية<sup>1</sup> فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تملك وتباشر تصرفات و الأعمال على أملاكها بل و إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام<sup>2</sup> .

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 ، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتعريف الأملاك الخاصة إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة ، ويمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية .

ويكون التصرف عن طريق بيعها بالمزاد العلني كقاعدة عامة اوبالتراضي كاستثناء ، كما يعد التنازل صورة من صور تصرف الدولة في املاكها الخاصة ، ويعد البيع من أهم صور التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة ، مما يجعل دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية كبيرة نابعة من أهمية الأملاك الوطنية الخاصة بالاضافة الى اهمية استقرار المعاملات المنصبة على العقار ، فاستوجب على المشرع أن يسن عدة نصوص قانونية في هذا المجال ، تستدعي طرح الإشكالية التالية : كيف تناول المشرع الجزائري بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ؟ و ما هي المنازعات القضائية الناجمة عنه ؟

سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية ، مستعينين في ذلك بالمنهج الوصفي التحليلي ، وذلك ضمن الخطة الآتي بيانها :

<sup>1</sup> - المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 .

<sup>2</sup> - د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، الجزء التاسع ، ص

## المقدمة

**الفصل الأول: أحكام عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

**المبحث الأول: مفهوم عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة**

**المطلب الأول: تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة و بيان خصائصه**

**المطلب الثاني: أركان عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.**

**المبحث الثاني: انتقال الملكية في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

**المطلب الأول: انتقال الملكية وفق نظام الشهر الشخصي**

**المطلب الثاني: انتقال الملكية وفق نظام الشهر العيني**

**الفصل الثاني: صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و المنازعات الناجمة عن هذه البيوع**

**المبحث الأول: صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

**المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني**

**المطلب الثاني: البيع عن طريق التراضي**

**المبحث الثاني: المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة**

**التابعة للدولة**

**المطلب الأول: أوجه المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة**

**التابعة للدولة**

**المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري للتصدي للمنازعات المتعلقة بالبيوع الواقعة على الاملاك**

**العقارية الخاصة التابعة للدولة**

**الخاتمة**

## الفصل الأول

أحكام عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

## الفصل الاول

### أحكام عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في تسييرها و استعمالها و التصرف فيها بالبيع أو بغيره إلى مجموعة من الأحكام القانونية خاصة القوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة بمضامينها (1).

لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص ، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص ، و لما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارية (2) شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد ، ذلك أنها غير مخصصة للمنفعة العامة ، فإن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها و يبين مداها ، و يعد عقد البيع من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية يدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق خاصة و أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة لا تحمل حصانة القواعد الثلاث التي تحمي المال العام ( قاعدة عدم التصرف ، قاعدة عدم جواز الحجز ، قاعدة عدم الاكتساب بالتقادم ).

من خلال هذا الفصل سنتطرق إلى أهم الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من خلال مبحثين، الاول سنتناول فيه مفهوم عقد البيع وأركانه اما الثاني نتناول فيه الكيفية القانونية لنقل ملكية الأملاك الخاصة التابعة للدولة للمشتري.

<sup>1</sup> المادة 80 من قانون الاملاك الوطنية 30/90  
<sup>2</sup> / عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن حق الملكية الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان

## المبحث الأول : مفهوم عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة

تنظم العقود الواردة على الملكية خصائص مشتركة، كما ينفرد كل عقد من هذه العقود بخصائص تميزه عن باقي العقود في هاد المبحث سنعرف عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة ونبين خصائصه واركانه وصولا الى صور انتقال الملكية في هاد النوع من البيوع .

## المطلب الأول : تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة و بيان خصائصه

يلتزم في عقد البيع أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء إلى المتعاقد الآخر، كما يلتزم بتسليم هذا الشيء و بضمان عدم التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية، أما المتعاقد الآخر فيلتزم بدوره بتسديد الثمن الذي تعهد به نظير امتلاكه للشيء المسلم له، و بهذا الشكل يتميز عقد البيع عن جميع العقود المسماة الأخرى(1).

## الفرع الأول : تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة

فيما يلي تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة لغة وقانونا

**البيع لغة :** البيع بذل المثلن واخذ الثمن او اخذ المثلن وبذل الثمن وهو من الاضداد ،نحو: « بعته هذا الثوب» أي اعطيته اياه واخذت ثمنه(2) وكلمة باع وما اشتق منها مستخدمة في كتاب الله عز وجل وسنة نبيه محمد صلى الله عليه وسلم ،بمعناه اللغوي من اعطاء الشيء بثمن او بعوض ،كقوله تعالى ﴿واحل الله البيع وحرم الربا﴾ سورة البقرة الاية 273

وقوله ص لى الله عليه وسلم « ان الله ورسوله حرم بيع الخمر و الميتة و الخنزير و الاصنام »

وقوله كذلك « اذا اختلف المتبايعان وليس بينهما بينة فالقول قول رب السلعة او يتتاركان »

و البيع فقها عند المالكية:البيع هو نقل ملك بعوض . (3)

**البيع قانونا :**ورد تعريف عقد البيع في نص المادة 351 ق.م.ج كما يلي " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " و يعتبر هذا التعريف تعريفا متطورا بحكم أنه نص على أن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي (4) .

(1) العقود المسماة هي عقود نظمها المشرع تنظيما مستفيضا نظرا للإقبال الكبير عليها من قبل الخواص في الحياة العملية كالمهبة المقايضة ، الشركة و غيرها .

(2) المنجد في اللغة والاعلام ،دار المشرق ،بيروت، الطبعة العشرون،1969 ص 58

(3) محمد سكمال ،احكام عقد البيع في الفقه المالكي ،دار ابن حزم، الطبعة الاولى،لبنان ص12-16

(4) شهد عقد البيع تطورا تزامنا مع التطور التاريخي و الحضاري للشعوب فبعدما كان فقط عقد يرتب التزام بنقل الملكية أصبح عقد ناقل للملكية.

## الفرع الثاني : خصائص عقد البيع

يوصف عقد البيع بأنه الأداة الأساسية اليومية المحلية و العالمية التي تربط عالمي الإنتاج و الاستهلاك (1) فبفضله تنتقل الملكية من شخص لآخر كما أسلفنا الذكر، و لعل هذا هو الأهم في خصائص عقد البيع التي سنعمل على تبينها ثم على استنباط خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

### اولا :الخصائص العامة لعقد البيع

**1 - عقد البيع ملزم للجانبين :** فهو يلزم البائع بنقل الملكية سواء لشيء أو حق يمكن تقييمه ماليا إلى المشتري ، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع مقابل نقدي يسمى الثمن.

**2 - عقد البيع عقد معاوضة :** فكل من المتعاقدين يأخذ مقابلا لما يقدمه.

**3 - عقد البيع عقد ناقل للملكية :** بعد أن كان يرتب التزام فقط بنقل حيازة المبيع إلى المشتري ، و لا يفوتني في هذا الصدد أن أنوه بأن الفقه الإسلامي قد سبق الجميع في تقرير هذه القاعدة التي حتما اقتبست كغيرها من القواعد القانونية الأخرى فيما بعد من طرف الفقه فالتشريع الفرنسيين (2) .

فدور الشريعة الإسلامية الغراء كان عظيما بنوره الساطع في الإثراء الموضوعي للقواعد المستنبطة فيما بعد من لدن التشريعات الحديثة.

**4 - عقد البيع عقد رضائي :** لا يلزم القانون لإبرام عقد البيع شكلا معينا فالعقد يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فلكل قاعدة استثناء ، و القانون ذاته يلزم الأطراف المتعاقدين في البيوع التي يكون موضوعها العقارات ، السفن و المحلات التجارية أن تخضع لشكلية رسمية معينة إذا غابت كان العقد باطلا ، فعقد البيع أصلا رضائي لكن شكلي في حالات قررها القانون.

**5 - عقد البيع عقد مساومة :** بمعنى أنه يمكن أن تكون هناك مفاوضة إن صح التعبير بين البائع و المشتري على الثمن أو على أوصاف الشيء المبيع و التسليم و مسائل أخرى ...

(1) د اسعد دياب ، ضمان العيوب الخفية للبيوع ، دار اقرا ، لبنان ، الطبعة الاولى، 1981،ص05

(2) د/ وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الرابع، طبعة 1984 ص 290.

ثانيا : خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

- 1 - عقد ملزم للدولة المالكة و للمشتري : علما أن تسديد الثمن يكون باتباع إجراءات إدارية محضة و ناتج عملية البيع يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة.
- 2 - عقد شكلي غير رضائي : بحكم أن التعامل منصب على عقار فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية و لا يكتفي بالتراضي و إلا كان العقد باطلا.
- 3 - مجرد التعاقد لا ينقل الملكية : لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري (1).
- 4 - عقد مجرد من المساومة : فالعقد الواقع على الأملاك الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان فلا تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة ، و لا تناقش فيه أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا : فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية (2).
- لأنه من المفروض أن يكون المشتري قد أطلع على حالتها قبل البيع والذي يكون بالمزاد العلني فقط.
- 5 - عقد معاوضة : فكل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه ، فالمشتري يأخذ العقار و الدولة الثمن المحدد من طرف مصالحها التقنية.

(1) المادة 793 من القانون المدني الجزائري .

(2) المادة 385 من القانون المدني الجزائري .

## المطلب الثاني : اركان عقد البيع الواقع على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

القاعدة العامة تقضى أنه حتى ينعقد أي عقد كان يجب تطابق إرادتين أو أكثر لترتيب أثر قانوني و هذا ما يطلق عليه بالتراضي ، كما يجب ان يكون يكون للعقد محلا و سببا ، و قد يضيف القانون إلى جانب هذه الأركان الثلاثة ركن الشكلية بالنسبة لعقود محددة كما هو الحال بالنسبة لبيع العقار.

فالأصل في عقد البيع أنه ينعقد بثلاثة أركان ، لكن متى بات الأمر يتعلق بعقار فإن الشكلية أكثر من ضرورة لانعقاد العقد (1). وستعرض فيما يلي الى هذه الأركان محاولين ان نضيف كلما دعت الضرورة الى ذلك الاحكام الخاصة بالبيع الواقع على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، فالأمر حقيقة يتعلق ببيع العقار التابع في ملكيته للدولة ، فهو بيع إداري يخضع للأحكام العامة الضابطة لجميع أنواع البيوع لكن فيه خصوصيات كما أسلفنا الذكر.

---

(1) الشكلية في عقد البيع العقاري شكلية لانعقاد و ليست شكلية للإثبات فقط.

## اولا : ركن التراضي

يقصد بالتراضي في عقد البيع و حتى في غيره أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين(1) فيكون اقتران إيجاب البائع و قبول المشتري ، غير أن الرضا وحده قد لا يكفي لإبرام العقد فلا بد من مراعاة النصوص القانونية خاصة الأحكام العامة لنظرية العقد ، فيتعين أن يكون الرضا صحيحا و أن يصدر من ذي أهلية كاملة تكون ببلوغ سن 19 سنة كاملة المادة 40 من ق.م.ج ، دون أن يجبر على أحد المتعاقدين لوجود عارض من عوارض الأهلية كالجنون مثلا ، كذلك يتعين أن يكون الرضا خاليا من العيوب اللاحقة بالإرادة كالغلط ، التدليس ، الإكراه و الغبن.

### 1- كيفية التراضي في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

على الرغم من أن عقد البيع الواقع على عقار هو عقد شكلي و ليس رضائي خاصة و أن الأمر يتعلق بأملاك الدولة التي عليها أن تكون أشد حرصا على تطبيق القانون ، فإن هذا الأمر لا ينفى ضرورة تطابق إرادة الدولة البائعة و إرادة المشتري ، التي و بالمناسبة قلما نصادف فيها أحد عيوب الإرادة و كذا نقص في الأهلية بحكم التحقيق الدوري المسبق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن حيث تقوم مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا بهذا الدور و التي تسمى بموثق الدولة ومستشارها الخاص في المجال العقاري. (2)

---

(1) المادة 59 من القانون المدني الجزائري .  
(2) يوسف حفصي ، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستار ،البلدية 2005

في الأصل إن البيوع التي تقدم عليها الدولة إلا في حالات استثنائية حيث تكون عن طريق السبل التي تحمل المنافسة أي طريق المزاد العلني ، و هذا الأخير يتم الإعلان عليه في الصحف و الأماكن العمومية بحيث تحدد شروطه من صيغة البيع ، المزايدات و التعهدات المختومة ، كيفية سحب دفتر الشروط مع تحديد قيمته لجنة فتح الأظرفة، مصاريف البيع و التسجيل إلخ ... و هذه القواعد تسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها فالأشخاص المسموح لهم بالمزايدة هم كل من يتمتع بالحقوق المدنية ويثبت لهم موطن والقدرة على الوفاء .

التصرف في الأملاك العقارية لا يكون إلا طبقا للقوانين و التنظيمات الجاري العمل بهما و حسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة الأملاك العقارية (1) ، و لذلك يمكن اعتبار هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إيجابا واضحا موجها للجمهور ينتظر القبول.

وبالرجوع الى القواعد العامة في التعاقد عن طريق المزايدة نجد المادة 69 من القانون المدني والتي تنص على انه "لا يتم العقد في المزايدات الا برسو المزاد و يسقط المزاد اعلى ولو كان باطلا "

كما تعبر الدولة عن ارادتها في البيع بصور اخرى نعطي عن ذلك مثال بيع الشقق بالتراضي لفائدة الشاغلين ، حيث تضع الدولة مجموعة من الشروط (كمدة الشغل، التزام بدفع حقوق الايجار وغيرها ....) ويستطيع اقتناء هذه المساكن كل من توفرت فيه الشروط السابقة الذكر.

## 1-2 صور قبول المشتري :

في البيوع التي تكون بالمزاد فإن قبول المشتري يكون بالمزايدة الشفوية أو بالتعهد الكتابي بحيث يعبر المزايد عن إرادته في الشراء عن طريق هاتين الوسيلتين المعتمد عليهما في البيوع الإدارية عن طريق المزاد.

و هذا الأمر ينسجم تماما مع طرق التعبير عن الإرادة التي تكون باللفظ أو بالكتابة و بطرق أخرى أقرها القانون (2) أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المترشح و امتثاله للإجراءات الإدارية بتسليمه ملف الشراء الكامل و دفعه للثمن و مصاريف العقد كفيلا بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.

(1) المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية 30/90

(2) المادة 60 من القانون المدني الجزائري و يشترط في رسو المزاد أن يكون العرض المقدم أعلى من الثمن الأدنى الافتتاحي و لا يكون في قاعة المزايدات أو في التعهدات المختومة من يقدم أكثر.

## ثانيا : ركن المحل

المحل في أي نوع من انواع العقود هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها ، و بما ان عقد البيع عقدا يلزم جانبين ، فإنه ينجم عليه التزامين رئيسيين هما التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع و التزام المشتري بتسديد الثمن.

و سنرى فيما يلي محل التزام كل من البائع و المشتري.

### 1- محل التزام البائع ( العقار المباع ) :

و يشترط في العقار المباع أن تتوفر فيه الشروط العامة لأي محل كان في أي عقد و شروط أخرى خاصة ببيع الدولة لأملاكها العقارية.

#### 1-1 الشروط العامة في المحل

- أن يكون مشروعا :

أي يجوز التعامل فيه و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلا كان العقد باطلا (1).

- أن يكون المحل ممكنا و غير مستحيل :

بان لا يكون المحل من الاشياء التي لا يمكن التعامل بها وهذا ما اكدته المادة 93 من القانون المدني.

فلا عبء مثلا ببيع عقار مملوك لأحد الأفراد من قبل الدولة و هو لا يزال لم يخرج من ذمة الشخص المالك الأصلي.

- ان يكون موجودا أو قابل للوجود:

قد يكون المحل شئ مستقبلية شرط ان يكون محقق الوجود هذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون

المدني. فلا يمكن للدولة مثلا أن تباع عمارة على المخطط البياني و هي في الواقع قد انهارت (2).

(1) المادة 96 قانون مدني جزائري.

(2) فضلا عن هذه الحالة لا يجوز بيع عقار و هو في حالة يرثى لها أو مهدد بالإنهيار ، نص المادة 03 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صدر هذا القانون بموجب ج.ر العدد 06 المؤرخة في 1981/02/10 ، ص 82.

لا نجد هذا الشرط في المحل فقط بل نجده أيضا في العقد المتضمن البيع ، بحيث يعين العقار تعيينا محددًا لا يمكن بعده أن يخطأ فيه ( ذكر الحدود ، الشارع ، البلدية ، المساحة ... إلخ ) ، و في المناطق الممسوحة يكون التعيين بواسطة رقم القسم (Section) و رقم القطعة (Plot) (1) .

#### - أن يكون المشتري عالما بالشيء المبيع :

فالمشتري لابد أن يكون عالما بالمبيع بحيث يمكن التعرف عليه ، و في البيع الإداري عن طريق المزاد يشترط أن يتم الإعلان عن المزايدة قبل 20 يوما على الأقل من يوم المزايدة (2) ، و في هذه المدة يفترض أن كل معني بالأمر يكون قد قام بزيارة للشيء المبيع و حدده و عرف أوصافه.

#### 1-2 الشروط الخاصة في المحل

ألا يكون الشيء المبيع يدخل ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها :

هناك أملاك عقارية تابعة للدولة لا يجوز التصرف فيها بنص القانون :

- لا يمكن بيع العقارات التي فقدت قيمتها أو العقارات التي فيها مخاطر كالمباني المهتدة بالسقوط.
- المساحات الأرضية المخصصة للدفن ( مقابر ) .
- الأراضي الفلاحية.
- لا يمكن بيع العقارات أو الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني (1) علما أن الأملاك العقارية إذا بيعت بالمجان فإن هذه الطريقة في التصرف تعد في الأصل باطلة بحيث يتعين أن يكون البيع بثمن لا يقل عن قيمة العقار التجارية.

---

(1) عملية المسح العام عملية لها عدة أهداف من بينها الوقوف على تحديد الملكيات (خاصة، عامة إلخ ... ) و إعطاءها إحدائيات تساعد في عملية الشهر العيني فيصبح لكل عقار تابع للخواص بطاقة تعريف إن صح التعبير.  
(2) المادة 2/10 من المرسوم التنفيذي 454/91.

## 2) محل التزام المشتري : الثمن في العقد

تسديد الثمن في عقد البيع هو التزام رئيسي ، و الثمن هو عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلا في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قبضاتها الموجودة على مستوى الدوائر اي مفتشيات أملاك الدولة.

و يشترط في الثمن ما يلي :

- أن يكون الثمن نقدا يدفع لحساب خزينة الدولة بمعية صناديق مفتشيات أملاك الدولة ، و يدفع مسبقا لخزينة الدولة إلا إذا كانت هناك نصوص قانونية تقيد ذلك (2).
- أن يكون الثمن مقدرا بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.
- ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقا لمقتضيات السوق العقاري.
- ألا يكون الثمن بخسا إلا ما استثني بنص القانون (3).

---

(1) المادة 58 من المرسوم 454/91 في فقرتها الثانية ، مع مراعاة النصوص القانونية الخاصة بهذه الأشياء المصنفة.  
(2) المنشور رقم 01 ، 02 و 01 المعدل و المتمم المؤرخين على التوالي في 1993/09/09 و 1996/09/08 و 2002/03/20 المتعلقة جميعها بتطهير و تسوية ممتلكات المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ، إقرار إمكانية الدفع الفوري أو بالتقسيط لمدة قد تصل إلى 20 سنة.  
(3) المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار و المؤرخ في 1993/10/05 التي تنص على أنه يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة ج.ر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10 ص 03.

### ثالثا : ركن السبب

إن ركن السبب في التقنين المدني الجزائري هو الباعث الدافع للتعاقد ، ذلك أن المشرع الجزائري لم يتطلب في السبب إلا شرطا واحدا و هو المشروعية (1) ، فهو لم يشترط الوجود الذي نحسبه كذلك شرطا من الشروط ، فلقد جاء في نص المادة 97 ق.م.ج أنه " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام و الآداب العامة كان العقد باطلا

" و تنص المادة 98 ق.م.ج " كل التزام مفترض أنّ له سببا مشروعاً ، ما لم يقيم الدليل على غير ذلك " .

و الباعث الدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث :

— يدعم الثمن خزينة الدولة.

— حماية العقار ذاته بالبيع فلا يترك لتعرض الغير.

— مساعدة الاستثمار الخاص.

— تسهيل عمليات التعمير و البناء لاسيما في مجال السكنات الاجتماعية.

و هناك أسباب متنوعة أخرى تدفع الدولة إلى الإقدام على البيع ، أما بالنسبة للمشتري فالسبب الدافع عنده هو التحصل على العقار و الاستئثار عليه.

### رابعا : ركن الشكلية

في الأصل أن عقد البيع هو عقد رضائي ، لكن البيع الواقع على عقار يعتبر عقدا شكليا ، لا يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين بل يتعين إفراغ إرادتي كل من البائع و المشتري في شكل خاص يحدده القانون ، و لا بد أن تكون الكتابة رسمية محررة من طرف ضابط عمومي فلا عبرة بالكتابة العرفية في التعامل العقاري (2).

(1) حليلة آيت حمودي، نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الأولى، 1986 دار الحدائق، لبنان، ص 125.

(2) قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 1992/10/21 المجلة القضائية 1992 عدد 01 ص 84 التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا.

إن المادة 324 مكرر ق.م جزائري هي المرجع القانوني في النص على أنّ العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق و إلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق بحكم أن الشكلية ركن ركين في العقد.

هذا و نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري و التي ورد فيها ما يلي " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد " .

كما كرست هذه القاعدة أيضا النصوص القانونية الآتية :

- قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 (1).
  - قانون السجل العقاري الصادر بموجب الأمر (2)74/75 المؤرخ في 1975/03/25 و قد عدل و تم هذا الأمر بالمرسوم (3)210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم التنفيذي (4)123/93 المؤرخ في 1993/05/19.
  - المرسوم (5)63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و الذي نصت المادة 61 منه على أنّ " كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي " .
- كما أن المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري ذهبت إلى التنويه بأن العقد الرسمي حجة على الكافة لا يمكن دحر ما فيه إلا بالتزوير فهو أقوى الحجج و أعلاها مرتبة في الإثبات بحكم شهادة الضابط العمومي اشتراط الرسمية هو ضمان للبائع و المشتري فالعقار ليس كالمنقول من حيث أهميته و قيمته المادية.

---

(1) حريدة رسمية رقم 28 الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988 ، و قد ألغى هذا القانون لاسيما المادة 41 منه قانون التوثيق القديم الذي يحمل رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970.

(2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/03/25

(3) المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13

(4) المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19

(5) المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

فضلا عن ذلك لا يفوتني في هذا المقام ، أن أذكر بالتعاليم الربانية التي فرضت الكتابة قبل أكثر من أربعة عشر قرنا خلت ، حيث يقول الله عز و جل { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ وَاعْلَمُكُمْ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ } (1).

## 2: الموظف العام المحرر لعقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن العقد الرسمي هو العقد الذي يصدره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة(2) و لما كان الأمر يتعلق بأموال الدولة فإنه من غير المعقول أن تسند مهمة تحرير العقود إلى الموثق مثلا فالعقل و القانون يقضيان بأن توكل هذه المهمة إلى هيئة إدارية تابعة للدولة .

و فعلا مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية تسهر على تحرير العقود الرسمية بما في ذلك عقود بيع العقارات التابعة للدولة (3) كما تضمن إدارة أملاك الدولة المهام الآتية :

- تسيير الأملاك التابعة للدولة مع حراستها.
- تسيير التراكات الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها.
- تحصيل موارد أملاك الدولة من أتاوى و حقوق أخرى ( الإيجار ، المنح السكني إلخ ...).
- تمثيل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأموال الدولة.
- مسك سجلات الجرد و إحصاء الأملاك التابعة للدولة.

1- الآية 282 من سورة البقرة و هي أطول آية في القرآن الكريم  
 2- الموثقون ، المحضرون ، القناصلة و غيرهم يخول لهم القانون حق تحرير العقود الرسمية.  
 3- المرسوم التنفيذي 190/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 تضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ( المديرية العامة للأملاك الوطنية ) العدد 10 المؤرخة في 10/08/1991 و كذا المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 التي تنظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 10/08/1991.

- مساعدة المصالح المسيرة للأملاك العامة في تسييرها و في التقاضي .
- و بذلك مديرية أملاك الدولة تلعب الأدوار الآتية :
- دور الموثق : تحرير العقود الإدارية .
- دور الخبير : تقديم التقييمات و الخبرات في المجال العقاري.
- دور المحامي : أمام مختلف درجات التقاضي تسعى إدارة أملاك الدولة لحماية الأملاك و ضمان الدفاع عنها.
- دور المستشار : يُتّكَم إلى إدارة أملاك الدولة خاصة في المجال العقاري من قبل المصالح الولائية و هيئات عمومية أخرى.
- و عليه مديرية أملاك الدولة تعد الموظف العام القائم على تحرير جميع العقود المنصبة على أملاك الدولة بما في ذلك عقد بيع العقارات التابعة لها بناء على ترخيص مسبق و ليس بمحض إرادتها (1) و هذا العقد يجب أن يتضمن النقاط الآتية :
- مكرس لاتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية.
- مبرم بين طرفين يجوز أن أهلية التعاقد فمدير أملاك الدولة يتصرف باسم و لحساب الدولة (2).
- أما المشتري فيُتأكد من أهليته بالوثائق المقدمة في الملف الإداري ( نسخة من بطاقة التعريف الوطنية زائد شهادة ميلاد).
- تبيان أصل ملكية العقار و أصل الملكية السابقة إن تطلب الأمر ذلك.
- تعيين العقار تعيينا نافيا للجهالة به.
- تحديد الثمن و صيغة دفعه.
- تعيين الأطراف ( أسماءهم و صفاتهم و مكان إقامتهم ).
- مراعاة إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.
- ليس هناك في العقود الإدارية شهود فالشخص المكلف بالخدمة العامة أو الموظف العام هما من يشهدان بمضمون العقد و حضور مجلس العقد بعد تلاوة ما فيه.

(1) الترخيص المسبق هو قرار الوزير المكلف بالمالية أو قرار الوالي أو حتى مقرر رئيس لجنة الدائرة في البيوع التي تتم في إطار القانون 01/81.

(2) القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض من الوزير المكلف بالمالية لمديرية أملاك الدولة ، جريدة رسمية العدد 30 المؤرخة في 1992/04/23 .

## الفرع الثاني : اركان البيع الخاصة

اولا:التسجيل في السجل العقاري : المادة 826 من القانون المدني تصرح بان العقد سبب من اسباب حق التسجيل في السجل العقاري وذكر مبدا وجوب التسجيل في السجل العقاري ليس عبثا ،لان المشرع ربط بين عقد البيع وحق التسجيل لحفظ حقوق طرفي البيع تجاه بعضهما بعضا واتجاه الغير،وذلك حين قرر ان التزام بائع العقار يتضمن نقل ملكيته في السجل العقاري وصيانتها للمشتري حتى تنفيذ عملية النقل،وفق للمادة 897 من القانون المدني.

### 1:احكام القضائية الناقلة للحقوق العقارية الاصلية:

#### 1-1 حكم رسو المزاد في بيع العقار:

تنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية على أنه " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و /او الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني ،وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ،ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية .

يتعين المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل اشهاره خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره. "

وحكم رسو المزاد هو إقرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية ، فهو لا يعتبر حكما بمعنى الكلمة إلا أنه يفترض فيه حسمه لكافة المنازعات الشكلية بين أطراف الحجز فهو يحوزحجية كاملة على كل من صدر في مواجهته من أطراف الحجز شأنه شأن الأحكام العادية(1)و يكون بيع العقار بالمزاد العلني من اختصاص محكمة مقر المجلس الذي تقع فيه العقارات التي يراد بيعها بالمزاد العلني.

---

(1)عباس عبد الحلیم ، شهر التصرفات العقارية ، دار محمود للتوزيع والنشر، الطبعة الثانية،بيروت،دون سنة ، ص 26

وحكم رسو بيع العقار بالمزاد العلني يعتبر سنداً للملكية طبقاً للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه أوجب المشرع إخضاعه إلى عملية الشهر بالمحافظة العقارية حتى يرتب الحكم أثره العيني بنقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد ، وحتى يحتج به في مواجهة الغير و هذا طبقاً للمادة 38 من المرسوم 63/76 (1) والمادة 14 الفقرة 2 من الامر 274/75 (2)

**1-2 الحكم الصادر بثبوت حق الشفعة:** تنص المادة 803 من القانون المدني على أنه " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً للملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري "

وتعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار في حالات معينة في القانون، وقد بينت المادة 795 من القانون المدني الأشخاص الذين يجوز لهم طلب الأخذ بالشفعة وهم :

مالك الرقبة إذا بيع كل أو بعض حق الانتفاع المناسب للرقبة .

الشريك في الشيوخ إذا بيع كل جزء من العقار المشاع إلى أجنبي .

صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

وعلى من يريد الأخذ بالشفعة أن يبدي رغبته في ذلك إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوماً من الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه طبقاً للمادة 799 من القانون المدني ومتى صدر حكم بثبوت الشفعة وصار نهائياً وجب شهره بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 803 المذكورة أعلاه.

ويسقط حق الشفعة في حالات ذكرها المشرع في المادة 807 من القانون المدني وهي:

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع .
- إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون .

---

(1) المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13.

(2) الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

يهدف الشهر العقاري بالدرجة الاولى الى اعلام الغير على مختلف الوضعيات القانونية للعقارات ومن اجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري يجب ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية و التأكد من من توافر شرطين اساسيين هما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق

**1-1 قاعدة الرسمية:** والتي تعتبر ركنا لانعقاد العقد حيث تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 على انه "كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على شكل رسمي" ويقصد بشكلية توثيق العقد ان يتقدم اطراف العقد امام مكتب توثيق لافراغ عقدهما في قالب رسمي، وهو ركن جوهري في التعاقد، يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد (1)

**1-2 قاعدة الشهر المسبق:** ترمي قاعدة الشهر المسبق الى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية وتسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية و التي من شأنها احداث التباس في انتقال الحقوق (2)

وليس بالامكان اشهار حق ينصب على عقار ما لم يتم اشهار السند السابق للمتصرف، عملا باحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 والتي تنص على انه "لا يمكن القيام باي اجراء للاشهار في المحافظة العقارية، في حال عدم وجود اشهار مسبق او مقارنة للعقد او القرار القضائي او لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف او صاحب الحق الاخير وذلك مع مراعاة احكام المادة 89 ادناه"

---

1- مواد من 26 الى 29 القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق  
2- عبد الحميد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأ المعارف، الاسكندرية، 53، 1999.

## المبحث الثاني : انتقال الملكية في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تنتقل ملكية الشيء المبيع في البيوع غير البيوع العقارية بمجرد انعقادها لكن إذا ورد البيع على عقار أو حق عيني عقاري فإنه لا يكفي لانتقال هذا الحق من البائع إلى المشتري مجرد التعيين في حالة الأشياء المعينة بالذات و لا حتى الفرز كالأشياء المعينة بالنوع و إنما يتعين شهر التصرف العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

تنص المادة 793 ق.م جزائري على أنه لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

سنتطرق لكيفية انتقال الملكية في البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة كما يلي:

المطلب الاول: انتقال الملكية وفق نظام الشهر الشخصي

المطلب الثاني انتقال الملكية وفق نظام الشهر العيني

## المطلب الأول : انتقال الملكية وفق نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ساد في العالم و تبنته مختلف الدول، و اسمه يدل عليه فالشخص فيه محل اعتبار(1)، وسنحاول دراسة هذا النظام من خلال تحديد مفهومه أولا ثم تقييمه ثانيا.

### الفرع الاول : مفهوم نظام الشهر الشخصي

سنطرق إلى مفهوم نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه ثم تحديد أهم المبادئ التي يقوم عليها.

اولا: تعريف نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يقوم على شهر التصرفات الواردة على العقار وفق الأسماء الشخصية للقائمين بها، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، إذ أن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، و تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين، و سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقدم التصرفات المراد شهرها، فبالنسبة للسجل الأبجدي ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل و ذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوع أو الندرة، فإن كان اسم المتصرف نادرا فتخصص له صفحة واحدة فقط، وأما إذا كان الاسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون نفس الاسم(2).

### ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي على المبادئ التالية :

1- إن الدعامة التي يرتكز عليها نظام الشهر الشخصي هي أسماء الأشخاص المتصرفين و ليس للعقار محل التصرف أي اعتبار في عملية الشهر .

1- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر المنازعات العقارية دار هومة الطبعة الاولى .2006 ص 42.

2- جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية طبعة 2006 ص16.

2- إن نظام الشهر الشخصي لا يتمتع بالقوة الثبوتية، و ليس له الحجية المطلقة، ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتحقيق و البحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي(1) فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو الفسخ ظلت كذلك حتى بعد الشهر و هنا يظهر الدور السلبي للموظف المكلف بالشهر و الذي لا يملك صلاحية تفحص العيوب اللاحقة بالتصرف.

3- ليس للشهر في هذا النظام أي أثر مطهر و لا يضيف شيئاً للحق الذي ينتقل بالعيوب العالقة فيه.

- إن الملكية في نظام الشهر الشخصي لا تنتقل إلا من المالك.

### الفرع الثاني : تقييم نظام الشهر الشخصي

يقصد بتقييم نظام الشهر الشخصي تحديد مزاياه و عيوبه.

#### اولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي:

- يعتبر وسيلة لإعلام الجمهور بما ورد على العقار من تصرفات من جهة، و بانتقال الملكية العقارية من جهة أخرى.

- مجرد الشهر يعد قرينة على ملكية العقار حتى يثبت العكس من صاحب المصلحة الذي يستطيع اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي ببطان العقد المشهر المستند إلى عقد باطل أو تقرر بطلانه.

- كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه(2).

- يساعد الدولة من أجل فرض الضريبة على مجمل التصرفات الواردة على العقار (3) و هذا دون أن ننسى ما يتميز به هذا النظام من سهولة في إجراءاته فلا يتطلب عملية مسح الأراضي التي تتطلب إمكانيات مالية و مادية يصعب توفيرها .

1- ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم سوريا 1984 ص 21.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 22.

3- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 43.

## ثانيا: عيوب نظام الشهر الشخصي:

يتضح من تطبيق نظام الشهر الشخصي أن عيوبه أكثر من مزاياه، و يعاب على نظام الشهر الشخصي ما يلي :

1- أنه لا يعطي المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، حيث تكون كل التصرفات المشهرة في ظل هذا النظام قابلة للطعن فيها، فإذا كانت هذه التصرفات قابلة للطعن فيها بالبطلان أو الإبطال أو الفسخ بقيت كذلك رغم شهرها إلى أن تزول برفع دعوى البطلان أو الإبطال أو الفسخ ، أو تستقر بالتصحيح أو الإجازة أو التقادم المسقط لهذه الدعاوى، و هو الأمر الذي لا يتماشى مع ضرورة استقرار الملكية العقارية .

2- صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار، و عن هويته الكاملة، إذ أن البحث في السجلات الهجائية عن اسم المتصرف أمر صعب، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء، و بالتالي على طالب المعلومات أن يكون متحققا من اسم المالك الحقيقي للعقار، و اسم أبيه وجده بالكامل و أسماء المالكين السابقين للعقار .

3- خطر تعارض سندات الملكية لعقار معين واحد، و يحدث ذلك عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا أنه مالكة الحقيقي بالبيع مثلا إلى شخص ثان ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر عن المالك الحقيقي للعقار، و عليه يصبح لدينا شخصان كل منهما لديه سندا ملكية نفس العقار (1) ففي ظل هذا النظام يكثر بيع ملك الغير و هذا ما ينزع الثقة بين الناس في إبرام التصرفات العقارية .

4- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، طالما أن شهر التصرف لا يحصن حق المتصرف إليه، فإن هذا الأخير الذي شهر تصرفه و تسلم سندا ملكية العقار لا يأمن فقط من خطر رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد بل لا يأمن كذلك من خطر ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم و الواضح مما سبق ذكره أن نظام الشهر الشخصي هو نظام عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري، فقد ظهر هذا الأخير من أجل إعلان كل التصرفات العقارية و ذلك حتى يكون الناس على دراية و بينة منها من جهة، و من جهة أخرى حتى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم ترمي إلى استحقاق أو استرداد العقار، و بالتالي تستقر الملكية العقارية و يقوى الائتمان العقاري(2).

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص20.

2 - جمال بوشنافة، المرجع نفسه ص19 .

ونظرا للعيوب و المساوئ التي وجهت إلى نظام الشهر الشخصي ظهر نظام جديد للشهر العقاري، اعتبره غالبية الفقه النظام الأنجع و الفعال لضمان استقرار الملكية العقارية، و تحفيز المتعاملين العقاريين على الإقدام على الاقتراض و الرهن العقاري، بما يضمن معه التنمية الاقتصادية المنشودة .  
هذا النظام الجديد يعرف بنظام الشهر العقاري العيني وهو موضوع المطلب الثاني.

### المطلب الثاني : انتقال الملكية وفق نظام الشهر العيني

يعد هذا النظام من أحدث الأنظمة ظهورا و انتشارا، و الذي تسعى إليه مختلف دول العالم، و قد ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا بفضل جهود السيد ( روبرت ريتشارد تورنس) الذي وضع أسس و قواعد هذا النظام في بداية النصف الثاني من القرن 19، و قد أصبح يسمى هذا النظام فيما بعد باسمه " نظام ترونس أو قواعد ترونس " (1).

### الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العيني

#### اولا: تعريف نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف، أي يكون العقار محل اعتبار، إذ أن السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها(2)، وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون فيها كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار كما تحوي كذلك على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه(3) أين يسمح بمراقبة وإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه لعملية الشهر، ومن أسماء من وقع منهم التصرف وأهليتهم.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 26

2 - يطلق على السجل مجموعة البطاقات العقارية

3- عباس عبد الحليم، شهر التصرفات العقارية ص 10

ويتميز نظام الشهر العيني بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكتسب فيه إلا بالشهر سواء كانت حقوقه عينية أصلية أو تبعية وأيا كان سبب اكتسابها (1)، ومتى تم قيد بيان معين في السجل العقاري فإن هذا البيان يعد بمثابة الحقيقة المطلقة، لأنه يجوز في هذا النظام شهر أي تصرف إلا بعد التأكد من صحته إذ من شأن الشهر تطهير جميع عيوب التصرف، وهو ما يجعل من يكسب حقا عينيا بالإستناد إلى هذا الشهر يعتبر مالكا لهذا الحق بصورة نهائية، ولا يجوز منازعته فيه.

ولكل من له مصلحة في التعرف على الحالة القانونية لعقار معين، أن يرجع إلى السجل العقاري حيث يمكنه معرفة العقار ذاته ومالكه، وما يقرر عليه من حقوق عينية، وبالتالي يطمئن للتعامل فيه، ذلك أن التصرفات العقارية لا يتم شهرها إلا بعد الفحص و الدراسة حول موقع العقار وحدوده ومساحته واسم مالكه وأهلية الأطراف، وعليه بمجرد الشهر ينتقل الحق العقاري إلى المتصرف إليه وهنا يكون الشهر في هذا النظام منشئ للحقوق .

### ثانيا : مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق ومبدأ حظر التملك بالتقادم.

**1- مبدأ التخصيص :** يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل عقار بطاقة خاصة به تسمى "مجموعة البطاقات العقارية " تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، وذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار وحدوده ومساحته وأسماء المتصرفين وأهليتهم القانونية، وكذا امتلاكهم للعقار موضوع هذه العملية(2) بحيث تعد هذه الصحيفة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار، وعلى كل من أراد الكشف عن عقار معين أن يراجع القيود المدونة في الصحيفة أو البطاقة العقارية الخاصة به (3).

1 - عدلي امير خالد، اجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية، ص 349.

2 - حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة ، طبعة 2001، ص 118.

3- جمال بوشنافة،المرجع السابق ص 30.

**2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** ونقصد بمبدأ قوة الثبوت المطلقة هو قيام قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني الوارد عليه للمتصرف إليه، وأن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب ، لأن من شأن الشهر في ظل هذا النظام تطهير التصرف من كل العيوب التي تلحق به قبل عملية الشهر ويترتب على هذا المبدأ تأمين الضمان القانوني المطلق للعمليات العقارية لأنه يخضع لتحريرات دقيقة كل الوثائق المثبتة للملكية، ويعتبر كل حق عيني عقاري مشهر حجة في مواجهة الكافة، وبذلك فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني (1)

**3- مبدأ الشرعية:** ويتمثل مضمونه في أنه يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من صحة البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة من أجل الشهر، حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا نظرا للقوة الثبوتية للشهر، فيتأكد إذن المحافظ العقاري من توافر أركان التصرف وشروط صحته كتوفر أهلية الأطراف وخلو الإرادة من العيوب، كما يثبت من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه وعليه فإن مبدأ الشرعية يأتي كنتيجة حتمية ومنطقية تكمل مبدأ قوة الثبوت المطلقة لأنه في ظل هذا النظام لا يتم شهر إلا التصرفات الصحيحة لأنه وإن حدث وأن تم خطأ شهر تصرفات معينة وهو أمر نادر جدا فإنه لا يمكن رفع دعوى قضائية لإلغاء عملية الشهر مما يؤدي إلى إهدار حقوق أصحابها.

**4- مبدأ القيد المطلق:** و مفاد هذا المبدأ أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشئها ويزيلها ويعدلها، وسواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية وأيما كان سبب اكتسابها وكل حق أو تصرف غير مشهر لا وجود له بين الأطراف ولا حجة له في مواجهة الغير.

**5- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهرة بالتقادم :**

يعتبر التقادم وسيلة من وسائل كسب الملكية و انتقالها شأنه في ذلك شأن البيع و الهبة و الوصية و الميراث و الالتصاق و غيرها، غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية للعقارات و الحقوق العينية الأخرى، و ذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبادئ نظام الشهر العيني الذي يقتضي بأن من يقيد اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء الغير بملكية عقاره لأن الإقرار بغير ذلك سيكون هدمًا لسلطة السجل العيني و نقصا لجميع النتائج الحسنة المرجوة من هذا النظام(2)

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 31.

2- مصراوي علي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء 2006/ 2009.

## الفرع الثاني : تقييم نظام الشهر العيني

رغم أن غالبية الفقه يرى أن نظام الشهر العيني هو النظام الأمثل لتحقيق استقرار الملكية العقارية و تدعيم الائتمان العقاري و أنه تفادى جميع العيوب الواردة في نظام الشهر الشخصي إلا أنه لم يسلم من بعض الانتقادات نذكرها فيما يلي :

### اولا : مزايا نظام الشهر العيني

تتمثل أهم مزايا نظام الشهر العيني فيما يلي :

**1- توفير الحماية القانونية للمتعاملين :** تتمتع كل التصرفات المقيدة في ظل هذا النظام بحماية قانونية وحصانة تامة (1)، إذ أن ما هو مقيد بالسجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للطرفين و بالنسبة للغير، كما أن الشهر يظهر العقد من العيوب التي تشوبه، فلا يجوز الطعن فيه بالبطالان أو بأي طريق آخر و لأي سبب كان.

**2- سهولة التعرف على الوضعية القانونية للعقار :** بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية يتضح موقع العقار مساحته، حدوده، رقمه، اسم مالكة بصفة صحيحة و دقيقة كما أن البيانات الواردة في السجل العقاري تعتبر حجة على ما تضمنته و لا يمكن أن يعترضها أي غموض أو شك مما يتجنب المساوئ و النزاعات الناجمة عن تشابه الأسماء و عدم ضبط مساحة العقار و تعيين حدوده بدقة .

**3- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات :** من شأن هذا النظام تطهير العقار و الحقوق العينية العقارية من كل الشوائب التي قد تلحق به، كما أنه يضمن معرفة الحالة القانونية للعقار، و ذلك عن طريق تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسجل فيها كل التصرفات الواردة عليه، و على كل من يريد معرفة المالك الحقيقي لهذا العقار و الأعباء التي تثقله فما عليه إلا الرجوع إلى البطاقة المخصصة للعقار المعني .

**4- عدم تعارض سندات الملكية :** يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية، على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد، و هو البطاقة العقارية التي تعتبر بمثابة بطاقة تعريف له، فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة(2).

1 - زروقي ليلي وحمدي باشا، المرجع السابق ص44.

2- معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي مصر، ص 35.

**5- تجنب خطر التقادم:** فلا مجال للتقادم في ظل نظام الشهر العيني مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم، فلا يمكن لواقع اليد على عقار مهما طال اكتسابه بالتقادم أن يطالب بتملكه إذا كان فيه سند الملكية مشهر لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة.

**6- إن تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديدا دقيقا و سليما الأمر الذي يسهل و يساعد على تحديد وعاء الضريبة و الرسوم العقارية بطريقة سليمة و عادلة في المستقبل(1).**

### ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني

رغم المزايا العديدة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لم يسلم من انتقادات بعض الفقهاء و الذين يعيبون عليه ما يلي :

**1- أنه نظام مكلف للغاية،** يتطلب تطبيقه نفقات باهضة وجهود كبيرة، إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة و هو أمر يتطلب أموالا ضخمة إلى جانب توفير رجال متخصصين في عملية المسح، ليس في وسع جميع الدول توفيرهما، إضافة إلى المدة الزمنية التي تتطلبها عملية المسح، لكن رد أنصار نظام الشهر العيني على ذلك بأن ما قد يقدم من نفقات و جهود من أجل مسح الأراضي سوف يعود بالخير على الدولة و اقتصادها بالنظر إلى ما يحققه المسح من فوائد كثيرة و هذا ما يؤدي إلى ازدهار البلاد و بالتالي يعوض النفقات و التكاليف التي صرفت من أجل تأسيس هذا النظام و ذلك آجلا أم عاجلا(2).

**2- اغتصاب الملكية :** يعاب على نظام الشهر العيني أنه قد يكون سببا في إهدار الحقوق العينية و يمكن أن يكون وسيلة لاغتصاب الملكية، طالما أن انتقال الملكية العقارية يتم عن طريق الشهر، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة لا سيما عند القيد الأول بعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك، غير أن هذه الحالة قليلة الوقوع، لأنه وفقا لمبدأ الشرعية يلتزم الموظف القائم بالشهر بالتحقق من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه و حتى و إن وقع هذا الخطأ فإن الدول التي أخذت بهذا النظام أقرت تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية(3).

1 - معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا ،دار الفكر العربي مصر ص 35.

2 - صدافي عمر ،شهر التصرفات العقاريةفي القانون الجزائري ،رسالة ماجستير في القانون ،جامعة الجزائر 1984 ص48.

3- جمال بوشنافة ،المرجع السابق ص39 .

**3- تفتيت الملكية:** إن المقوم الرئيسي في نظام الشهر العيني هو إحداث السجل العقاري إذ يتم فيه الشهر اعتمادا على مراجع المسح المتعلقة بالعقار فتخصص لكل عقار بطاقة عقارية أو عدة بطاقات، و هو أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة، خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات الموروثة، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة من العقار غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه و ذلك بوضع حد أدنى للمساحة التي تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنه، و بالتالي التعامل فيه و ذلك للحفاظ على الوحدة العقارية و عدم تجزئتها(1).

و رغم العيوب التي وجهت إلى نظام الشهر العيني ، إلا أنه لا يمكن أن نقلل من أهميته و ضرورته كنظام بديل لنظام الشهر الشخصي، بدليل اتجاه غالبية الدول إلى الأخذ به.

مما يدفعنا للتساؤل عن موقف المشرع الجزائري من هاذين النظامين ؟

سنحاول الاجابة عن هذا التساؤل في الفرع الثالث

### الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

لقد أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقارات، بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما يبين الأطراف المتعاقدة، ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية (2)، فالإشهار إجباري ليس فقط بين طرفي العقد، و إنما أيضا بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام كالموثقين و السلطات الإدارية، و كتاب الضبط و القناصل(3).

إن تفحص النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا المرسومين التنفيذيين له و هما المرسوم رقم 62 /76 (4) و المرسوم 63/76 المؤرخان في نفس التاريخ في 25/03/1976، نلاحظ أن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر يعد مزيجا بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي(5).

1- ابراهيم ابو النجا المرجع السابق ص 58.

2- المادة 793 من القانون المدني، و المادة 29 من قانون 25/90 المنضمين قانون التاجيه العقاري.

3- المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976.

4- المرسوم رقم 62 /76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984.

5 - المادة 27 من الامر رقم 74/75 و المادتين 113 و 114 من المرسوم 63/76.

## اولا: تطبيق نظام الشهر العيني

على غرار باقي التشريعات العقارية المقارنة، فقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المؤرخين في 1976/03/25، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 234/89 (1). المؤرخ في 1989/12/19 ، ثم المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائية الوطنية.

هذا النظام الذي يعتمد على المسح كأساس مادي، و السجل العيني كأساس قانوني يمسك على شكل مجموعة بطاقات عقارية، و هو ما نصت عليه المادتين (2) و (3) من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر بحيث تنص المادة (2) على ما يلي : "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري" و تنص المادة (3) على ما يلي : "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"

كما تنص المادة 12 من نفس الأمر على ما يلي : "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية و يتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما" من خلال ما تقدم نلاحظ أن المشرع اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية بحيث تخصص لكل وحدة عقارية (عقار) بطاقة عقارية خاصة، تدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية و التبعية، و بيان مالكيها الحقيقي، و كل مالها و ما عليها من أعباء وفقا لما تنص عليه المادة 13 من الأمر رقم 74/75 : "يجب على المعنيين أن يودعوا لزاما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط و هذا الجدول المرفق بجميع السندات و العقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للاشتهار يجب أن يتضمن :

1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي

2- هوية و أهلية أصحاب الحقوق

1 - المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.

هذا و قد نصت المادة (1) من المرسوم رقم 63/76 على إنشاء المحافظات العقارية لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، يديرها محافظ عقاري و نصت المادة (2) منه على أن المهمة الأساسية للمحافظة العقارية هي الشهر العقاري لحقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الواقعة على العقارات، كما نصت المادة (3) منه على مهام المحافظ العقاري (1)

و يبدو أن المشرع الجزائري، و إن لم ينص صراحة على الأخذ بنظام الشهر العيني إلا بموجب الأمر رقم 74/75، إلا أنه في حقيقة الأمر لمح إلى الأخذ به بموجب عدة قوانين سبقت صدور الأمر سابق الذكر فكانت الانطلاقة الفعلية بعد سنة 1970 بصور قانون التوثيق(2) بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/01/1970، ثم صدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71(3) المؤرخ في 08/11/1971 حيث أشار إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه " تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية..... " و المادة 25 منه التي تنص على أنه " عند انتهاء العمليات المشروع فيها يرسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلديات بالاستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد " .

يمكن أن نستنتج من هاتين المادتين اتجاه المشرع إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، وذلك من خلال استعمال كلمتي " البطاقات العقارية " و " المسح العام " .

بالإضافة إلى صدور المرسوم رقم 72/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، فقد نصت المادة 32 منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد " .

كما نصت المادة 33 منه على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ... " .

وبالرجوع إلى هاتين المادتين نجد أن المشرع قد أشار إلى بعض العناصر التي يرتكز عليها نظام الشهر العيني وهي تتمثل في البطاقات العقارية التي تخصص لكل عقار، والدفتر العقاري الذي يسلم للمالك باعتباره سنداً للملكية، وهي نفس العبارات التي وردت في الأمر رقم 74/75 في المواد 2، 15، 4، منه (4)

1- المادة 3 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/23/1976 المتضمن السجل العقاري.

2- تم بموجبه إلغاء مكاتب و المحاكم الشرعية سابقا وانشأ مكانها مكاتب التوثيق تابعة لوزارة العدل اسندت لها مهام التوثيق وكذا المحافظة على الارشيف القديم وتسليم نسخ منه للاطراف المعنية.

3- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

4 - جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 50.

و نظرا لكون عملية المسح العام لأقاليم البلديات عملية شاقة تستدعي وقتا طويلا و الدقة في التحديد المادي للعقارات، إذ لم تسمح إلا ثلث (3/1) مساحات البلديات(1) ، و وعيا من المشرع أن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج، فقد نص على الإبقاء مؤقتا على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، و هو الأمر الذي نص عليه في المادة 27 من الأمر رقم 74/75، و المادتين 113 و 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 التي أكدت على أنه في حالة عدم وجود عملية مسح أراضي في بلدية فإنه يجب إتباع نظام الشهر الشخصي(2).

### ثانيا: تطبيق نظام الشهر الشخصي:

لقد شرعت الجزائر منذ تبنيها نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمراسيم التطبيقية له، في عملية المسح العام للأراضي، إلا أن هذه العملية لم تتقدم كثيرا، إذ لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات و لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عملية المسح، و مرد ذلك أن هذه العملية تتطلب إمكانيات مادية و بشرية، إلى جانب ضرورة تزويد الفرق العاملة في الميدان بالمخططات الجوية اللازمة من طرف المصالح الجهوية لمسح الأراضي ، و في انتظار تعميم عملية المسح العقاري على كافة البلديات نص المشرع في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يتم فيها بعد مسح الأراضي (3)، تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تكون ممسوحة وفقا لنظام الشهر الشخصي، أي أن التصرفات الناقلة للملكية تعتمد على أسماء الأشخاص، و ليس على الملكيات و لكن ذلك لا يمنع أن تتبع بعض الإجراءات الصارمة في هذا النظام والتي نذكر منها مثلا قاعدة الرسمية و قاعدة الأثر النسبي(4).

1- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، طبعة 2005، دار هومة ، ص 13.

2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، ص 118.

3- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الاولى 2003، ص 34.

4- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ص 118.

و بصدور المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ثم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تؤكد و تكرر تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي من خلال المادتين 113 و 114 بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح و يتم إشهارها باسم المالكين للعقارات، و هو ما نصت عليه المادة 113 من ذات المرسوم بقولها : "خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير العدل " .

أما المادة 114 فتتكم عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي، إذ تنص على ما يلي : " خلافًا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم و عند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي :

- نوع العقار وموقعه ومحتوياته فضلاً عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية و في حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورة " (1)

## الفصل الثاني

صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و المنازل  
الناجمة عن هذه البيوع

## الفصل الثاني

### صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و المنازعات الناجمة عن هذه البيوع

تنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية أنه " يمكن بيع 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 ، و يكون ذلك بالشروط و الأشكال و الكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها " (1).

فبمقتضى هذه المادة و مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و حتى تلك التابعة للجماعات المحلية. (2).

لكن تم التنبيه من خلال ذات المواد بضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام (3) بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تكون أداة مساهمة في تحقيق النفع العام أي غير صالحة لهذه المصلحة فإنها أكيد ستثقل كاهل المؤسسة العمومية و ذلك كفيل وحده بتعطيل ميكانزمات تحقيق النفع العام (4) ، فإلجأ كأخف الضررين إلى بيعها ، لكن قد يحصل بل حصل و أنه بعد إلغاء التخصيص لهيئة عمومية معينة لم يكن هذا العقار مفيدا لها ، تم إعادة تخصيص ذات العقار لمصلحة عمومية أخرى يدر لها نفعاً بحكم قابليته لتأدية الوظيفة الجديدة.

لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة و أحالت على النصوص التطبيقية لاسيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية.

(1) بعد قراءة للنص العربي و النص الفرنسي يتبين بأن هناك عبارة سقطت من النص العربي في المادة 89 : " يمكن بيع الأملاك

العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، و للجماعات الإقليمية إلخ ... "

(2) المادة 109 من قانون 30/90 رغم أنها تتكلم على التصرف عامة " Aliénation " و ليس البيع بوجه محدد.

3) Martin Fell-Oliviers sers-laurent zeidenberg " les 1000 questions à l'avocat " hachette, France 1989, page 419.

4) Philippe Godfrin " droit administratif des biens " amande colin 6<sup>ème</sup> édition, France page 222.

صدر المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ، و يضبط كفايات ذلك ، حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.

— طريقة البيع بالمزاد العلني ( نص المادة 10 من المرسوم ).

— طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة ( نص المادة 11 من المرسوم ).

— طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة ( نص المادة 12 و 13 من المرسوم ).

و من المؤكد أن البيوع الواقعة على الاملاك الوطنية الخاصة قد تنجم عنها منازعات عقارية تطرح على القضاء الذي لم تتوفر له كافة أسباب التخصص العقاري.

وستتطرق في هذا الفصل الى :

المبحث الاول : صور بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المبحث الثاني : المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

## المبحث الأول : صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

الطرق البيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية ، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض ، فيما يلي حاولنا جمعها للإمام بمسألة بيع العقارات التابعة للدولة من كل الجوانب.

### المطلب الاول: البيع بالمزاد العلني " Vente aux Enchères Publiques "

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

و قد نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها " أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك " (1) كما تضيف المادة أنه " يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة " (2). و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية (3).

- (1) إن الجملة التي جاءت بصيغة الاستثناء مفادها أن هنالك نصوص خاصة تتيح طريقة البيع بالتراضي و التي سننظر إليها في المطلب الثاني مع توفر شرط إلغاء التخصيص طبعا.
  - (2) مديرية أملاك الدولة تقوم بالتحضير لعملية البيع بالمزاد العلني بحكم أنها مصلحة تقنية ، أما الوالي فهو من يرخص بالبيع بموجب قرار كما سنرى ذلك.
  - (3) صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1997 أي أنه مر ما يقارب الست سنوات على صدور المرسوم التنفيذي.
- و لذلك تعطل العمل بنص المادة 10 كل هذه المدة ليحل محلها بقوة القانون و الواقع طرق البيع بالتراضي ج.ر العدد 55 المؤرخة في 15 ماي 1992 ص 09.

### الفرع الاول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه أصلا لأحدى الهيئات و المصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة (1).

تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايمة و هي كالاتي :

#### اولا: تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته ، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى المعروض الافتتاحي المشار إليه في المصقات ، و هذا على خلاف بيع المنقولات حيث التقييم يبقى سرىا فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها ( ملك الدولة ) و أصل الملكية ( الكيفية التي تحصلت عليها الدولة ).

#### ثانيا : إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات " Affiches " و الإعلانات في الصحف ( صحيفة توزع وطنيا ) " Insertion dans la Presse " ، و ذلك قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء المزايمة ، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تُعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.

#### ثالثا : إعداد دفاتر الشروط و عرضها للبيع

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايمة بحيث يذكر إلى جانب الشروط و البنود العامة للمزايمة ( كضيعة البيع ، الضمان ، إلخ ... ) المسائل التي تخص العقارات ( حدودها ، مساحتها ، تعيينها إلخ ... ) و تقسم إلى حصص ، و عادة ما يباع دفتر

الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع ، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط.

---

(1) يكون التأكد بالتحصل على قرار إلغاء التخصيص و محضر التسليم المحرر تبعا له ، علما أن حراسة العقارات المسلمة قانونيا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار.

## الفرع الثاني : الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايمة

من المفروض أن تحدد بنود و شروط المزايمة في دفتر الشروط ، و هي كالآتي :

### اولا: صيغة البيع :

البيع عن طريق المزاد يكون بالمزايمة الشفوية و إما بالتعهدات المختومة ، تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن و التنظيم للمزايمة كما تقوم بفتح الأظرفة.

**1- المزايمة الشفوية :** يبدأ الموظف الذي يرأس المزايمة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات ، ثم تبدأ المزايمة بمبلغ 5000 دج على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج و 10.000 دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج حتى يرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض (1).

**2- التعهدات المختومة :** يمكن أيضا تقديم العروض بواسطة التعهد ، و هو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه ، و يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة ، و الكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايمة.

### ثانيا : الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايمة

تكون المزايمة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم و قدرة على الوفاء ، و يتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي :

- المساس بحرية المزايمة.

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10 % من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناءها.

المزايمة المخالفون ، هناك سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزايمة مخالف على مستوى التراب الوطني.

---

(1) لا يعلن على البيع عن طريق المزايمة الشفوية إلا عندما تكون شمعتان موقدتان تباعا بفارق دقيقة واحدة بينهما تنطفئان على المزايمة الواحدة نفسها ، تم النص على هذه الطريقة في البيع لخلق نوع من التقاليد في بيع العقار ، المتميزة عن بيع المنقول ، و لكن من الناحية العملية لا نجد مثل هذه الطقوس إن صح التعبير بالرغم من وجودها في دول أخرى.

### 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 أو القيمة ، العيوب الخفية ، الإتلاف ، إلخ ... ) .

### رابع : مصاريف البيع

يدفع الفائز بالمزاد المصاريف الآتية :

- المبلغ الذي رسا عليه المزاد
- مصاريف الملصقات و الإعلانات.
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط و المخطط المسحي أو البياني.
- حقوق التسجيل و الشهر العقاري و أجرة (Frais) مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم (Evaluation).

### خامسا : تسليم العقار

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق و المصاريف المذكورة أعلاه و لا يمكنه أن يتحصل على الثمار المدنية و الطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة.

### سادسا : تحرير عقد البيع الإداري

يجرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة موثقة الدولة بعد التحصل على الإذن من الوالي الذي يتصرف و كأنه ممثل لكل وزير على حده في الولاية التي يسيروها (1).  
و مدير أملاك الدولة هو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992.

---

(1) المادة 84 من المرسوم 454/91 التي اعتبرت الوالي ممثلا للدولة و حامي الأملاك التابعة للدولة فضلا عن الأملاك التابعة للولاية.

و لا بد أن يتضمن العقد خصوصاً ما يلي :

(- تعيين العقار الطبيعة القانونية ، المساحة ، العنوان الكامل ، الحدود إلخ ...).

- أصل الملكية.

التمن الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع و بعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكلياتي التسجيل و الشهر العقاري.

الفرع الثالث : البيوع التي تكون بالمزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستغلة المحلة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري.

و تعد هذه البيوع المرحلة الأخيرة في تصفية الجانب المادي الذي كان بحوزة المؤسسة العمومية الاقتصادية بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة (1). التصفية بهذا الشكل هي مجموعة الأعمال المنصبة على تسوية الأصول و الخصوم (2) على مرحلتين :

\_ الجانب الاجتماعي ( أجور العمال المسرحين و تعويضاتهم ... إلخ ).

\_ الجانب المادي و هو الذي يهمننا ( جرد المنقولات و العقارات و الحقوق الأخرى مع تقييمها و السعي لبيعها بالمزاد العلني ) تحت رقابة لجنة التصفية الولائية التي يرأسها مدير أملاك الدولة في الولاية في حالة المؤسسات العمومية المحلية المحلة (EPL) أما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة (EPE) فالمصفي هو الذي يقوم بهذا الدور وحده لكن تحت وصاية مجلس مساهمات الدولة و في نفس عملية التصفية قد يحصل و أن يشكل العمال شركة تخضع لقواعد القانون التجاري ، و تكون لهم حق الأسبقية في اقتناء أصول المؤسسة المحلة بالطريقة الودية.

(1) أقرت المادة 108 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 بأن المؤسسات العمومية المحلية تعد ملكاً للدولة ج.ر العدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993 ص 03.  
(2) يعين المصفي على غير العادة من طرف وزير المالية لأن التصفية تكون في الأصل تحت وصاية القضاء.

## المطلب الثاني : البيع بالتراضي

القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك في المطلب الأول ، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجاً عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 (1) ، بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، و لقد حددت المادة 11 من المرسوم 454/91 هذه الحالات الاستثنائية .

نظراً للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيداً ( عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ، يجب أن يكون الثمن مساوياً أو بالأحرى لا يقل عن القيمة التجارية للعقار(2) ، يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره ) و اعتقد أن الدولة تقدم على هذه البيوع الاستثنائية نظراً لعوامل عدة تكمن أساساً في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء ، أو للطابع الإجباري أو القسري للبيع ، أو لعوامل أخرى ، و التي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة ، و سنقوم بعرض هذه الحالات كما جاءت في نص المادة 11 أي في ثلاثة فقرات

- 
- (1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91 المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني.
  - (2) في كل سداسي تقوم مصلحة الخبرات و التقييمات على مستوى كل مديرية أملاك الدولة بالولاية بإعداد دراسة للسوق العقارية تكون هي المرجع في تحديد قيمة العقارات ، و لقد بلغت أهمية هذه الدراسة التقنية إلى حد أنها اعتبرت كذلك مرجعاً لمصالح التسجيل في معركتهم ضد التهرب الضريبي و التصريحات الكاذبة في مختلف التصرفات ( نقص الثمن المصرح به في عقود البيع مثلاً ) .

### الفرع الاول : البيع المقرر لفائدة لبعض الاشخاص الاعتبارية العامة

من خلال النظر فقط إلى هذا العنوان يتبين بأن الدولة يمكنها أن تباع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري ، فكل هؤلاء المذكورون أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدتهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ، و لولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع.

فالبلدية و الولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق و إشباع الحاجات العامة ، كبناء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية.

و الملاحظ أن كلا من الولاية و البلدية تم النص عليهما في صدر الفقرة الأولى و هو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الأولوية أو الأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر.

بالنسبة للهيئات العمومية " Etablissement Public " و هي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (EPA) المتمتعة بالشخصية المعنوية و بالاستقلالية المالية فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعو للغرابة بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات و الجامعات يمكنها 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 بالمرّة على الهيئات العمومية الإدارية في الجزائر ، لأن قانون الأملاك الوطنية 30/90 أقر مبدأ الإقليمية ، فسمح للدولة و للبلدية و للولاية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية ، لكن لم يسمح أبداً بإمكانية امتلاك مؤسسة إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف.

أما 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 ، و الدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق.

و في هذا الصدد ، حتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية و تكون مملوكة للبلديات أو الولايات ، فإن الدولة دون غيرها هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي أقر صراحة بوجوب دولنة (Etatisation) هذه الأملاك و دمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط (1).

كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 1 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 و كذا المنشور رقم 02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية و تطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية و حتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC) (2). و مُنحت إثر ذلك تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في اختيار طريقة التسديد ( الدفع الفوري أو بالتقسيط عن طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل أقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر بـ 6 % لكل سنة).

و في آخر الفقرة الأولى من المادة 11 نجد الجمعيات ، و من ذكر الجمعيات أكد أنه سيتكلم عن المجتمع المدني ، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع ( خيرية ، إنسانية كترعاية الشباب و تربية الأجيال و غيرها ... ) من الأنشطة الاجتماعية.

و من المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها و تسهم في تحقيق أهدافها ، و طبعاً الحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية و الثقافية التي يمكنها أيضاً أن تستفيد من عملية البيع (3).

- 
- (1) صدر قانون المالية التكميلي لسنة 1994 في ج.ر العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994 ص 14.
  - (2) نظراً للمشاكل العديدة التي عرفتها عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية ، صدر منشور ثالث يحمل رقم 01 المؤرخ في 20 مارس 2002 يرمي إلى إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له لاسيما في مجال صيغة الدفع و صلاحيات اللجان الولائية كما يهدف إلى إعطاء ديناميكية جديدة لعملية التسوية لفائدة المؤسسات.
  - (3) المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر العدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 1995.

## الفرع الثاني : البيع لفائدة الخواص

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية :

اولا الشيوخ إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون ( موت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة ، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف 2/1 ) و لا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني ، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية (1).

## ثانيا: حالة الأراضي المحصورة

و هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة فإنها تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأرض المحصورة.

## ثالثا: حالة الشفعة القانونية

إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة ، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء (2).

## رابعا: حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

و هذه الحالة لا تعبر على بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً عادلاً و مسبق ، و لا أظن أن هناك عملية توفى بالغرض في هذه الحالة إلا المبادلة و ليس البيع كما جاء في نص المادة 11 (3).

## خامسا: حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز أن تباع للخواص ، و لكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص ؟ أهو صاحب آخر عرض أو أعلى عرض في المزايدة و لكن عرضه لم يصل إلى الثمن الأدنى المعروض ؟ فالأمر غير واضح من الناحية القانونية و حتى الواقعية.

- (1) المادة 40 من المرسوم التنفيذي 454/91 و كذا إلى المذكرة رقم 3645 المؤرخ في 19/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.
- (2) المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، و حق الشفعة في هذه الحالة نجد له تطبيق فقط إذا كان الشخص المالك شخصا معنويا. ج.ر العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993 ص 03.
- (3) قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 26/05/1984 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 01 ص 192.

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

هذه النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية ، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايادة لاقتناء عقار معين ، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي و برخصة من الوزير المكلف بالمالية و بتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية كمنظمة الأمم المتحدة (ONU) أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية و القنصلية مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا هو مبدأ المعاملة بالمثل.

و بالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة و الدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة أيضا الاتفاقيات التي تربط بينهما ، و الأعراف الدبلوماسية (1).

### الفرع الرابع : البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 " أنه خلافا لأحكام المادة 10 ، تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي " *à l'amiable* " لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية ، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء ، و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية " .

كما نصت ذات المادة على أنه " تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط ، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية ، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء ، و تحدد دفاتر الشروط كيفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم " .

---

(1) المادة 119 من القانون الأملاك الوطنية 30/90.

من خلال نص المادة 12 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما و أنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز و تشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار ، و ذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن الخائفة.

كما ذكرت نفس المادة 13 على أنه يمكن أن يتم النص في دفاتر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استفادتهم من قبل لجنة خاصة.

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 المحدد لشروط و كيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية و التعمير (1) ، و أهم هذه الشروط :

- 1 - إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا.
- 2 - البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة و التعمير ، و يجب تعيين العقارات و تحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.
- 3 - يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- 4 - يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.
- 5 - يمنع منعاً باتاً أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد و استكمال المشروع.
- 6 - ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي ( الطريقة الودية ) و ليس بالمزاد العلني.
- 7 - يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقاً و كلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.

---

1- ألغى القرار رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 القرار الوزاري المشترك الأول المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن نفس ما نضمه القرار رقم 02 ، ج.ر العدد 23 المؤرخة في 92/03/25.

## اولا : التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية معينة ، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير سنة 1981. و لكن تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية أخرى تم إلغائه بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 ، فنوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة.

كما أضافت ذات المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81 و تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائيا ، كما تلتزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانونا<sup>(1)</sup>.

### 1 ) الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل

نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 يبين لنا طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة ، و التي تخص أملاك الدولة و هي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 و كذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة<sup>(2)</sup>.

(1) لجان الطعن الولائية مكلفة بالنظر في الطعون المقدمة من طرف الأشخاص الذين لم ترضهم قرارات اللجان ما بين البلديات ، و تكون على مستوى كل ولاية لجنة ولانية واحدة ، و حسب المادة 14 من القانون رقم 01/81 فإن عملها يتجلى في تنشيط العمليات التي تجريها لجان الدوائر مع مراقبتها و تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج عملية التنازل فضلا عن النظر في الطعون المقدمة كما أسلفنا الذكر.

(2) الامر 11/70 الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 1970/01/27 ص 110.

و بالمقابل نصت المادة الثالثة من القانون على أن الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل كالبنايات الجماعية المهددة بالانهيار ، البنايات الفردية من النوع الرفيع ، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة و المساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

أما شروط الاستفادة من التنازلتنص المواد من 05 إلى 10 على الشروط الواجبة التوفر في المترشحين لاكتساب العقارات و تنص المواد من 11 إلى 28 على الإجراءات و الهيئة المكلفة بإقرار التنازل المتمثلة في اللجنة ما بين البلديات ، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن<sup>(1)</sup> و نصت المواد 33 إلى 36 عن إجراءات الطعن.

## 2) كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري

**كيفية التنازل :** يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فورا أو يكون بالتقسيط (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و 03 سنوات للمحلات الأخرى غير المستعملة للسكن).

**تحرير العقد الإداري :** تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحرير العقود بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة حيث تم إقرار التنازل.

---

(1) قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 03 ص 20.

### ثانيا : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجيازة الملكية الفلاحية<sup>(1)</sup> و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83<sup>(2)</sup> و أحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992<sup>(3)</sup> المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ، و كان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية).

و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محرارة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ...).

و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بجيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها<sup>(4)</sup> و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.

و تستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية و التسيير الذاتي<sup>(5)</sup>.

(1) الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983 ص 1373.

(2) الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 13/12/1983 ص 3046.

(3) الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 19/07/1992.

(4) بالرجوع إلى النص الفرنسي يفهم بأن نص المادة المكتوب باللغة العربية غير مضبوط ، بحيث الكلام كان على استصلاح الأراضي بغية اكتسابها و ليس بنية الحيازة و ينطبق هذا التعقيب على جميع المواد التي ورد فيها استعمال كلمة حيازة و هي من المفروض اكتساب.

(5) الواقع كشف بأن عمليات الاستصلاح كانت على أراضي تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و ذلك يتناقض حتى مع شعار " الأرض لمن يخدمها " .

## 1 : ضوابط الاستصلاح الفلاحي

نصت عليها المادة الثامنة من القانون 18/83 كما نصت عليها أيضا المادة 12 من المرسوم 724/83 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي :

- توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيد المياه.
- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ، غرسة ، محافظة على التربة).
- تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية، علما أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح و معاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية ، الفلاحة ، الري البلدية)<sup>(1)</sup>.

## 2 : شروط التنازل : يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط<sup>(2)</sup> وفقا لما يلي :

- أن يكون الشخص ( طبيعي كان أم معنوي ) له جنسية جزائرية ، و طبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، و لقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.
- أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها<sup>(3)</sup>.
- يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات ، و هي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة<sup>(4)</sup>.
- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك<sup>(5)</sup>.

---

(1) المادة 21 من المرسوم 724/83.  
(2) أُلحِق المرسوم رقم 289/92 بـدفتر شروط يحدد الشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، كما أن هناك قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 أكتوبر 1998 يحدد تشكيلة و عمل اللجنة المكلفة بدراسة ملفات المترشحين للامتياز على الأملاك المعنية.  
(3) المادة 04 من القانون 18/83.  
(4) المادة 11 من القانون 18/83.  
(5) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 289/92 و هذه المادة في الحقيقة تناقض ما جاء في المادة السادسة من القانون 18/83 التي تنص على أن نقل الملكية لفائدة المترشح لاستصلاح الأرض بالدينار الرمزي.

## ثالثا: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987

جاء القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم بأسلوب جيد خلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحيث مُلك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية<sup>(1)</sup> حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل أن يدفعوا أتاوى<sup>(2)</sup> ، على أن تستبقي الدولة على ملكية حق الرقبة<sup>(3)</sup>.

و لكن المادة السابعة من القانون ذكرت أنه يمكن أن يملك المنتجون ملكية تامة جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض و يكون ذلك بمقابل نقدي.

### 1 : شروط الاستفادة من قبل المنتجين الفلاحيين

طبقا للمادتين 09 و 10 من القانون يجب أن تتوفر في الشخص شروط معينة حتى يصبح في عداد المستثمرين الفلاحيين و هي :

- أن يكون الشخص من الأشخاص الطبيعيين.
- أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية و لا تكون له مواقف معادية للثورة التحريرية المضطربة.
- أن يكون الفرد عامل دائم في القطاع الفلاحي.
- ألا يكون المستفيد عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى<sup>(4)</sup>.
- أن يكون المستفيد متمتعا بحقوقه المدنية.

---

(1) المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية . أنظر إلى القرار رقم 184/041 المؤرخ في 1998/12/16 المجلة القضائية لسنة 1998 عدد 02 ص 41.

(2) تحدد هذه الأتاوى بقوانين المالية ، و في الواقع يختلط مفهومها مع الضرائب فتجد معظم المستثمرات الفلاحية يتصلون من دفعها إلى مفتشيات أملاك الدولة المكلفة بتحصيلها.

(3) حق الانتفاع الدائم هو حق عيني أصلي عقاري يختلف في مفهومه مع حق الانتفاع الأصلي المذكور في القانون المدني المادة 844 و ما بعدها في باب تجزئة حق الملكية.

(4) المادة 09 من القانون 19/87.

## 2 : كيفية الاستفادة من الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل القانون 19/87

يثبت منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المنتجين في البداية بموجب قرارات ولائية ثم تحرر على إثرها عقود إدارية من طرف مديرية أملاك الدولة خاضعة لشكليتي التسجيل و الشهر العقاري و يختلف الأمر من حيث الآثار القانونية التي يترتبها المنح بموجب القرارات الولائية و الآثار المترتبة بعد إعداد العقد الإداري بحيث :

- يتسنى للوالي إمكانية سحب القرار و لا يتسنى له سحب العقد الإداري ، بحيث إلغاء الاستفادة المقررة بموجب عقد إداري لا تكون إلا عن طريق القضاء<sup>(1)</sup>.

- في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعرض صاحب العقد الإداري تعويضاً عادلاً و منصفاً لأنه تضرر من نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العمومية أما صاحب القرار فلا يستفيد من التعويض المقرر قانوناً.

- في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤتممة تضمن الدولة حقوق المستفيدين في إطار القانون 19/87 من الأحكام المقررة في المادة 78 من الأمر 26/95 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري ، بحيث إذا مست الأراضي الفلاحية بعمليات الاسترجاع و كانوا متحصلين على عقد إداري و ليس قرار ولائي يمكن الاستفادة مما يلي :

- قطعة أرض جديدة من الأراضي الفلاحية غير الموزعة.

- إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي<sup>(2)</sup>.

الاستفادة من قطعة الأرض تُفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري ، و هذا ما بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة في حقوق الانتفاع للمستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليمياً إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري<sup>(3)</sup>.

- أو يعرضون نقداً وفقاً للتشريع المعمول به<sup>(4)</sup>.

(1) إن إلغاء الحقوق العينية الأصلية الثابتة بعقود رسمية لا يمكن أن يكون إلا بحكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي ، و لكن هناك حالة وحيدة في القانون الجزائري حيث يمكن بقرار إداري إلغاء حق الملكية ثابت بعقد رسمي و الأمر يتعلق بالقانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الذي تعرضنا إلى أحكامه سلفاً. إذ بقرار لجنة الطعن الولائية يعاد تحرير عقد إداري ، و هذا يعد استثناءً لا أصلاً.

(2) في العقد الإداري الخاص بالمستثمرة الفلاحية الجماعية يُكون العقد ثلاثة أعضاء فما فوق.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 حدد شروط إعداد العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة ج.ر العدد 06 المؤرخة 1990/02/07.

(4) المادة 78 المعدلة جاءت في صيغة مضبوطة أحسن من النص القديم ، لكن يا للأسف حتى على مستوى مرفق القضاء لا تأخذ هذه المادة بعين الاعتبار فيقضى القضاء بضرورة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤتممة لأصحابها الأصليين و ذلك حق لكن يتفاوضون تماماً عن حقوق المستثمرين المستفيدين في إطار القانون 19/87 فلا يحكم لهم بما نصت عليه المادة 78 ، و قد وجدنا أحكاماً قضائية تقضي بضرورة الاسترجاع دون أن يتم فيها حتى تعيين المسلحة المسترجعة.

#### رابعاً: بيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار

يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي قانون إصلاحية تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجنبان و رفع الإجراءات و الشكليات المعقدة.

و لعل أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون هي في النقطة المتعلقة بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاريع و قد نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 بأنه " يمكن للدولة أن تمنح و بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " و الجدير بالذكر أنه فيما يخص بيع الأملاك الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة ، بل لابد من استنفاد الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد للأملاك الدولة بحجة الاستثمار.

#### 1) الاستثمار في المناطق الحرة

تنص المادة 25 من قانون الاستثمار على أنه " يمكن القيام باستثمارات تنجر انطلاقاً من تقديم حصص من رأس مال بعملة قابلة للتحويل الحر ، و مسعرة رسمياً من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانوناً من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة حيث تتم عمليات الاستيراد أو التصدير وفقاً لإجراءات جمركية مبسطة " .

و لذلك المناطق الحرة هي مناطق يكون فيها التبادل التجاري خاضع لنظام قانوني يختلف عنه في منطقة أخرى لا سيما من حيث الرسوم و الضرائب ذات الطابع الجبائي و شبه

الجبائي و الجمركي. و في هذا الشأن، صدر المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 خاص بالمناطق الحرة، حيث أهم ما جاء فيه أنه يمنح امتياز استغلال المناطق الحرة و تسييرها شخصاً معنوياً عمومياً أو خاصاً على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر شروط يحدد خصوصاً حقوق صاحب الامتياز و واجباته لاسيما دفتر الأتاوى المدفوعة للخرينة العمومية عن طريق صناديق مفتشيات أملاك الدولة ، حيث تتواجد المناطق الحرة<sup>(1)</sup>.

(1) المادة الرابعة من المرسوم 320/94 المذكور أعلاه ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 ص 14.

## 2) الاستثمار في المناطق الخاصة

صدر مرسوم تنفيذي يحمل رقم 321/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93<sup>(1)</sup>.

و أهم ما جاء فيه ما يلي :

- طالب الامتياز يجب أن يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص ( مواطنون ، أجانب ، مؤسسات عمومية اقتصادية ).

- طالب الامتياز لا يكون له ملك عقاري في المنطقة المقصودة.

- الملف يقدم إلى الوالي.

- الامتياز يتراوح لمدة ما بين عشرين (20) و أربعين (40) سنة.

قد يدفع دينار رمزي طوال المدة المتروكة للمنتفع لاستكمال إقامة مشروعه لكن يقوم بدفع الأتاوى الجارية طوال المدة المتبقية إلى غاية إتمام العقد المتضمن الامتياز بعقد بيع نهائي.

هناك دفتر شروط يحصر كل النقاط المذكورة سلفا و نقاط أخرى ( الضمان ، الاتفاقات ، التأجير الفرعي .. إلخ )

يتم فسخ الاستفادة في الحالات الآتية :

- في أي وقت باتفاق الطرفين.

- بمبادرة من صاحب الامتياز شريطة توجيه إشعار قبل ستة (6) أشهر.

- بمبادرة من الإدارة عند عدم احترام بنود العقد من طرف المنتفع<sup>(2)</sup>.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 321/94 ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 ص 18.

(2) المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة لإنجاز استثمارات بالمناطق الخاصة الملحق بالمرسوم 321/94.

## المبحث الثاني: المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تدرج المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام ، و التي تعرف على أنها مجمل الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر على المالك أو صاحب الحق العيني سواء أكان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص ، ترمي إلى فض نزاع قائم أو من المحتمل أن يقوم.

و لقد توسعت رقعة المنازعات العقارية بشكل مذهل يدعو للقلق خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها ، وقد وجدنا المنازعات الناجمة عن البيوع الخاصة بأملاك الدولة تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله ، لذا فكرت أن أسلط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء ، و لعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 و القانون 19/87 أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة و شيوع حالاتها في الواقع و بالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها.

أما بالنسبة للبيوع الأخرى و خاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع ، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي ، و حتى و إن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية و قد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.

و لكن قبل التطرق إلى أوجه المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الإدارية لأملاك الدولة العقارية، وددت أن أوضح أمرا هاما يكمن في أنه يتعين في المنازعات العقارية عامة السعي لشهر الدعاوى على مستوى المحافظات العقارية

و إلا فإنها ستكون عرضة للرفض و عدم القبول ، و ذلك عملا بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و الغرض من ذلك ليس تجميد التصرف على العقار المتنازع فيه و إنما فقط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية ، و ذلك كفيل بأن يعلم الغير بأن العقار هو موضوع تنازع قضائي.

و فيما يلي أهم أوجه المنازعات القضائية الناجمة عن البيوع القائمة على الأملاك العقارية التابعة للدولة

المطلب الاول : أوجه المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

الفرع الأول : منازعات العقار الحضري

اولا: منازعات بيع أملاك الدولة في إطار القانون 01/81

إن تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل على أملاك الدولة ترتب عليه وجهان رئيسيان من المنازعات عموما :

1) المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل ، بحيث في كثير من الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلا).

2) المنازعات المترتبة على مدى حق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع ، حيث يلاحظ مرارا أن هنالك طلبات استفادة على ملك عقاري واحد من قبل أكثر من مترشح و تخص ما يلي :

- توفر صفة الشاغل الحقيقي الشرعي المستوفي للالتزاماته.

- شراء محل واحد على مستوى كل التراب الوطني.

- الشخص الطبيعي صاحب الجنسية الجزائرية.

- ضرورة رفع الطعن (التظلم الإداري المسبق لقبول الدعوى أمام القضاء).

و بالنسبة للمنازعات هذه يجدر التنويه بأنه قبل إقرار التنازل فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري في كل ولاية بحكم أنه المسير هو من يضمن متابعة القضايا على مستوى القضاء ، أما بعد إقرار البيع فإن مديرية أملاك الدولة تضمن متابعة

القضايا لكن مع الأخذ بعين الاعتبار أنها تحرر العقود فقط على أساس مقررات اللجان ما بين البلديات أو لجان الطعن الولائية<sup>(1)</sup>.

(1) يوسف حفصي المذكرة السابقة.

## ثانيا : منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية

لقد تطرقنا فيما سبق إلى أن المؤسسات العمومية الاقتصادية السليمة التي أثبتت نجاعتها الاقتصادية على أرض الواقع ، يمكنها الاستفادة من التنازل على الممتلكات العقارية التابعة للدولة المحازة من طرفها.

لكن عملية تطهير الممتلكات أو التسوية لحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية مروراً بتحديد الملكية مساحياً و تقييمها ، تعترض سبيلها الكثير من المشاكل و العراقيل التي إن تطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية و التي تكون عادة في شكل الصور الآتية :

- ادعاء ملكية العقار من قبل المؤسسة استناداً على عقود ملكية محررة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية.
- محاولة تسوية لعقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي (سكنات ، خدمات إلخ...).
- المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلاً من طرف المؤسسات المعنية.
- هناك مؤسسات اقتصادية عمومية لم تفهم إلى حد الآن موقعها من النظام الاقتصادي بحيث لا زالت ذهنية التبعية للدولة ، فترفض التحصل على عقد إداري ينقل الملكية العقارية لفائدتها.
- عدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغة للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية ، مما يؤدي بمحاسبي أملاك الدولة لاستنفاذ إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون.
- ادعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة و لكن في الواقع الكثير من هذه المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استقلاليتها أصلاً ، و ذلك دليل على أنها هي و عقاراتها تابعة للدولة.
- محاولات بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.

### ثالثا : المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الاستثمار :

و ترجع هذه المنازعات إلى ما يلي :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.
- تقاعس بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.
- محاولات بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.
- النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستنفذون جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتحصل على العقار ، و لكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل للتحصل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية.

### رابعا: المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار تسوية أملاك الدولة المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلديات ( نص المادة 86 من قانون التوجيه العقاري )

- عدم التزام البلديات بتسديد قيمة العقارات لفائدة الدولة.
- تداخل الصلاحيات بين البلديات و الوكالات العقارية.
- عدم توفر وثائق التسوية ( رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، مداولة مصادق عليها قبل 18 نوفمبر 1990 التاريخ الموافق لصدور قانون التوجيه العقاري ).

### خامسا: المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الترقية العقارية :

و تتجلى مظاهرها في :

- عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و كذا شروط المنح من قبل المرقيين العقاريين و حتى من المؤسسات التابعة للدولة.
- إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى ، و دونما احترام أدوات التهيئة و التعمير.
- تباين بين مساحة الأراضي في المخططات و المساحة على أرض الواقع إما بالزيادة و هو الأخطر و إما بالنقصان.
- تسديد سعر التنازل عن الأراضي ( تعاونا ، تجزأت ).
- إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.
- تصرف الجماعات المحلية في ملك الدولة دون وجه حق ، و خاصة البلديات.

سادسا : المنازعات المترتبة عن البيوع المقررة لفائدة العمال الأجراء و حتى بالمزاد العلني في مواجهة المصفي في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية : ( خاصة من حيث تكوين الحصص ، المساحة المقرر بيعها، الوعود بالبيع ، مدة تعاقد المصفي ، قيمة الأصول المتنازل عنها سواء أكانت منقولة أم عقارية ) القاعدة تجارية و العقار ) إلخ ...).

### الفرع الثاني : منازعات العقار الفلاحية

يتعلق الأمر بالمنازعات التي تنشأ من جراء تطبيق القانون 19/87 سواء قبل أو بعد تحرير العقد الإداري و تكون عادة بين الإدارة و المستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم و حتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ، و نلمح أن الدولة تمثل في شخص الوالي لمنازعة القضايا مع مساعدة تقنية لتقديم التفسيرات الضرورية للقاضي.

و في هذا الصدد ، لا بد من إعطاء إمكانية التقاضي للمصالح الفلاحية على المستوى الولائي التي تنعدم لها الصفة حاليا فلا يكتف بحصر التمثيل القضائي على الوالي محليا أو وزير الفلاحة على المستوى المركزي ، و أعتقد أن منح الصفة و الأهلية لمديرية المصالح الفلاحية على المستوى الولائي سيعطي لا محالة دفعا أفضل في متابعة القضايا.

و أهم أوجه هذه المنازعات :

- عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها.

- عدم الالتزام بنود العقد الإداري.

- الإقدام على تصرفات محظورة قانونا (إيجار الأرض مثلا).

و في مجال الحديث عن المنازعات المترتبة عن الأراضي الفلاحية يثار أمر يدعو للدهشة يتمثل في عدم اعتراف بعض الهيئات القضائية بقرارات المنح الولائية بحجة صدورهما عن هيئات إدارية ولائية و مطالبتها بالعقد الإداري الذي حسب ظنها لا يقوم مقامه شيء بالرغم من أن العقد الإداري يجرى على أساس القرار الولائي لفائدة المستثمرات الفلاحية.(1)

## المطلب الثاني : اختصاص القضاء الإداري للتصدي للمنازعات المتعلقة بالبيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

باعتبار العقد الإداري عمل قانوني اتفاقي فإنه يرتب حقوقا والتزامات على كلا الطرفين، غير أن مركز الإدارة أسمى من مركز المتعاقد معها وذلك نظرا للشروط الاستثنائية التي يتضمنها العقد، مما أدى إلى تقرير حق المتعاقد مع الإدارة للرجوع إلى القضاء - باعتباره حقا دستوريا - لاستفاء حقه والدفاع عن مركزه . بل وأبعد من ذلك، يمكن لكل من له مصلحة رغم كونه أجنبي على العقد أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بإلغاء تصرفات الإدارة المتعلقة بالعقد، ليس باعتبارهم أطرافا في العقد إنما باعتبارهم مستفيدين ومنفعين بخدمات المرفق العام محل العقد . فهؤلاء لا يستمدون حقوقهم من العقد ذاته بل من التشريعات والتنظيمات .

يتضح مما سبق، أن القاضي الإداري لا يتدخل من تلقاء نفسه في شؤون المتعاقدين حتى ولو أخلت الإدارة بالتزاماتها التعاقدية، إذ يتوقف تدخله على تحريك دعوى قضائية سواء من طرف المتعاقد مع الإدارة أو من طرف الغير . والوسيلة المقررة لذلك تكمن في دعوى القضاء الكامل أو دعوى الإلغاء .

### الفرع الاول : سلطات القاضي الإداري في مجال القضاء الكامل

يعتبر قضاء العقود الإدارية قضاء شخصي لا موضوعي، لأن الأمر يتعلق بتحديد مركز من المراكز القانونية الشخصية . فالمتعاقد مع الإدارة - وهو أحد طرفي العقد - إذا لجأ إلى القضاء الإداري فإنما يلجأ دفاعا عن مركز ذاتي نشأ عن العقد، فهو لا يستمد حقه من القانون مباشرة، ولذلك لا يسمح له كقاعدة عامة بالالتجاء إلى دعوى الإلغاء، بل السبيل المفتوح أمامه هو الالتجاء إلى قاضي العقد عن طريق دعوى القضاء الكامل لتحديد سلطات القاضي الإداري في دعوى القضاء الكامل على النحو التالي:

**أولا سلطة الحكم بطلان العقد:** إن العقود الإدارية لا تختلف عن عقود القانون الخاص من حيث ضرورة توافر وقيام أركان العقد والمتمثلة أساسا في ركن الرضا، الأهلية، المحل، السبب، إضافة إلى حتمية تحقق شروط صحة وسلامة انعقاده . وإلى جانب كل هذا فإن الإدارة تخضع في عقودها إلى تلك الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع بناء على ذلك، فإنه في حالة تخلف أحد أركان العقد أو ورود عيب يؤثر على سلامته جاز للمتعاقد مع الإدارة مطالبة القاضي الإداري بالحكم ببطلانه . وفي هذا المجال فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية كاملة لتفحص مدى صحة العقد سواء من حيث مدى توافر ركن الرضا و سلامته من كل العوارض التي قد تلحق به، وكذا تفحص أهلية المخول له قانونا إبرام التصرفات الإدارية، كما يتفحص القاضي ما إذا كان محل العقد جائزا وممكنا ومشروعا... الخ . وفي كل الأحوال إذا تأكد القاضي من عدم صحة العقد قضى ببطلانه (1)

<sup>1</sup> - سليمان السعيد . دور القاضي الإداري في معالجة منازعات عقود الإدارة . كلية الحقوق بجامعة جيجل ص10

### ثانيا: سلطة إبطال التصرفات المنافية لبنود العقد

إذا صدر من الإدارة تصرفا مخالفا لالتزاماتها التعاقدية فإن للمتعاقد معها أن يطلب من القاضي الحكم بإبطال تلك التصرفات ويترتب على انتماء دعوى إبطال بعض التصرفات الصادرة من الإدارة بالمخالفة لأحكام العقد إلى القضاء الكامل أن لا تنقيد هذه الأخيرة بميعاد دعوى الإلغاء.

### ثالثا سلطة الحكم فسخ العقد

إذا كان للإدارة سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة إلى إذن من القضاء، فإن المتعاقد مع الإدارة لا يمكن له فسخ العقد بإرادته حتى ولو أخلت بالإدارة بالتزاماتها، إذ يجب عليه أن يتقدم بدعوى أمام قاضي العقد - القضاء الكامل - للمطالبة بالفسخ سواء بسبب إخلال الإدارة بالتزاماتها أو بسبب استحالة مواصلة التنفيذ استحالة مطلقة، لأسباب خارجية كالظروف الطبيعية. ولقد سبق لمجلس الدولة الفرنسي أن أكد على سلطته في فسخ العقد، وذلك في قراره الصادر سنة 1976 في قضية وزير المالية ضد Bonne baigt.<sup>(1)</sup>

### رابعا سلطة إلزام الإدارة بالتعويض

إذا ألحق بالمتعاقد مع الإدارة أي ضرر كان، جاز له مطالبة القاضي المختص بالتعويض عن تلك الأضرار، شريطة أن لا يكون هو المتسبب فيها. ولعل الأسباب التي من شأنها أن تلحق أضرار بالمتعاقد، ومن ثمة تفتح له المجال للمطالبة بالتعويض متعددة نذكر منها: حالة إبطال العقد لتخلف احد أركانه أو عدم سلامته يحمل الإدارة مسؤولية غير عقديّة، طالما لم يبرم العقد بعد بشكل سليم، وذلك بتعويض المتعاقد معها عن الأضرار التي كان عليه تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا. حالة حدوث خطأ من الإدارة يترتب عليه ضرر للمتعاقد معها، فتلتزم بتعويضه وفقا للقواعد العامة التي مفادها كل من سبب ضررا للغير وجب تعويضه.

- حالة قيام المتعاقد بأعمال غير مطلوبة أصلا في العقد ولكنها لازمة ومفيدة للإدارة.

- حالة تعرض المتعاقد أثناء تنفيذه للعقد لصعوبات مادية استثنائية وغير متوقعة

- حالة إخلال توازنه المالي سواء بفعل الإدارة أو لأسباب خارجية عن إرادة الإدارة كالكوارث الطبيعية

ففي كل هذه الحالات يمكن للقاضي الإداري متى تأكد من وجود الضرر و لو كان لأسباب خارجية عن قصد الإدارة أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض، وله سلطة تقديرية كاملة في تقدير نسبة التعويض.

<sup>1</sup> - نفس المرجع ص 11.

### خامسا سلطة اتخاذ إجراءات استعجالية :

إذا كان اختصاص القضاء الإداري بمنازعات

العقود الإدارية شاملا لكل ما يتعلق بتكوين العقد أو تنفيذه أو ألغائه فإنه يمتد أيضا ليشمل الطلبات المستعجلة بمنازعاته وكذا كل ما يتفرع عنها. ولا بد أن نشير هنا أن الطلبات الاستعجالية لا تقصد بها وقف التنفيذ المرتبطة بدعوى الإلغاء وإنما هي طلبات متصلة بالعقد، إذ يمكن للقاضي في حالة توفر عنصر الاستعجال أن يقضي باتخاذ كل الإجراءات التحفظية نظرا لأن المسألة لا تتحمل التأخير وتستلزمها ضرورة دفع ضرر محقق أو نتائج يتعذر استدراكها.

### الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في مجال قضاء الإلغاء

تعتبر منازعات العقود الإدارية من منازعات القضاء الكامل، إذ لا يمكن كأصل عام الطعن فيها بالإلغاء، فمجال قضاء الإلغاء في نطاق منازعات العقود الإدارية محدودا جدا و يخص فقط التغيير. ولعل السبب في ذلك حسب قضاء مجلس الدولة الفرنسي، يكمن في نقطتين أساسيتين:

- دعوى الإلغاء لا يمكن أن توجه ضد العقود ذلك أن من شروط قبولها وجود قرار إداري، وهو تعبير عن إرادة الإدارة المنفردة، بينما العقد هو توافق إرادتين.

- أنه في مجال قضاء الإلغاء لا يمكن الاستناد إلى مخالفة الإدارة لالتزاماتها التعاقدية كسبب من أسباب التي تجيز طلب إلغاء القرار الإداري. فدعوى الإلغاء هي جزء لمبدأ المشروعية والالتزامات المترتبة على العقود الإدارية هي التزامات شخصية.

فالقاعدة العامة أن الطعن بالإلغاء لا يكون إلا ضد القرارات الإدارية، وهذا يعني استبعاد العمليات المركبة كالعقود الإدارية. فالعقد الإداري عملية مركبة تتكون من عدة مراحل تشمل كل مرحلة عدة قرارات إدارية، وهي كعملية قانونية متكاملة تخرج ككل عن نطاق دعوى الإلغاء.

غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة، بل وردت عليها بعض الاستثناءات تتعلق أساسا بإمكانية الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد<sup>(1)</sup> لاسيما في مرحلة انعقاد العقد، وإمكانية الطعن بالإلغاء من قبل الغير على أساس أن دعوى القضاء الكامل تخص فقط أطراف العقد.

### أولا سلطة القاضي الإداري في إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة

لا تتمتع الإدارة بذات الحرية التي يتمتعها الأفراد في إبرام عقودهم، ذلك أنها تلتزم في هذا السبيل بإجراءات حددها المشرع مسبقا لحماية للمصلحة العامة وتجسيدها مبدأ المساواة بين المتعاملين معها، وكذا لضمان اختيار أفضل الأشخاص للتعاقد سواء من حيث الأهلية أو حسن السمعة أو الكفاية المالية والفنية. وعليه فإن القرارات التي تتخذها الإدارة تمهيدا لإبرام العقد تعد بمثابة أعمال منفصلة يمكن مطالبة إلغائها في حالة عدم احترامها للإجراءات والشروط المفروضة عليها قانونا، ويجب أن نشير إلى الفرق بين القرار الإداري المنفصل عن العقد، والقرار التنفيذي للعقد، فالقرارات التي تصدرها الجهة الإدارية في شأن العقود الإدارية نوعان:

- القرارات التي تصدرها أثناء المراحل التمهيدية للتعاقد وقبل إبرام العقد، وتسمى بالقرارات المنفصلة المستقلة، وهي قرارات نهائية تخضع لما تخضع له القرارات النهائية من أحكام في شأن طلب وقف تنفيذها وإلغائها.

- القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية تنفيذا للعقد استنادا إلى نص من نصوصه. فهذه الأخيرة تدخل في نطاق القضاء الكامل ولا يمكن مطالبة إلغائها لتجاوز السلطة أو حتى وقف تنفيذها.

وتعتبر نظرية القرارات والأعمال المنفصلة من ابتكار مجلس الدولة الفرنسي حيث اخذ يوسع نطاقها لتشمل القرارات الانفرادية الصادرة قبل إبرام العقد، بل وحتى القرارات الصادرة من جانبها بمناسبة تنفيذ العقد. ومن بين الأعمال التي أضفى عليها مجلس الدولة الفرنسي طابع الأعمال القابلة للانفصال، والتي يمكن الطعن فيها بالإلغاء لتجاوز السلطة ما يلي:

-قرارات الهيئات التداولية المتعلقة بإبرام العقد.

-قرارات لجنة فحص العطاءات ولجنة البث.

-قرارات رسو المناقصات والمزايدات.

- قرارات السلطة الرئاسية أو الوصائية المتضمنة التصديق على إبرام العقد<sup>29</sup>

يتضح أن الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية المنفصلة المتخذة في مرحلة انعقاد العقد يقبلأولا من الغير باعتبارهم المستفيدين الأوائل من هذه النظرية -بل أن مجلس الدولة لم يطبق هذه النظرية إلا ليحميهم -باعتبار أن للمتعاقد مع الإدارة وسيلة أخرى وهي دعوى القضاء الكامل.

و من بين الشروط الواجب توافرها في دعوى إلغاء القرار الإداري المنفصل ما يلي:

-أن يقدم الطلب من غير المتعاقد.

-أن ترفع الدعوى في الميعاد المقرر لرفع دعوى الإلغاء وطبقا للشروط والإجراءات المقررة قانونا.

- أن يقوم طلب الإلغاء على أساس عدم مشروعية القرار المطعون فيه، وليس إلى مخالفة الإدارة للالتزام تعاقدي.

### ثانيا: سلطة القاضي في الإلغاء في حالة عقود الامتياز

لقد أكد مجلس الدولة الفرنسي على حق المستفيدين في حالة امتياز المرافق العامة في الطعن بالإلغاء في القرارات التي تصدر عن الإدارة في علاقاتها مع الملتزم وتضمن الإخلال بشروط عقد الامتياز التي تبين كيفية أداء الخدمة للمنتفعين.

لقد برر مجلس الدولة الفرنسي خروجه عن المبدأ التقليدي، استنادا إلى الطبيعة اللائحية لبعض الشروط الواردة في عقد الامتياز والتي تنظم كيفية أداء الخدمة للمنتفعين. وعليه فإن خروج الإدارة أو الملتزم معها لا يتضمن مجرد إخلال بالتزام شخصي مرجعه العقد، بل ينطوي على مخالفة للقواعد اللائحية الواردة في العقد مما يجعل القرار غير مشروع، ويفتح المجال أمام المنتفعين بالطعن في هذا القرار أمام قاضي الإلغاء<sup>(1)</sup>

---

(1) - ماجد راغب الحلو، العقود الادارية والتحكيم، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2004 ص 247

## خاتمة :

من خلال ما سبق يتضح إن الدولة تتصرف في أملاكها العقارية الخاصة وفق طرق رسمها القانون ، وبعد استقراء لهذه الطرق والتي وضعت في فترة التسعينات لاسيما المرسوم التنفيذي 454/91 يتبين أن إعادة النظر فيها أصبح أمرا أكثر من ضروري لتوفير حماية إضافية للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة، والتي أصبحت عرضة للاستنزاف في ظل النصوص الحالية فوجب أن يكون البيع بالتراضي استثناء وان يطبق في أضيق نطاق، كما وجب إعطاء أهمية إضافية لعملية الجرد العام للأموال الوطنية ومسح الأراضي العام من قبل مؤسسات الدولة .

كذلك ينبغي إدراج بنود أكثر حزما في البيوع التي تتم بالتقسيط مع متابعة فعالة لدفع الأقساط في أوانها وتمكين أعوان المتابعة من استنفاذ الإجراءات القانونية الخاصة بالتحصيل الإجباري في حالة ثبوت العدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية.

ويتعين على الدولة الحرص على حسن التسيير و التصرف في الممتلكات التابعة لها و ضمان حمايتها و المحافظة عليها ، فتتحاشى تبديد أملاك الدولة أو منحها دون وجه حق .

بالإضافة إلى ضرورة توفير الاعتمادات المالية الضرورية لضمان تنظيم بيوع ناجحة خاصة تلك التي تكون بالمزاد العلني .

وبقصد التكفل الجيد بالمنازعات التي تنطوي على الأملاك الوطنية وجب التخصيص القضائي لاسيما في المجال العقاري ، كما ينبغي السعي الجاد من قبل جميع أجهزة و مؤسسات الدولة للتنسيق فيما بينها أمام مرفق القضاء للوقوف في وجه التسيب و الإهمال الذي يطال أملاك الدولة.

## القرآن الكريم

الآية 282 من سورة البقرة

## الكتب والمؤلفات اللغة العربية

- 1- المنجد في اللغة و الإعلام ،دار المشرق ،بيروت، الطبعة العشرون، 1969 محمد سكحال ،احكام عقد البيع في الفقه المالكي ،دار ابن حزم، الطبعة الأولى، لبنان
- 2- اسعد دياب ، ضمان العيوب الخفية للبيع ،دار اقرا ، لبنان ، الطبعة الاولى، 1981
- 3- جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية طبعة 2006
- 4- حليلة آيت حمودي، نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الأولى، 1986 دار الحدائث، لبنان
- 5- حمدي باشا عمر ،محررات شهر الحيازة ، طبعة 2005، دالا هومة
- 6- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة ، طبعة 2001.
- 7- عباس عبد الحليم ،شهر التصرفات العقارية، دار محمود للتوزيع والنشر، الطبعة الثانية، بيروت، دون سنة
- 8- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ،منشأ المعارف ،الاسكندرية، 1999.
- 9- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الكتاب الثامن حق الملكية الطبعة الثالثة ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان 1998
- 10- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار إحياء التراث العربي ، الجزء التا
- 11- عدلي امير خالد ،إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية
- 12- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر المنازعات العقارية دار هومة الطبعة الاولى . 2006.
- 13-- ماجد راغب الحلو .العقود الادارية والتحكيم دار الجامعة الجديدة الاسكندرية 2004

14-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الاولى 2003

15-معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا ، دار الفكر العربي مصر

16-وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الرابع، طبعة 1984

17-ياسين غانم،القضاء العقاري ،الطبعة الثانية ،مطبعة كرم سوريا 1984

#### الكتب والمؤلفات اللغة الفرنسية

1-Martin Fell-Oliviers sers-laurent zeidenberg " les 1000 questions à -  
l'avocat " hachette, France 1989,.

2-Philippe Godfrin " droit administratif des biens " amande colin (1  
6<sup>ème</sup> édition, France .

3- Ahmed Rahmani, Les biens publics en droit Algérien, op.cit,

#### المذكرات

1-صداقي عمر ،شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ،رسالة ماجستير في القانون ،جامعة الجزائر  
1984

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

#### المجلات القانونية و المحاضرات

##### أ/المجلات القانونية

1 المجلة القضائية 1992 عدد 01 التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا.

##### ب/المحاضرات

1--سليماني السعيد .دور القاضي الإداري في معالجة منازعات عقود الادارة . كلية الحقوق بجامعة جيجل

##### النصوص التشريعية

##### أ/القوانين

1 القانون 18/83 .

2-القانون 19/87

3- قانون المالية التكميلي لسنة 1994 في ج.ر. العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994

4- القانون المدني،

5- قانون 25/90 المتضمن قانون التاجيه العقاري

6- القانون 16/84

7- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق

8- القانون 01/81.

9- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 52

10- القانون رقم 14/08 الجريدة الرسمية رقم 14

### ب/الأوامر

1 الامر 11/70 ج.ر. العدد 09 المؤرخة في 27/01/1970

2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية

3- المرسوم 63/76

4- الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر. العدد 82 المؤرخة

في 31 ديسمبر 1995.

5- الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري

### ج/المراسيم

1- المرسوم رقم 289/92 بدفتر شروط يحدد الشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الصحراوية في

المساحات الاستصلاحية ،

2- المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 بأن

المؤسسات العمومية المحلية تعد ملكا للدولة ج.ر. العدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993

3- المرسوم التنفيذي 454/91 و كذا إلى المذكرة رقم 3645 المؤرخ في 19/07/1999 الصادرة عن

المديرية العامة لأملاك الوطنية.

4- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، و حق الشفعة ا.

ج.ر. العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993

5 - مرسوم تنفيذي يحمل رقم 156/93 المؤرخ في 07/07/1993 يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز

للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي. ج.ر. العدد 45 المؤرخة في 11/07/1993 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 حدد شروط إعداد العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة ج.ر العدد 06 المؤرخة 1990/02/07.

7- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

8- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في

1980/09/13

9- المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار و المؤرخ في 05/10/1993 ج.ر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10

10- المرسوم رقم 62 /76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984

11- المرسوم 320/94 المذكور أعلاه ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 -

12- المرسوم التنفيذي 190/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 تضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية

13 - المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 التي تنظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر العدد 10-

14- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980

15- المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993

16- المرسوم 454/91 في فقرتها الثانية ، مع مراعاة النصوص القانونية الخاصة بهذه الأشياء المصنفة.

### القرارات القضائية

1- القرار رقم 184/041 المؤرخ في 16/12/1998 المجلة القضائية لسنة 1998 عدد 02

2- قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 03

3- قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 26/05/1984 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 01 ص 192

4- قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1992 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 01 ص 84

التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا.

5-قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 1992/10/21

6-القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض من الوزير المكلف بالمالية لمديرية أملاك الدولة ،

ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1992/04/23

فهرس المحتويات

المقدمة

	الفصل الأول : أحكام عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
02.....	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
03.....	المطلب الأول: تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وبيان خصائصه.....
03.....	الفرع الأول: تعريف عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
04.....	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
04.....	أولا : الخصائص العامة لعقد البيع.....
05.....	ثانيا: خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
06.....	المطلب الثاني: أركان عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
07.....	الفرع الأول: الأركان العامة.....
07.....	أولا: ركن التراضي.....
09.....	ثانيا: ركن المحل.....
12.....	ثالثا: ركن السبب.....
12.....	رابعا: ركن الشكل.....
16.....	الفرع الثاني: الأركان الخاصة.....
16.....	أولا: التسجيل في السجل العقاري.....
18.....	ثانيا : الشهر العقاري.....
19.....	المبحث الثاني: انتقال الملكية في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
20.....	المطلب الأول: انتقال الملكية وفق نظام الشهر الشخصي.....
20.....	الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر الشخصي.....
20.....	أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي.....
20.....	ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي.....
21.....	الفرع الثاني: تقييم النظام.....
21.....	أولا: مزايا نظام الشهر الشخصي.....
22.....	ثانيا: عيوب نظام الشهر الشخصي.....
23.....	المطلب الثاني: انتقال الملكية وفق نظام الشهر العيني.....
23.....	الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر العيني.....
23.....	أولا: تعريف نظام الشهر العيني.....

24	..... ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني
26	..... الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر العيني
26	..... أولا: مزايا نظام الشهر العيني
27	..... ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني
28	..... الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري
29	..... أولا: تطبيق نظام الشهر العيني
31	..... ثانيا: تطبيق نظام الشهر الشخصي
33	..... الفصل الثاني : صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات الناجمة عن هذه البيوع....
35	..... المبحث الأول: صور بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
35	..... المطلب الأول: البيع عن طريق المزاد العلني
36	..... الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل المزاد
37	..... الفرع الثاني : الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة
39	..... الفرع الثالث : بيوع المزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستغلة المحلة
40	..... المطلب الثاني: البيع عن طريق التراضي
41	..... الفرع الأول: البيوع المقررة لفائدة بعض الأشخاص الاعتبارية العامة
43	..... الفرع الثاني: البيع لفائدة الخواص
44	..... الفرع الثالث: البيوع المقررة لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها
44	..... الفرع الرابع: البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة
54	..... المبحث الثاني: المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
55	..... المطلب الأول: أوجه المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
55	..... الفرع الأول: منازعات العقار الحضري
58	..... الفرع الثاني: منازعات العقار الفلاحي
59	..... المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في منازعات بيوع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
59	..... الفرع الأول : سلطة القاضي الإداري في مجال القضاء الكامل
61	..... الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في مجال قضاء الإلغاء
64	..... الخاتمة
65	..... المراجع
70	..... فهرس المحتويات