

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة)

زاوي عبد اللطيف

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بودلال خديجة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا .

مشرفا مقرا

مناقشا

زريقي محمد

زاوي عبد اللطيف

بلبنة محمد

الأستاذ(ة)

الأستاذ(ة)

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2022/2021

تاريخ المناقشة: 2022-06-26

# إهداء

أقدم حصيلة هذا الجهد العلي المتواضع إلى :

من أضاءت لي الطريق بكل عزم وإصرار صاحبة القلب الكبير أطلال الله في عمرها

والدتي الحبيبة.

رجل المواقف الشامخة والكرم الذي أنار لي دروب النجاح وكان سندا ومعلمي أطلال

الله في عمره.

والدي الحبيب.

إلى من جمعنا المسرات وعنوان الصدق والوفاء أهديتهم محبتي وإخلاصي ودعائي

أشقائي وشقيقاتي.

إلى الأصدقاء وكل من قدم لي العون والمساعدة في انجاز هذه المذكرة .

## شكر وعرّفان

أشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لي إنجاز هذا العمل بتوفيق منه، فله  
الحمد أولاً وأخيراً.

أتوجه بالعرفان وجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل المشرف الذي تفضل بالإشراف  
على هذا البحث، لها مني فائق الإحترام والتقدير على ما قدمه لي من دعم.  
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين تشرفت بقبولهم مناقشة  
هذا البحث.

كما أشكر كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية على جهودهم القيمة خلال  
مسيرتي الدراسية.

يعتبر العقار من أهم الثروات التي تلعب دورا هاما في رفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كون هذا القطاع له علاقة بمختلف الاستراتيجيات العمومية التي تنتهجها الدولة في توفير البنية التحتية والمرافق العمومية والسكن للمواطنين مما يجعل العقار أحد أهم عوامل التنمية المستدامة التي تسعى لتحقيقها الدولة، لما له علاقة بكافة المجالات التنموية والاستثمارية، الأمر الذي يوجب ضبط المجال العقاري من خلال تيسير تداوله واستغلاله من طرف الدولة والخواص على حد سواء.

والدولة الجزائرية منذ الاستقلال وهي تحاول الاجتهاد لاستحداث أنماط سكن ملائم للمواطنين في ظل النمو السكاني الذي عرفته، والذي تمثل أساسا في السكن الاجتماعي والترقوي والتساهمي وغيرها من صيغ الحصول على السكن، غير أن هذا النمط من العقار والذي تختلف الطبيعة القانونية لملكيته التي قد تكون تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري يولد العديد من المشاكل عند تداوله مابين الخواص من مالكين أو مقتنين بمختلف أنماط المعاملات كالميراث أو البيع أو الإيجار، مما يحتم ضرورة التصرف فيه لصالح الشاغل الشرعي إذا ما توفرت فيه الشروط القانونية المحددة في النصوص المتعلقة بهذا المجال وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

إلى جانب هذا النمط من الأملاك العقارية التابعة للدولة التي يمكن التنازل عنها للخواص، نجد الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة التي يمكن التنازل عنها طبقا للتشريع المعمول به خاصة القانون رقم 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، إذ يمكن للدولة أو جماعاتها المحلية أو مؤسساتها العمومية أن تتصرف في ممتلكاتها العقارية بالتنازل عن طريق البيع بالتراضي للخواص، في حالت لم تعد بحاجة إليها عن طريق إلغاء تخصيصها، ومن خلال هذا التنازل تستطيع الدولة أن

تساهم في القضاء على أزمة العقار وتوفير السكن اللائق للمواطن الجزائري مما يقضي على جميع مظاهر السكن الهش والبناء الفوضوي.

تنقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك وطنية عمومية وأسلاك وطنية خاصة، الأملاك الوطنية العمومية هي الأسلاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع، أما الأسلاك الوطنية الخاصة فإنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة استلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها بالبيع أو غيره.

وقد نظم المشرع الجزائري عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بموجب قانون الأملاك الوطنية 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08/14، وتتم عملية البيع كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، إلا أنه استثناءا يمكن اللجوء إلى البيع بالتراضي، ومن جهة أخرى نص المشرع في قوانين خاصة متفرقة على طريقة بيع أخرى يتم اللجوء إليها في حالات خاصة .

ومن أجل إتمام إجراءات البيع من الضروري كمرحلة أولى إجراء تقييم للأملاك العقارية المراد بيعها وفي هذا الصدد تختلف طريقة التقييم المعتمدة حسب صيغة البيع المتبعة، فيما يتعلق بالبيع بالمزاد العلني تحدد إدارة أملاك الدولة السعر الافتتاحي الأدنى للمزايدة وعلى أساسها يحدد الثمن، أما وفق صيغة البيع بالتراضي فيتم الاستناد على القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة والتي تحدد كذلك من طرف إدارة أملاك الدولة، أما في حالة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة بطبق تقييم معد سلفا من طرف المشرع وهو تقييم رمزي لا يمثل القيمة الحقيقية للعقار المراد بيعه بل يستل تقييمًا إداريًا وفق سوق عقارية موجهة إداريًا.

من خلال هذا البحث تعمل على إبراز مختلف طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بدءًا بعملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية إتمام إجراءات

البيع وتحريير العقد الإداري وتسجيله وإشهاره، وعلى ضوء ما سبق تحاول الإجابة على الإشكالية التالية: ما . الآليات القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم عمليات بيع الأملاك في العقارية الخاصة التابعة للدولة وما هي الطرق المتبعة في تقييمها؟

وكإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى ثلاثة مباحث يعالج أولها البيع بالمزاد العلني والمبحث الثاني يعالج البيع بالتراضي والمبحث الثالث يتناول البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة وكل مبحث يتضمن كفاءات تقييم هذه الأملاك العقارية

و لقد تطور مفهوم الأملاك الوطنية تماشياً مع الأوضاع السياسية التي مرت بها البلد فكان يطلق عليها "أملاك البايلك" في العهد العثماني، ثم قام الاستعمار الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية والتي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وبعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني الموروث عن الاستعمار إلى غاية سنة 1984 ، حيث تم تنظيمها لأول مرة بموجب القانون 16/84<sup>1</sup>، هذا الأخير 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، ومنها القانون 25/90 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ثم القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 .

إن هذه القواعد المنصوص عليها في القوانين السالفة الذكر ، جاءت تطبيقاً لما رسمه المشرع الأسمى في الدستور ، فلقد نصت المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1996 على أن: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك

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

Ahmed Rahmani, Les biens publics en droit Algérien, op.cit, p66.

الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، وأملاكاً أخرى محددة في القانون".

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

إلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية<sup>2</sup> فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل و إن هذه الأملاك تخضع أصلاً 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>3</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 بأنّ الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفية امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة . إذن فالأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفية مالية أو امتلاكية . ويمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية

<sup>2</sup> أنظر إلى نص المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

<sup>3</sup> د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار إحياء التراث العربي ، الجزء التاسع ، ص 155

و البيع هو من أهم صور التصرف ، مما يجعل دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية كبيرة نابعة من أهمية الأملاك الوطنية الخاصة ، مما حدا بالمشرع أن يفرد عدة نصوص قانونية في هذا المجال ، تستدعي طرح الإشكالية التالية : **كيف عالج 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 ، دون إهمال المنهج المقارن ، و ذلك ضمن الخطة الآتي الفصل الاول: طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والفصل الثاني



تتقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك وطنية عمومية وأسلاك وطنية خاصة، الأملاك الوطنية العمومية هي الأسلاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع، أما الأسلاك الوطنية الخاصة فإنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة استلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها بالبيع أو غيره.

وقد نظم المشرع الجزائري عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بموجب قانون الأملاك الوطنية 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08/14، وتتم عملية البيع كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، إلا أنه استثناءا يمكن اللجوء إلى البيع بالتراضي، ومن جهة أخرى نص المشرع في قوانين خاصة متفرقة على طريقة بيع أخرى يتم اللجوء إليها في حالات خاصة .

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

باستقراء أحكام المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ، يتبين أن طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها فيه هي :

- 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 ).

## المطلب الأول : البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك ، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجا عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454-91 ، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بئس لا يقل عن قيمتها التجارية ، و لقد حددت المادة 11 منه هذه الحالات الاستثنائية .

ونظرا للأهمية الاقتصادية وللقيمة المالية والاجتماعية التي يتمتع بها العقار ، للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا : عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ، و يجب أن يكون الثمن مساويا أو لا يقل عن القيمة التجارية للعقار ، و يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره<sup>1</sup> . و تقدم الدولة على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء ، أو للطابع

<sup>1</sup>العشعاش محمد ، الملكية العقارية الخاصة ، بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار ، في الجزائر ، طبعة 2020 ، دار الخلدونية الجزائر ، ص5.

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.

**الفرع الأول : البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات**

### العمومية الاقتصادية

إن 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 ، ك شراء 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 محل تساؤل 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<sup>1</sup> ، 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. و الواقع خير دليل على ذلك ، بحيث لم يحزر من قبل مديرية أملاك الدولة في ولاية الجلفة و لا في ولاية البليدة و لا في ولاية قالمة عقد بيع عقار لمستشفى عمومي أو لجامعة و هنا يطرح السؤال نفسه إذا كان التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية فلماذا يتم النص على إمكانية البيع .

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر له ما يبرره 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<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> Jean-Marie Aubry , Pierre Bonn , Jean-Bernard Aubry , Droit administratif des biens , Dalloz 2003 p 68 .

<sup>2</sup> قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ج.ر العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994 ص 14 .

العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية و حتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC) <sup>1</sup>.

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 ، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع خيرية إنسانية ، كمحو الأمية ، حماية المستهلك .. و غيرها من الأنشطة الاجتماعية التي لا تهدف للربح .  
و من المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها و تسهم في تحقيق أهدافها <sup>2</sup> ،

هناك الكثير من الجمعيات استفادت من عملية الشراء لأموال عقارية تابعة للدولة لكن من هذه الجمعيات من تخطى عن مهمته فتغيرت تبعاً لذلك وجهتها تماماً ، و لذلك من المستساغ أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة الجمعيات فقط لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات بدلا من إقرار البيع لصالحها ، كما يمكن لذات الجمعيات أن تقتني عقارات من الخواص مباشرة خاصة و أن القيمة التجارية للعقارات تحدد حسب مقتضيات السوق العقاري . و ذلك ضمانا لأموال الدولة .

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 يتعلق بتبنيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي. ج.ر. العدد 45 المؤرخة في 1993/07/11

## الفرع الثاني : البيع لفائدة الخواص

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية :

أولاً : الشيوع

الشيوع حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ، و لقد نظم القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة في المواد 713 إلى 742 منه ، و يحدث أن تكون هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون كموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة ، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف و لقد نظمت المادة 98 من قانون الأملاك الوطنية هذه الحالة بنصها " يمكن الدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوع مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها، وإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوع أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لأي سبب كان، يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المنافسة "

ثانياً : حالة الشفعة القانونية

الشفعة رخصة إذا إستعملها الشفيع تملك عقارا باعه صاحبه لغيره <sup>1</sup>، و لقد نظمت أحكامها المواد 713 إلى 742 من القانون المدني فإذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة ، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، الجزء 9 ص 446

<sup>2</sup> أنظر إلى نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالانشاط العقاري ، و حق الشفعة في هذه الحالة نجد له تطبيق فقط إذا كان الشخص المالك شخصا معنويا. ج.ر العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03 .

**ثالثا : 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 منصفا عادلا و مسبق ، و هنا يتعلق الأمر بتعويض عيني

**رابعا : 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 بالتراضي للخواص ، و لكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص أهو صاحب أعلى عرض في المزيدة و لكن عرضه لم يصل إلى الثمن الأدنى المعروف أم غيره فالأمر غير واضح من الناحية القانونية .

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

فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزيدة 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 ، 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<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر إلى نص المادة 119 من القانون الأملاك الوطنية 30/90

**المطلب الثاني: البيع بالمزاد العلني.**

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع، فالبيع من هذا الصنف لا بد أن تكون علانية تفتح المجال للمنافسة، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة ويدراً جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد<sup>1</sup>، وتبعاً لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناءً عن الأصل. وقد نصت المادة 90 من المرسوم 12/427<sup>2</sup> على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها، أنه يكون الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة بيع للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني.

كما تضيف المادة أنه يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة، وتكون المزادات العلنية على أساس دفتر الشروط تعده مديرية أملاك الدولة، ويكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية.

**الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزادة.**

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه، أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>3</sup>، تقوم هذه الأخيرة بحملة من الإجراءات أو الأعمال التي يبتغى من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزادة وهي كالاتي:

<sup>1</sup> أ سلطانبي عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، دون طبعة الجزائر، 2010، ص 176.

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012.

<sup>3</sup> المادة 25 من القانون 08/14 المؤرخ في 20/07/2008، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة 2008 ..



بيدا عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لأجل تحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات، وهذا على خلاف بيع المنقولات حيث يبقى التقييم سرىا فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أي يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد الطبيعة القانونية الخاصة بها.<sup>1</sup>

### أولاً: إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف.

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، وذلك قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء المزايمة حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.<sup>2</sup>

### ثانياً: إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع.

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايمة بحيث ينكر إلى جانب الشروط والبنود العامة للمزايمة المسائل التي تخص العقارات من حدود ومساحة وتعيين العقار تعييناً دقيقاً... إلخ، وتقسم إلى حصص، وعادة ما يباع دفتر الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا ذلك قيمة دفتر الشروط.

### الفرع الثاني: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايمة.

من المفروض أن تحدد بنود وشروط المزايمة في دفتر الشروط وهي كالاتي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> رسول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، فصر الكتاب، دون طبعة البلدية، 2001، ص

<sup>2</sup> التعليم رقم 4102، المؤرخة في 25/06/2002، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني .

<sup>3</sup> القرار المؤرخ في 05/03/1997، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1997 .

**صيغة البيع.**

يتم البيع عن طريق المزاد إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرين يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في الصحف، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى تتضمن خصوصا ما يلي:

بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات، وذلك كله تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة وتقوم بفتح الأظرفة.

**أولاً: المزايدات الشفوية .**

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات، ثم تبدأ المزايدات برفع الأيدي والتصريح بالثمن حتى يرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض، ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها وإذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد، ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى، وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في أن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في الفوز بالمزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

**ثانياً: التعهدات المختومة.**

يمكن أن تقدم هذه العروض أيضا عن طريق التعهدات، وهي عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة، والكل يوضع داخل ظرف ويودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز أو المزايدة قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع

المباشر تسليم وصل، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام في ظرف مزدوج.

ويترتب عن عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزيدة.

تكون المزيدة مفتوحة للجميع أي كل الأشخاص الذين يشنون موطن معلوم وقدرة على الوفاء، ويتم إقصاء الأشخاص الذين ثبت أنهم مساو بحرية المزيدة أو لم يدفعوا الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها وهناك سجل موجود على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني .

### الفرع الرابع: الضمان.

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان، ويفترض في كل فائز بالمزاد العلني أن يكون عارفا تمام المعرفة للعقار الذي اكتسبه ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

ويتم البيع بدون ضمان في القياس والقوام، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القوام أو القيمة، لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تحديد الحدود والقوام المعلن، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد غير أنه إذا توفر أحد الشرطين يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض وعند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزيدة ولا تقع طلباتهم بعد هذا الأجل، ويحدث البيع أثره الكامل كما لا ينتج عن

<sup>1</sup>أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابقة ص 179

عقد البيع ولا عن إغائه أي طلب تعويض سواء اتجاه الدولة أو اتجاه الفائز بالمزاد، إلا في حالة الإلتاف أو التحسين.<sup>1</sup>

### الفرع الخامس: مصاريف البيع .

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على المبلغ الذي رسي عليه المزاد مصاريف الملصقات والإعلانات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، كرسوم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط المسحي أو البياني، حقوق التسجيل والشهر العقاري ومصاريف إدارة أملاك الدولة في مسألة التقييم.

### الفرع السادس: تسليم العقار وتحرير عقد البيع الإداري.

بعد رسو المزاد وتسديد مصاريف البيع من طرف الفائز بالمزاد تقوم إدارة أملاك الدولة بتسليم العقار وتحرير عقد البيع الإداري للمعني:

#### أولاً: تسليم العقار

المادة 12 من دفتر الشروط المعد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، يصبح الفائز مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه ولا يمكن أن يتحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشئ المباع حتى بعد المزايدة.

#### ثانياً : تحرير عقد البيع.

يحرر مدير الأملاك الوطنية للولاية العقد الإداري الذي ينقل الملكية العقارية لصالح الفائز بالمزاد وذلك بمقتضى قرار التفويض من وزير المالية المؤرخ في 20 يناير 1992 الذي بموجبه يفوض مدراء أملاك الدولة بتحرير وإمضاء كل العقود المتعلقة بالملكية العقارية من بيع وتنازل وامتياز وإيجار... إلخ، ولا بد أن تتضمن هذه العقود ما يلي:

<sup>1</sup>التعليمية رقم 6685، المؤرخة في 20/12/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني.

تعيين الأطراف، أصل الملكية، تعيين العقار، الثمن الأدنى المعروف مراجع محضر البيع، مراجع المسح وبعدها يخضع العقد المحرر من طرف مصالح أملاك الدولة للتسجيل والشهر.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث : 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 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 كفاءات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم ."

من خلال نص المادة 12 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية و 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<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>أمر يحيايوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، دون طبعة الجزائر، 2009، 148.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 1993 ، و يقصد بالنشاط العقاري أو الترقية العقارية حسب نص المادة الثانية منه " الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة "

و بذلك فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخزينة العمومية و تكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع<sup>1</sup>.

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.

### الفرع الأول : المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة

إن المتعاملين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص و كذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية

### أولاً : المتعاملون العقاريون

بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري " و هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ".

و يعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> صدر القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و / أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر رقم 61 المؤرخة في 17/09/1994 ، علما أنه كلما زادت المساحة قلت نسبة الدعم التي يمكن أن تصل إلى 80 % في مساحة أرضية تقل عن 120 م<sup>2</sup> ، و بالمقابل يمنع أي تخفيض في المساحات التي تزيد عن 300 م<sup>2</sup>  
<sup>2</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 269

**ثانياً : التعاونيات العقارية**

يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن<sup>1</sup> ، و تجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره ، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة و تستدعي أكثر من فرد للقيام بها.

و البيع المقرر لفائدة التعاونيات نظم أحكامه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أفريل 2003 الذي جاء تطبيقاً للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-454 .

و يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات ، و حتى عقود البيع الفردية ( من التعاونية إلى الأفراد المشكلين لها ) يستلزم أن تتضمن شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء ، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لكان باطلاً<sup>2</sup> .

**الفرع الثاني : شروط البيع طبقاً للأحكام الخاصة**

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أفريل 2003 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء<sup>3</sup> ، و أهم هذه الشروط :

<sup>1</sup> الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر رقم 12 لسنة 1977

<sup>2</sup> المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي ، الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أفريل 2003

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية رقم 35 لسنة 2003 ، و الذي ألغى القرارين الوزاريين المشتركين المؤرخين في 19 فيفري 1992 و 22 جوان 1993 .

- 1 - إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا بعد إستشارة اللجنة التقنية الولائية<sup>1</sup>.
  - 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 المرقى العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.
  - 5 - يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقى إلا بعد استتفاد و استكمال المشروع.
  - 6 - ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي ، لا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض .
  - 7 - يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا و كلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.
- لمبحث الثاني : البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في**

### قوانين خاصة

بالإضافة إلى طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية و مرسومه التنفيذي ، و التي تم شرحها في المبحث الأول ، فإن المشرع الجزائري نص على طرق أخرى في قوانين مختلفة : قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07

<sup>1</sup> حددت تشكيلها المادة 7 من القرار : الأمين العام للولاية رئيسا ، مدير أملاك الدولة ، مدير السكن ، مدير التعمير و البناء ، مدير التهيئة العمرانية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة .



فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، و القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية و المراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كفاءات إكتسابها . و التي سنعرض لكل منها في مطلب مستقل .

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup> ، يدخل هو الآخر في هذا المضمار ، إلا أن إلغاؤه بعد مدة قصيرة من سريانه ، و ذلك بموجب المادة 15 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>2</sup> ، جعلنا نستبعده من نطاق دراستنا طالما أن هذا الأمر الأخير منع التنازل عن العقارات في إطار الإستثمار ، و إستعاض عنها بمنح عقد إمتياز .

### **المطلب الأول : 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 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 53 لسنة 2006 .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 2008 .

تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية معينة ، فكان يهدف إلى تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق<sup>1</sup>

و لكن تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية أخرى مرت بها البلاد ، و تنفيذا لسيلسة تشريعية رأت بأن سوء تطبيق هذا القانون نجم عنه إستنزاف للأملاك الدولة ، تم إلغاؤه بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، فنوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة. و 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 الولاية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانونا .

كذلك بالرجوع إلى نص المادة 41 من قانون المالية لنفس السنة 2001<sup>2</sup> التي تنص على أن " جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني ، المهني ، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية و التسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين ، بناء على القيمة التجارية طبقا لأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل " و أضافت في فقرتها الثانية أنه " ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " إن نص المادة 41 يؤكد على ما سبق ذكره عن البعد الاقتصادي لعملية إلغاء القانون رقم 01/81 ، بحيث أقرت ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر . و بالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 279

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 80 لسنة 2000

2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004<sup>1</sup> المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006<sup>2</sup>

### الفرع الأول : الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل

#### أولاً : الأملاك المتنازل عنها

نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 يبين 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 المتضمن إنتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، و كذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة و بالمقابل نصت المادة الثالثة من القانون على أن الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل كالبنائيات الجماعية المهددة بالانقراض ، البنائيات الفردية من النوع الرفيع ، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة و المساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

بينما لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 الأملاك القابلة للتنازل عنها ، بل جاء بصياغة أكثر تعميماً في المادة الأولى منه : "... الأملاك العقارية التابعة للدولة و

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 48 لسنة 2003

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 54 لسنة 2006

لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004...." و لم يستثني سوى أملاك الجماعات المحلية ، التي ستكون موضوع نص لاحق ، و كذا السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة . و الأملاك العقارية المصنفة ضمن التراث الثقافي .

### ثانيا : شروط الاستفادة من التنازل

تنص 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.

#### 1) شروط المترشح للاكتساب :

- أن يكون شخصا طبيعيا.
  - متمتعا بالجنسية الجزائرية.
  - مستأجر شرعي (شاغل قانوني) له سند و حائز للأمكنة<sup>1</sup>.
  - مستوفي لإلتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل .
  - طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني أو محل واحد تجاري .
- و هي نفس الشروط التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 269/03 مع توسيع الاستفادة إلى الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري .

#### ( الهيئة المكلفة بإقرار التنازل :

هي اللجنة ما بين البلديات و التي كانت تسمى لجنة الدائرة في قانون 81-01 قبل تعديله بالقانون 86-03 ، تتلقى طلبات الشراء و تبدي رأيها ، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 89198 المؤرخ في 1992/12/06 المجلة القضائية رقم 02 لسنة 1994 ص 195

اللجنة الولائية للطعن . و قد حدد المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس 1981<sup>1</sup> تشكيلها بحيث يترأسها رئيس الدائرة ، و تضم أمين القسمة ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و ممثل المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة ، و ممثل مديرية التعمير و البناء ، و منسق المجاهدين في الناحية .

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 269/03 هو الآخر على لجنة على مستوى الدائرة تقوم بالنظر و الفصل في طلبات الشراء<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري

**أولاً : 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). هذا في قانون 81-01 .

أما في المرسوم التنفيذي رقم 269/03 ، فإن للمشتري الخيار بين دفع كامل الثمن فورا أين يستفيد من تخفيض قدره 10 بالمائة من الثمن ، أو الدفع بالتقسيط في مدة أقصاها 20 سنة مع الإستفادة من تخفيض قدره 7 بالمائة إذا كانت المدة 3 سنوات أو أقل ، و 5 بالمائة إذا كانت المدة من 3 إلى 5 سنوات ، بشرط عدم بيع العقار خلال مدة التقسيط . كما أن هذا التخفيض لا يشمل الأملاك العقارية ذات الإستعمال المهني و التجاري ، كما لا يخصم من الثمن مبالغ الإيجار المدفوعة<sup>3</sup> .

**ثانياً : 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.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1981

<sup>2</sup> طبقا للمادة 12 من المرسوم تشكل هذه اللجنة من رئيس الدائرة رئيسا ، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة ، ممثل المدير الولائي للسكن ، ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري ، بالإضافة إلى ممثل مدير الثقافة إذا كانت الأملاك تقع داخل القطاعات المحمية .

<sup>3</sup> المواد 6 و 7 ، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 .

و بإجراء مقارنة بين القانون 81-01 الملغى و المرسوم التنفيذي رقم 269/03 الذي تم تمديد العمل به لغاية ديسمبر 2010 بموجب بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296 يتضح أن الدولة لم تتخلى على إمكانية التنازل ، بل ضبطتها و ربطتها بالقيمة التجارية للعقار حماية لأملاك الدولة من النهب ، و لإحداث تطور في السوق العقارية و التوفيق بين العرض و الطلب<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

بموجب القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83/18 و أحكام القانون 84/21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992

### الفرع الأول : الإطار القانوني

شروط 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).

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، الهامش 1 ص 280 .

و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكيد لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محاربة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ ...). كما أن هذا القانون هو تطبيق لما يعرف بإحياء الأرض في الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>

و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية<sup>2</sup> بقصد استصلاحها 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 إلا أن إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 90-25 جعل هذا الشرط دون جدوى .

### الفرع الثاني : ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل

الأمر رقم 04-08 المؤرخ في فاتح ديسمبر 2008 المعدل و المتمم.

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009.

المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02/05/2009

تعد هذه النصوص التشريعية و التنظيمية بمثابة الإطار القانوني الذي ينظم عملية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

وتستثني من مجال التطبيق أصناف الأراضي الآتية :

الأراضي الفلاحية - .القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 131 .

<sup>2</sup> 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

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.

القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.<sup>1</sup>

القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب سيادة مطابقة.

### أولا : 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 لابد أن تصل إلى تحقيق ما يلي :

- 1 - توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجديد المياه.
- 2 - قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ، غرسة ، محافظة على التربة).
- 3 - تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- 4 - إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.

المادة 05 من الامر رقم 04-08 المؤرخ في فاتح سبتمبر 2008 المبين اعلاه بموجب المادة 48 من الامر رقم 01-15 المؤرخ في 23/07/2015<sup>1</sup>، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.



علما أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح و معاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية ، الفلاحة ، الري ، البلدية .

**ثانيا : شروط التنازل :** يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط<sup>1</sup> وفقا لما يلي:

1 - 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.

2 - أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها .

3 - 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>2</sup>.

4 - يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ألحق المرسوم رقم 289/92 بدفتر 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

<sup>2</sup> المادة 11 من القانون 18/83

<sup>3</sup> لمادة 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.

إن بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة يثير إشكالات ومنازعات بين الأطراف وهذا يلزمنا باللجوء إلى القضاء

و للتوصل إلى حل النزاع ، ينبغي لرافع الدعوى أن يكون على دراية بالجهة المختصة بالنظر في دعواه ، و لا يتأتى ذلك إلا بتحديد طبيعة المنازعة المترتبة عن البيع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، و هو ما سنتطرق إليه في مبحث أول .  
و على ضوء تحديد طبيعة المنازعة تتحدد الجهة المختصة ، و التي تحكمها إجراءات خاصة نص عليها القانون ، ستكون موضوع مبحث ثان .

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

المقصود بتحديد طبيعة المنازعة هو البحث فيما إذا كانت منازعة إدارية و بالتالي تدخل في إختصاص القضاء الإداري ، أم منازعة عادية يختص بالنظر فيها القضاء العادي لا ( المطلب الأول ) ثم تبيان أطراف هذه المنازعة ( المطلب الثاني )

**المطلب الأول : الفصل في منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

يقصد بالاختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات<sup>1</sup> ، كما يعرف بأنه ولاية القضاء للحكم بمقتضى القانون في خصومة منشورة<sup>2</sup> ، يجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري، ذلك أنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية ، يعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذا أهمية كبيرة، بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة، وبالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية من جهة أخرى. ويتفرع الاختصاص في مجال المنازعة العقارية إلى اختصاص نوعي (Compétence matérielle) واختصاص إقليمي (Compétence territoriale) أو محلي .

يعني الاختصاص النوعي تحديد نوع وطبيعة المنازعة التي يعود الفصل فيها إلى

جهات القضاء العادي وتلك التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء الإداري بناء على

<sup>1</sup> رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم و اختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر الطبعة الأولى ، 2002 ، ص 228  
<sup>2</sup> الغوثي بن ملح ، القانون القضائي الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2000 ، ص 178

معايير محددة قانونا . و حسب قانون الإجراءات المدنية ينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم

في جميع القضايا المدنية و التجارية باعتبارها الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام<sup>1</sup>

لقد استحدثت وزارة العدل على مستوى المحاكم أقسام مكلفة بالمنازعات العقارية في

انتظار إنشاء المحاكم العقارية، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 01 أبريل 1994 المعدل

و المتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 15 سبتمبر 1996 ، و لا تتمتع هذه الأقسام

باختصاص نوعي و إنما إجراء تنظيمي لتسيير و تسهيل الفصل في المنازعات العقارية<sup>2</sup> و

تختص هذه الأقسام بالفصل على وجه الخصوص في:

الدعاوى العينية العقارية.

- المنازعات التي تقع على الأرض: التصرف، الاستعمال، الاستغلال، التنازل، الهبة،

الشفعة، الحيازة، الاستحقاق، الانتفاع، الارتفاق، القسمة.

- المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري .

و أكد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008 بموجب

القانون رقم 08-09 على ذلك ، بحيث نصت المادة 511 منه على " ينظر القسم العقاري

في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية." و جاءت المادة 512 منه بتفصيل أكثر :

<sup>1</sup> المادة الأولى من قانون إجراءات المدنية ، و التي عوضتها المادة 32 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،

<sup>2</sup> سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، سنة 1998 ، ص 32 . و هو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها السادسة " في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها ، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة الضبط ، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا ."

" ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية

- 1 - في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية،
- 2 - في الحياة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن،
- 3- في نشاط الترقية العقارية،
- 4 - في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع،
- 5 - في إثبات الملكية العقارية،
- 6 - في الشفعة،
- 7 - في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات،
- 8 - في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع،
- 9 - في القسمة وتحديد المعالم،
- 10 - في إيجار السكنات والمحلات المهنية،
- 11 - في الإيجارات الفلاحية "

لكن ، و بما أن منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، هي خصومة أحد أطرافها الدولة ، فإن الأمر يقتضي منا بحث مدى إختصاص القضاء الإداري بالنظر فيها : تتعدّد ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك العقارية، أو أن العلاقة التعاقدية تشمل أحد طرفيها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية . يشترط لانعقاد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لنظر المنازعة العقارية أن يكون النزاع إدارياً، أي أحد طرفي المنازعة شخص من أشخاص

القانون العام، وقد حددت المادة السابعة ( 07 ) من قانون الإجراءات المدنية هذه الأشخاص على سبيل الحصر وهي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية . و يتسم المعيار العضوي بالبساطة ، كون المتقاضي يعرف مسبقا الجهة القضائية الإدارية المختصة<sup>1</sup> . فإذا ارتبطت المنازعة بالإدارة نكون حينئذ أمام المنازعات الإدارية التي تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري و أعوان الإدارة أثناء قيامهم بوظائفهم ، و المنازعات الإدارية تفقد مبرر وجودها حينما تخضع للقاضي العادي<sup>2</sup> . إذن يتضح تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية منذ الاستقلال لحد الآن، بالرغم من التعديلات التي حدثت في قانون الإجراءات المدنية، و تأثر المشرع الجزائري في مجال الإجراءات التي تحكم المنازعات الإدارية بالمشرع الفرنسي، وبالتالي بالقضاء الإداري الفرنسي في ظل النظام القضاء الموحد مع الأزواجية في المنازعات وهو النظام الذي كان سائدا في الجزائر إلى غاية تنصيب مجلس الدولة في عام 1998 . و حتى بعد دستور 1996 الذي كرس نظام أزواجية القضاء في المادة 152 منه .

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد حافظ على المعيار العضوي ، إذ تنص المادة 800 منه : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها." و أضافت المادة 801 : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في

1 - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات  
الصادرة عن

<sup>1</sup> د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة، المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005 ص356

<sup>2</sup> د. أحمد محيو ، المنازعات الإدارية طبعة سنة 1993 ديوان المطبوعة الجامعية الجزائر ص 05.

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2 - دعاوى القضاء الكامل،

3 - القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة. "

إذن فكلما كانت الإدارة طرفاً في الخصومة إنعقد الإختصاص للقضاء الإداري ما عدا الإستثناء المنصوص عليه المادة 802 : " خلافاً لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه، يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية

1 - مخالفات الطرق.

2 - المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.<sup>1</sup>

إذن نخلص من هذا إلى أن المنازعات المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي من إختصاص القضاء الإداري ، طالما أن الدولة طرف في الدعوى ، تأسيساً على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية التي حلت محلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد . و ذلك بالرغم من أن المادة 517 منه تنص على " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص ".<sup>1</sup> فهذه المادة تقصد المقايضة تحديداً ، و ليس البيع ( أو التنازل حسب المصطلح المستعمل بكثرة

<sup>1</sup> بمقارنة هذه المادة بالمادة 7 مكرر من القانون القديم ، و التي كانت تنظم نفس الموضوع ، فإنها لم تنص على إخراج المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن، أو لمزاولة مهنية أو الإيجارات التجارية وكذلك في المواد التجارية والاجتماعية.، من إختصاص القضاء الإداري ، مما يجعل الأمر غامضاً من ناحية تحديد الجهة المختصة

من المشرع ) ، و في الحقيقة فإن هذا الحكم هو ترديد للمادة 96 من قانون الأملاك الوطنية :  
"تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام."

و هو ما كرسه القضاء الإداري بإعلانه لإختصاصه بالنظر في منازعات بيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة حتى تلك الناجمة عن تطبيق قانون 81-01 ، الذي تنص المادة 35 منه " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام " أين فسر المقصود بجهة القضاء العام بالنسبة للإدارة هو القضاء الإداري<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : أطراف منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أحد أطراف المنازعة هو الشخص المترشح لعملية التنازل كما سبق ذكره في الفصل الأول ، أما الطرف الآخر المرفوعة عليه الدعوى ، هو الذي ينبغي تحديده . و لقد أشارت المواد 09 ، 125 و 126 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 ، و كذا المواد 183 إلى 188 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 إلى السلطة المؤهلة لتولي تمثيل الدولة في

<sup>1</sup> أنظر على سبيل المثال :

- قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية ، رقم 56291 المؤرخ في 16/07/1988 ، غير منشور ، ذكره حمدي باشا و ليلي زروقي في مؤلفهما المنازعات العقارية ، دار هومة طبعة 2006 ص 293 : ( حيث أن إجتهد المحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالنظر في المنازعات المتولدة عن تطبيق قانون 81-01 . )

- قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية ، رقم 84541 المؤرخ في 22/03/1994 ، غير منشور : ( حيث أن الأمر يتعلق بعقد إيجار- بيع الذي له طابع إذعان إداري ، و من ثمة فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لإختصاص الجهة القضائية الإدارية )



الدعاوى التي تكون فيها مدعية أو مدعى عليها كما حددت مجال هذا التمثيل إن الوزير المكلف بالمالية على المستوى المركزي ، مدراء أملاك الدولة و مدراء الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، الوزراء المختصين ، الولاة و رؤساء المجالس الشعبية هم وحدهم المؤهلون قانونا لتلقي أي تبليغ قضائي لاسيما العرائض، التكاليف بالحضور ، الأحكام ، الأوامر أو أي قرار قضائي و يسعون في هذا الصدد إلى التوقيع على جميع العرائض و مذكرات الرد ( الجوابية ) سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أمام السلطات القضائية<sup>1</sup>. على كل نوهت المادة 186 من المرسوم رقم 454/91 بصريح العبارة أن إدارة أملاك الدولة و من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، كما تقدم لهم جميع الآراء و الاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستعملها و تسييرها و تحافظ عليها هذه المصالح أو المؤسسات العمومية ، بل حتى يمكنها تقديم يد المساعدة نفسها للجماعات المحلية. المنازعات المتعلقة بتحصيل حقوق الدولة خاصة تلك المنصبة على إجبارية و قيمة المبالغ المستحقة و ليس على نظامية الإجراءات المتبعة. و عائدات أملاك الدولة لا تتضمن فقط الأتاوى الخاصة بشغل الأملاك العمومية ، نتائج إيجار الأملاك الوطنية و أتاوى حق الامتياز السكني و إنما أيضا محاصيل بيع الأملاك الوطنية ، الأملاك الشاغرة ، التراكات الشاغرة أو التي لا صاحب لها.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

يؤهل مديري أملاك الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات أيضا كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الآتية المحاكم .

- المجالس القضائية.

- المحاكم الإدارية .

و بالمقابل يعمد المدير العام للأملاك الوطنية بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري أمام الجهات القضائية التالية :

- المحكمة العليا.

- مجلس الدولة.

- محكمة التنازع.

بالنسبة لمديري الحفظ العقاري على مستوى الولايات مجال تدخلهم في المنازعات مرتبط تمام الارتباط بمسألة مسك السجل العقاري و الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أداءهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات العقارية ، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص ب :

- النزاعات المترتبة على إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه المادة 5 أمر 74-75 (تغيير حدود الملكية ، الدفتر العقاري ، ترقيم العقارات الممسوحة إلخ ...).

- المنازعات المترتبة على مسك البطاقات العقارية (تسجيل الحقوق العينية الأصلية ، و قيد الحقوق العينية التبعية ، فحص العقود).

- القرارات المتخذة من قبل المحافظ العقاري ( رفض إيداع الوثائق موضوع الشهر العقاري ، رفض الإجراء ... إلخ ).

كما ننوه بأن تمثيل الدولة أمام العدالة من قبل المحافظين العقاريين يكون متعلقا في كل الفرضيات بحالة العقار ، و في هذا الصدد تكون الدولة مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم لهذا الأخير ، و هذا له ما يبرره لأن المشرع الجزائري تبني قاعدة أساسية مناطها بأن كل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر اتجاه الغير و لا حتى بين المتعاقدين إلا إذا روعيت فيها الإجراءات الخاصة بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية ، و على هذا الأساس ينبغي على المحافظ العقاري تشديد حرصه لاستقرار المعاملات العقارية و هذا الأمر يكون في كل التصرفات بشكل عام ، أما إذا تعلق الحال بالتصرف في أملاك الدولة فإن المحافظ العقاري مطالب بأن يكون حارسا لأملاك الدولة يزود عنها بكل ما أوتي من سلطة يمنحها إياه القانون.

أما فيما يخص الولاية فيجدر التأكيد بأنهم يتمتعون بازدواجية في التمثيل القضائي ، فتارة يمثلون و يدافعون على مصالح الدولة عملا بنص المادة 184 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 و بنص المادة 92 من قانون الولاية رقم 09/90 ، و تارة أخرى يتبعون دون غيرهم الدعاوى باسم و لحساب الولاية التي لها شخصية معنوية مستقلة تمام الاستقلال عن الدولة ، و هذا ما ورد في نص المادة 87 من قانون الولاية رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990<sup>(1)</sup>.

كما تنص المادة 184 فقرة 02 على أنه يمكن للوالي المختص إقليميا ، حيث تقع الأملاك الوطنية موضوع النزاع أن يمارس دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها ، و هذا عملا كذلك بقانون الولاية فالوالي يتصرف و كأنه ممثل عن كل وزير في ولايته. لبلدية طبقا المادة 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية فإن رؤساء المجالس الشعبية يمكنهم أيضا المثول أمام القضاء مدعين أو مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

و قد يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للأملاك المعنية أو التشكيك في حماية الحقوق و الالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.

كما أن المادة 67 من قانون البلدية رقم 08/90 قد نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع إلى تمثيل الدولة على مستوى البلدية.<sup>1</sup>

و الجدير بالذكر في هذا الصدد ، أن المادة 186 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 نوهت بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تقدم يد المساعدة متى طُلب منها ذلك للجماعات المحلية (الولاية ، البلدية) للدفاع عن الأملاك الوطنية الولائية أو البلدية.

و عليه ، يتضح جليا بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تكون طرفا رئيسيا في المنازعة كما يمكن أن تكون فقط مساعدة ، كما يمكن أيضا أن تقدم ذات المساعدة للمصالح و المؤسسات ذات الطابع الإداري.

### المبحث الثاني : إجراءات منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

لدراسة إجراءات منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، يتعين تبيان شروط قبولها ( المطلب الأول ) ثم كيفية سير الدعوى ( المطلب الثاني )

#### المطلب الأول :شروط قبول الدعوى

ونقسمها إلى شروط عامة تشترط في جميع الدعاوى وشروط خاصة فقط بالدعوى الإدارية والتي تهمننا أكثر في بحثنا هذا.

المادة 67 من قانون البلدية رقم 08/90 قد نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع إلى تمثيل الدولة على مستوى البلدية<sup>1</sup>

**الفرع الأول : الشروط العامة :** وتتمثل في الصفة، المصلحة والأهلية هذه الأخيرة هناك من يرى بأنها لا تعتبر شرطا لقبول الدعوى وقد نصت على هذه الشروط المادة 459 من ق إ.م. و التي حلت محلها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد : " لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "

### 1 - الصفة:

ترفع الدعوى من صاحب الحق في الدعوى على المعتدي على المركز القانوني ،فكلاهما لا بد أن تكون له الصفة في الحماية القضائية التي تكون بواسطة وسيلة قانونية تسمى الدعوى لا تمنح إلا لصاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه إيجابا وسلبا لمن تكون في مواجهته الدعوى. أي ترفع من ذي صفة على ذي صفة.<sup>1</sup> و تثبت الصفة للمترشح لشراء عقار ملك للدولة ، أو المشتري ، أو المرقى العقاري حسب الحالة .

### 2 - المصلحة:

<sup>1</sup> أ. زودة عمر محاضرات في الإجراءات المدنية المدرسة العليا للقضاء

يقصد بالمصلحة: المنفعة، الميزة التي يسعى المدعى لتحقيقها جراء الحكم له بما يطلبه فلا تقبل أية دعوى ما لم يثبت المدعي نوعا من المصلحة، أي انه إذا كانت الدعوى لا تعود على صاحبها بالفائدة، وجب على القاضي الحكم بعدم القبول وليس الرفض.

والمصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى فحسب بل هي شرط لقبول أي طلب أو طعن أو دفع أو إجراء من إجراءات الخصومة.<sup>1</sup>

وعليه يشترط لقبول الدعوى أن يكون لرافعها مصلحة قانونية في إقامتها بأن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بحق أو بمركز قانوني أو بتعويض عن ضرر أصاب حقا من الحقوق و يجب أن تكون المصلحة قائمة، حالة، شخصية ومباشرة<sup>2</sup>.

كما يتعين توفر شروط المصلحة من وقت رفع الدعوى واستمرار قيامه، حتى يفصل فيها نهائيا<sup>3</sup>

والصفة تنشأ لكل شخص طبيعي أو معنوي وقع اعتداء على حقه أو مركزه القانوني. والأصل أن يستعمل كل شخص حقوقه بنفسه أو بواسطة شخص ينوب عنه ولكن قد يكون الشخص في استحالة مادية تمنعه من استعمال حقه بنفسه، كالشخص المعنوي. وعليه يتولى القانون منح سلطة مباشرة الدعوى أمام القضاء لشخص آخر غير صاحب الحق في

<sup>1</sup> الاستاذ عمر زودة – محاضرات ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء

<sup>2</sup> رشيد مخلوفي قانون المنازعات الادارية شروط قبول الدعوى الادارية ص 267.

<sup>3</sup> معوض عبد التواب – الدعوى الادارية وصيغها ، منشأة المعارف ، القاهرة ، ص 50

الدعوى، والأمر في هذه الحالة، لا يتعلق بالصفة في الدعوى ولكن يتعلق بالصلاحية لمن يباشر الإجراءات أمام القضاء.<sup>1</sup>

### 3 - الأهلية:

ويقصد بالأهلية هنا أهلية الأداء وليست أهلية الوجوب التي تثبت لكل شخص بمجرد ولادته حيا طبقا للمادة 25 من القانون المدني.

وشرط الأهلية لا يقتصر فقط على رفع الدعوى بل تشمل كل من المدعي والمدعي عليه وهذا الشرط من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه كما يمكن إثارته في جميع مراحل الدعوى.

وموضوع الأهلية في المنازعات الإدارية، يعالج حسب القواعد العامة وبالنسبة لفاقد الأهلية أو ناقصها فتخضع هذه الحالة لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة أو الحجر طبقا للمواد 87 --- 108 من قانون الأسرة.

أما أهلية الشخص المعنوي العام في المنازعة الإدارية فهي تندمج مع صفته .

وهناك اختلاف حول كون الأهلية من شروط قبول الدعوى أم لا، إلا أن الرأي الراجح يرى بأن الأهلية لا تعد شرطا لقبول الدعوى لأنها تعد إحدى شروط صحة المطالبة القضائية، على اعتبار أن الحق في الدعوى يثبت لكل شخص بمجرد تمتعه بأهلية الإختصاص وقع

<sup>1</sup> أ. زودة عمر محاضرات في ق إ م لطلبة السنة الأولى المدرسة العليا للقضاء.



اعتداء على حقه أو مركزه القانوني بصرف النظر عما إذا كان يتمتع بأهلية التقاضي من عدمه<sup>1</sup> و ما يسند هذا الرأي ، عدم نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 13 السالفة الذكر على الأهلية كشرط لقبول الدعوى .

وعليه فمن خلال ما سبق ، فعلى الرغم من أن الشروط العامة من صفة ومصلحة وأهلية واجبة لكل الدعاوى سواء كانت عادية أو إدارية إلا أنه في هذه الأخيرة تختلف وهذا ما يبرز الطبيعة الخاصة لإجراءات الدعوى الإدارية .

### الشروط الخاصة لرفع الدعوى :

#### 1- التظلم الإداري المسبق :

إن من شروط رفع الدعوى الإدارية وما يميزها أيضا ويجعل لها طبيعة خاصة، اشتراط التظلم الإداري المسبق وهذا الإجراء هو وسيلة من وسائل تحريك عملية الرقابة الإدارية الذاتية، ووسيلة من وسائل حل المنازعات الإدارية بين الأفراد والسلطات الإدارية في الدولة إداريا ووديا وهو يعتبر شرطا من الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء وهو الالتماس أو الشكوى التي يقدمها أصحاب الصفة أو المصلحة إلى السلطات الإدارية الولائية والرئاسية والوصائية والى اللجان الإدارية للطعن في قرارات وأعمال إدارية بعدم الشرعية والمطالبة بسحب أو إلغاء أو تعديل هذه الأعمال الإدارية غير المشروعة.<sup>2</sup> بعد تعديل قانون

<sup>1</sup> /أ عمر زودة - محاضرات في قانون الإجراءات المدنية لطلبة السنة الأولى المدرسة العليا للقضاء.  
<sup>2</sup> د. عمار عوادي النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري ، د م ج ، الجزء الثاني ، ص 364

الإجراءات المدنية بموجب القانون 90-23 لم يعد يشترط في الدعاوى المرفوعة أمام الغرفة الإدارية (المحلية و الجهوية) التظلم الإداري المسبق خلافا لتلك الدعاوى المرفوعة أمام مجلس الدولة حيث اقر بدلا منه ضرورة القيام بمحاولة الصلح أمام القاضي. وبذلك يكون التعديل قد أدخل فكرة المصالحة القضائية محل الإدارية<sup>1</sup>. إلا أن التنازل عن أملاك الدولة في إطار قانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، أو المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 . فإنه يشترط قبل رفع الدعوى القيام بطعن مسبق أمام اللجنة الولائية في مدة شهرين من إبتداء تاريخ تسلمه التبليغ بقرار الرفض ، المادة 33 من قانون 01-81 ، تحدد المدة بشهر فيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 269/03 ( المادة 13 منه )<sup>2</sup>

و الأصل في التظلم باعتباره وسيلة إدارية غير قضائية ،انه لا يشترط فيه شروط شكلية محددة، إلا انه وفي قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة مؤرخ في:

<sup>1</sup> د. عيسى رياض ملاحظات حول تعديل ق إ م واثره على الغرفة الادارية في التنظيم القضائي الجزائري ، د و أ ت ، 1990 ص 146

<sup>2</sup> المادة 33 من قانون 01-81 ، تحدد المدة بشهر فيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 269/03 ( المادة 13 منه ).

1973/02/07 جاء في حيثياته " إن البرقية لا تشكل تظلماً إدارياً مسبقاً، وأنه حتى يكون هذا الأخير مقبولاً لا بد أن يحتوي على وقائع القضية والإشارة إلى النصوص التي لها علاقة بالموضوع والإشارة فيه إلى اللجوء إلى القضاء في حالة عدم استجابة الإدارة في المدة القانونية " وبالتالي فهذا القرار أعطانا نوعاً ما، فكرة عن شكل ومحتوى التظلم الإداري، إذ يجب أن يحتوي على عرض للوقائع وتحديد النصوص القانونية التي يستند عليها، تحديد الطلبات والإشارة للجوء إلى القضاء في حالة عدم استجابة الإدارة لطلبه، وفي هذا يرى الأستاذ خلوفي رشيد في المرجع السابق أن هذا القرار مبالغ فيه لأنه بهذا يؤكد أن التظلم الإداري شرط منصوص لصالح الإدارة واقتراح إلغاء التظلم الإداري كشرط إجباري وجعله فقط اختياري وتعرض لهذه النقطة كما يلي:

## 2. مواعيد رفع الدعوى الإدارية:

إن وجود مدة زمنية محددة وقصيرة نسبياً لرفع الدعوى الإدارية أمام الجهة القضائية المختصة، يقرر حماية مبدأ استقرار القرارات الإدارية وضمان فاعليتها ومزاياها، للمصلحة العامة، وكذلك لحماية مبدأ استقرار المعاملات والمراكز والحقوق الفردية المتولدة عن القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية والإلغاء.

وبالرجوع إلى نص المادة 169 مكرر من ق إ م فإن ميعاد رفع الدعوى أمام الغرف الإدارية بالمجالس القضائية (المحاكم الإدارية) هو أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره. و هو نفس ما نصت عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بصفة أكثر وضوحا : من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ، كما أضافت المادة 831 حكما هاما : " لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه بالمادة 829 إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه "

وميعاد الدعوى من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا.<sup>1</sup>

#### تمديد الميعاد:

هناك حالات يمدد فيها ميعاد رفع الدعوى منها ما نص عليه القانون ومنها ما كرسه

#### الاجتهاد القضائي:

-تمديد الميعاد بسبب العطلة: إذا صادف آخر يوم من الميعاد عطلة مدد إلى اليوم الأول الذي يليه وهذا ما نصت عليه المادة 463 - 464 ق إ م.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا الغرفة الادارية بتاريخ: 1985/04/20 رقم 33028 غير منشور

-تمديد الميعاد بسبب القوة القاهرة: حيث تنص المادة 461 ق إ م على سقوط الحق بوجه عام بسبب مخالفة المواعيد ما عدا حالة القوة القاهرة.<sup>1</sup>

-تمديد الميعاد بسبب الإقامة في الخارج: وهذا ما نصت عليه المادة 104 ق إ م حيث نصت على تمديد الاستئناف في المواد المدنية وفي غياب نص خاص بالمواد الإدارية فإننا نطبقها على المواد الإدارية بسبب وحدة النظام الإجرائي.<sup>2</sup>

-تمديد الميعاد بسبب طلب المساعدة القضائية حيث نصت المادة 237 من ق إ م صراحة بالنسبة لقضايا النقض في المواد المدنية على وقف سريان الميعاد بمجرد تقديم طلب المساعدة القضائية ولا يعود في التطبيق للمدة الباقية إلا من تاريخ تبليغ قرار قبول أو رفض الطلب من مكتب المساعدة القضائية وليس هناك ما يمنع من تطبيق هذه القاعدة على المادة الإدارية.

-تمديد الميعاد بسبب رفع الدعوى أمام جهة قضائية غير مختصة وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي -قرار مجلس الدولة بتاريخ: 2005/07/12 تحت رقم: 016474<sup>3</sup> ولكن يكون تمديد الميعاد هنا بتوافر الشروط التالية:

- أن تكون الدعوى مرفوعة خطأ.

<sup>1</sup> د. مسعود شيهوب المرجع السابق ص 143

<sup>2</sup> المادة 40 من ق 01-98 المتعلق بمجلس الدولة - المادة 02 من ق 02-98 المتعلق بالمحاكم الادارية.

<sup>3</sup> مجلة مجلس الدولة العدد 2005/7 ص 148

- أن ترفع أمام الجهة غير المختصة خلال الآجال القانونية.

- أن ترفع الدعوى الثانية أمام الجهة المختصة في الآجال القانونية ابتداء من تبليغ

القرار القضائي الذي قضى بعدم الاختصاص.

و لقد نصت المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على حالات إنقطاع أجل

الطعن : الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة ، طلب المساعدة القضائية ، وفاة

المدعي أو تغيير أهليته ، القوة القاهرة أو الحادث الفجائي .

### 3. أن تنصب الدعوى على قرار إداري:

نصت المادة 169 ق إ م بالنسبة للدعوى الإدارية العائدة لاختصاص الغرف الإدارية

بالمجالس القضائية على وجوب أن تكون العريضة مصحوبة بالقرار المطعون فيه، ونصت

كذلك المادة 288 ق إ م بالنسبة للدعوى العائدة لاختصاص مجلس الدولة على وجوب

إرفاق العريضة أما بقرار رفض الطعن الإداري الذي سبق الطعن أو المستند المثبت إيداع

هذا الطعن.

ان المادة 169 من ق إ م مشوبة بنوع من العمومية المفضية إلى شيء من الغموض فهل

المقصود بالقرار المطعون فيه القرار السابق أم الأصلي .

وتطرح كثيرا مسألة التمييز بين القرار السابق والقرار الأصلي وكانت محلا للنقاش إلا أن

القرار السابق هو القرار الناتج عن عملية التظلم أما القرار الأصلي فهو القرار الذي يكون

التظلم منه. وما دام شرط التظلم حذف من الدعاوى المرفوعة أمام المجالس القضائية بموجب قانون 90-23 المؤرخ في: 18/08/1990 ومن ثم لا يبقى مجال لتطبيق القاعدة المنصوص عليها في المادة 169 ق إ م إلا في دعوى الإلغاء التي يقوم أساسا على الطعن في قرارات الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية الإدارية وهنا يتعين على الطاعن تقديم هذا القرار رفقة العريضة أما دعوى التعويض فلا يشملها هذا الشرط إلا إذا كانت مؤسسة على قرار إداري<sup>1</sup>. وهو ما وضحته المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد: " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر. وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع".

### المطلب الثاني: كيفية سير الدعوى

#### الفرع الأول: إيداع العريضة:

لكي تقوم الدعوى يجب توافر نية المدعي في رفع الدعوى بتقديم وإيداع عريضة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة فالعريضة إذن هي إفصاح المدعي عن إرادته في الالتجاء إلى القضاء لحماية مركز قانوني وقع ضدها إعتداء أو تعسف من الإدارة.

<sup>1</sup> د. مسعود شيهوب المرجع السابق ص 288 .

و عريضة الدعوى يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات<sup>1</sup> كما يلي:

- أن تكون عريضة الدعوى مكتوبة وموقع عليها من المدعي الخصم أو من طرف محامي مقيد في نقابة المحامين.

- أن تتضمن عريضة الدعوى جميع بيانات أطراف الخصوم وهذه البيانات حصرتها المادة 281، 241 ق إ م في الاسم، اللقب، الموطن، المهنة.

- ذكر الجهة القضائية المختصة بالتحديد.

- أن تتضمن العريضة ملخص الموضوع ومستندات الطلب المادة 13 ق إ م.

- أن تتضمن العريضة تاريخ ومكان الجلسة

- ولا بد أن تكون العريضة مصحوبة بعدد من النسخ بقدر عدد الخصوم طبقا للمادة 111 ق إ م .

- أن تكون العريضة مرفوقة بصورة من القرار المطعون فيه في الحالات التي تستوجب ذلك طبقا للمادة 169 ق إ م.

- تسديد الرسوم القضائية عدا الدولة ومؤسساتها فهي معفاة من هذا الشرط.

<sup>1</sup> المادة 169 ق إ م والتي أشارت إلى المواد 13، 14، 15، 111 ق إ م



-وتقدم وتودع عريضة الدعوى الإدارية لدى كتابة ضبط الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو مجلس الدولة ويسلم كاتب الضبط للمدعي إيصالاً بذلك.

ويعطي رقم القضية بعد تسجيلها في السجل المخصص لقيد الدعاوي الإدارية، ثم يقوم بتبليغ المدعي عليه أو المدعي عليهم بعريضة الدعوى طبقاً للمادة 115-116-196 من ق إ م ويحدد كاتب الضبط تاريخ الجلسة طبقاً للمادة 110 من ق إ م.

كما نصت المادة 169-3 ق إ م على أن كاتب الضبط يقوم بإرسال العريضة عقب قيدها إلى رئيس المجلس القضائي الذي يحيلها إلى رئيس الغرفة الإدارية ليعين مستشاراً مقررًا. أما ما لاحظناه في الجانب العملي أن هذه المادة لا يعمل بها إطلاقاً ولا تمر القضية أو عريضة الدعوى إلى رئيس المجلس القضائي وإنما فقط إلى رئيس الغرفة الإدارية.

#### الفرع الثاني : تحضير ملف الدعوى الإدارية:

يقوم رئيس الغرفة الإدارية بعد تسلمه الملفات بتعيين مستشار مقرر ويكون ذلك بموجب وثيقة تدعى أمر بتعيين مقرر وهو أول إجراء في تحضير ملف الدعوى ويقوم المستشار المقرر بدراسة القضية جيداً وتحضير الملف للمداولة والمحاكمة طبقاً للمادة 169-3 من ق

إ م .

وما لاحظناه في الميدان أن رئيس الغرفة الإدارية يستلم الملفات ثم يقوم بتقسيم هذه الملفات على المستشارين المقررين فيها حيث لكل مجموعة من الملفات مستشار مقرر يقوم بدراستها وتهيئتها ويحتفظ بمجموعة ملفات ليكون هو رئيسا ومقررا فيها.

وأهم ما يكون في مرحلة تحضير ملف الدعوى الإدارية، هو محاولة الصلح المنصوص عليها في المادة 169-3 من ق إ م حيث يحدد كاتب الضبط عندما تودع لديه العريضة تاريخ جلسة الصلح التي تتم أما قاضي مختص أي أنها مصالحة قضائية وليست مصالحة إدارية. والصلح أيضا هو أهم ميزة لإجراءات الدعوى الإدارية بالنظر إلى طبيعته وأحكامه كما سنرى.

#### -الصلح:

إن المادة الإدارية أكثر من غيرها عرضة للتغيير والتأثر، وذلك بحكم علاقتها الوطيدة بالصالح العام. ومجالات المادة الإدارية عديدة ومتفرعة، ومنها ما يتصل بالنظام السياسي بشكل مباشر كالإدارة في مجملها، ما يتصل بشكل غير مباشر كموضوع الانتخابات والتهيئة العمرانية، ما يتصل بالنظام الاقتصادي كالمؤسسات العمومية ومنها ما يتصل بالسياسة المحلية وآخر بالتوازنات المالية للدولة كالضريبة وما إلى ذلك من المجالات العديدة والمتفرعة، لذا فلا عجب إن وجدنا مفهوم الصلح غيره في المواد الأخرى، وقد يعاكسه، ولكن المؤكد أن إجراءات الصلح في المواد الإدارية لها خصائصها ومميزاتها التي تتفرد بها :

- أنه إجراء وسط بين رفع الدعوى والتحقيق منها.
- يقوم به مستشار مقرر للغرفة الإدارية.
- بمقتضاه يعتبر النزاع منتهيا بمجرد اتفاق الأطراف.
- يصدر المجلس قرارا يبين اتفاق الأطراف
- إذا لم يتم الصلح فان المستشار يحزر محضر عدم الصلح.
- للمستشار أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تعيينه للقيام بمهمته.

وأما خصائصه:

- يعوض نوعا ما أسلوب التظلم الرئاسي والولائي سابقا ولكن لا يمكن القول انه يحل محله.

- انه أكثر مرونة وفعالية من التظلم.

ويرى الأستاذ محمد عاطف البنا أن الصلح عملية تدخل ضمن إجراءات التحقيق، فلمفوض

الدولة أن يقترح على الطرفين تسوية النزاع وديا وعليه فالصلح هنا هو رخصة يجيزها

القانون وهو ليس عملا قضائيا بحتا ولا عملا إداريا بحتا، وذلك نظرا لطبيعة الهيئة المخول

لها إجراء الصلح فهئية المفوضين تعمل في إطار قضائي ولكن مهمتها إدارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> حسين فريجة ، إجراءات دعوى الإلغاء في الجزائر ، مجلة إدارة ، العدد 24 ، ص 98

أما الصلح في القانون الفرنسي فإنه وحسب المادة 22 من القانون المؤرخ في: 1986/01/06 اختياري وهو وسيلة يقترحها القانون على الأفراد من أجل فض نزاعاتهم وديا أمام القاضي الإداري بتمكينهم من تقديم مشروع صلح وطرحه على هيئة المحكمة كما هو جار في الأمور المدنية .

جاء في المادة 169-3 الصلح في المادة الإدارية فهو وجوبي لا يجوز الاستغناء عنه وهو من النظام العام(قرار مجلس الدولة بتاريخ 2000/02/22 في قضية جعفال الهواري ومن معه ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية سي بن قادة(قرار غير منشور) وبالتالي فعدم إجراء الصلح يؤدي إلى بطلان الإجراءات اللاحقة بما فيها القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي<sup>1</sup>.

لكن القانون الجديد (قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008 بموجب القانون رقم 08-09 ) ، نص على الصلح في الأحكام التمهيدية ، في المادة الرابعة منه : " يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت . " كما أفرد بابا خاصا بالصلح و التحكيم في الكتاب الرابع منه المتعلق بالإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية إلا أنه لم يجعل من محاولة الصلح إجراء إلزاميا ، فنصت المادة 971 على : " يجوز إجراء الصلح في أية مرحلة تكون عليها الخصومة . " و إذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا، يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، ويأمر

<sup>1</sup> / حسين الشيخ اث ملويا- المنتقى في قضاء مجلس الدولة ، دار هومة ، ص345

بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن . طبقا للمادة 973 . و يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم ، المادة 972 .

و إذا لم تنجح محاولة الصلح يحزر محضرا بعدم الصلح وتواصل إجراءات التحقيق ويستمر المستشار المقرر في تهيئة القضية للفصل فيها. ويفهم من غياب احد طرفي النزاع من جلسة الصلح رفضه للصلح<sup>1</sup> وعدم حضور المدعي جلسة الصلح لا يؤدي ذلك إلى شطب القضية طالما أن القاضي الإداري يملك سلطة الإجراءات والتحقيق في النزاع المعروض عليه.

وإذا كان الأصل حضور الخصوم بأنفسهم في اليوم المحدد للنظر في الخصومة ،فان هذا الحضور الشخصي قد يتعذر لسبب أو لآخر، لذلك يجيز القانون للشخص أن ينيب عنه وكيفا في الحضور أو يفرض عليه الاستعانة بمحام<sup>2</sup>.

#### تبادل المذكرات:

عندما يتم تبليغ العريضة إلى كل مدعى عليه في الدعوى وإشعاره بضرورة الرد في نسخ بعدد الأطراف وذلك في الآجال القانونية المقررة طبقا للمادة 2/169 والمادة 170 ف 4 من ق إ م، يتم تبادل المذكرات على مستوى كتابة الضبط ويشترط في مذكرات الدفاع المقدمة

<sup>1</sup> قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا مؤرخ في 92/12/22 " حيث اعتبرت أن غياب المتظلم أو المدعي لجلسة الصلح يعتبر بمثابة عدم الوصول إلى اتفاق وبالتالي لا يستطيع المدعي أن يدفع بعدم احترام إجراء الصلح إجباري"  
<sup>2</sup> أحسين فريجة المرجع السابق ص 93

من السلطات الإدارية أن تكون موقعة من طرف السلطات الإدارية المختصة والتي تملك وتحوز صفة التقاضي أمام القضاء باسم الدولة والإدارة العامة في الدولة ولحسابها أو من ينوبهم أو يحل محلهم أو يفوض إليهم قانونا وما نلاحظه هنا أن الفرق بين الدعوى المدنية والإدارية أن الأولى تتم بتبادل المذكرات في الجلسة وأمام القاضي أما في الثانية فيكون على مستوى كتابة الضبط. فإذا كانت القضية مؤكدة وممكنة وواضحة ومهيأة جاز لرئيس الغرفة أن يقرر عدم إجراء تحقيق أما إذا كانت معقدة وتحتاج إلى تحقيق أمر بذلك.

### إجراء تحقيق:

في حالة عدم وضوح القضية يصدر الرئيس أمرا بإجراء تحقيق ويخضع التحقيق عادة إلى إجراءات تماثل تلك المطبقة في المواد المدنية، باعتبارها واحدة لكافة الدعاوى، وتخضع لذات أحكام المواد 43-46 ومن 121-124 و 244 إلى 250 ق إ م ولقد جاء في المادتين 172 مكرر و 283 ق إ م المتعلقتين بالإجراءات المتبعة أمام الغرف الإدارية على أنه يتبع في تحقيق الطعون والمنازعات المعروضة على هذه الغرف المواد السالفة الذكر.

فيحق للمستشار المقرر بغرض القيام بإجراءات التحقيق القيام بأي إجراء يراه مناسبا للوصول إلى تكوين اقتناع كالأمر بإجراء خبرة، الانتقال إلى المعاينة، طلب تقديم أي مستند أو وثيقة من شأنها التأثير في مسار النزاع، شهادة الشهود مع العلم أن إثبات الوقائع بالشهود وتصريحاتهم في المنازعات الإدارية يأخذ بها على سبيل الاستثناء في مسائل

محدودة جدا ففي دعوى المشروعية والعقود الإدارية لا يمكن اللجوء إلى سماع الشهود على

أساس أن الدعوى المشروعة متعلقة بمسائل قانونية لا يمكن إثباتها بشهادة الشهود.

ويجوز للنيابة العامة حضور جميع مراحل وإجراءات التحقيق، ويقوم كاتب الضبط بتحرير

محضر لكافة مراحل وإجراءات التحقيق.

### إعداد التقرير:

عندما تنقضي المواعيد الممنوحة لتقديم المذكرات، يقوم المستشار المقرر بإعداد ملف

القضية، فإذا رأى أن القضية لا تحتاج إلى إجراء تحقيق وان حلها مؤكد وواضح، يحيل

الملف إلى رئيس الغرفة الإدارية الذي يقرر انه لا مجال لإجراء تحقيق، ثم يحيل الملف إلى

النيابة العامة<sup>1</sup> لإبداء طلباتها وعلى اثر ذلك يحدد جلسة للنطق بالقرار.

أما إذا كانت تحتاج إلى تحقيق لتكوين ملف ومستندات أساسية يأمر بإحضارها، ويقوم

بإجراءات التحقيق وبعدها يقوم بإعداد تقرير مفصل ولا نجد نص خاص بالدعوى الإدارية

توضح لنا حقيقة هذا التقرير وبالتالي نطبق النصوص الخاصة بالدعوى العادية، وبذلك

نرجع للمادة 140 ق إ م التي تنص " يحزر العضو المقرر في الجلسة المحددة للمرافعات

تقريراً يتلوه في الجلسة، ويسرد في هذا التقرير ما وقع من إشكالات في الإجراءات، ويحلل

الوقائع وأوجه دفاع الأطراف كما يدرج أو يلخص إذا لزم الأمر طلباتهم الختامية كما يبين

<sup>1</sup> المادة 170 ق إ م

المقرر مقاطع النزاع دون أن يبدي رأيه فيها وبعد تلاوة التقرير يسوغ للأطراف إبداء ملاحظاتهم الشفوية، وللنيابة العامة إبداء طلباتها<sup>1</sup> وفي المجال العلني نجد انه لا تتم تلاوة التقرير في الجلسة وهذا مخالفة لقواعد جوهرية في الإجراءات إذ ينص القانون كما رأينا على أن يتلو المستشار المقرر تقريره في الجلسة ويكون ذلك بحضور أطراف الدعوى والنيابة العامة ويطلب من أطراف الدعوى أو محاميهم تقديم ملاحظاتهم الشفوية ويمكن الأطراف طلب تأجيل القضية لتقديم وثائق او مستندات تتعلق بالقضية بعد ان لاحظوا ان المستشار المقرر لم يذكرها ضمن تقريره وفي هذه الحالة يمكن سحب القضية من التقرير وإعادتها للجدول.

أما عن دور النيابة العامة فبعد إحالة الملف إليها وبعد مراقبتها لكافة مراحل وإجراءات التحقيق المقررة قانونا تقوم بإعداد تقرير<sup>1</sup> إلا انه في المجال العملي توجد وثيقة خاصة بالنيابة تدون فيها طلباتها وفي اغلب الأحيان تقتصر على طلب تطبيق القانون.

### الفرع الثالث : مرحلة المرافعة والمحاكمة:

إن الهيئة القضائية التي تنظر الدعوى الإدارية، تكون مكونة من رئيس الجلسة ومستشار مقرر ومستشارين أعضاء وممثل النيابة العامة وكاتب الضبط وهذا طبقا للمواد 135 إلى 138 ومن 140 إلى 144 والمادة 170 مكرر ق إ م وقد نصت المادة 144 ق إ م على أن أحكام المجلس القضائي، تصدر من ثلاثة أعضاء ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك.

<sup>1</sup> د. عمار عوايدي المرجع السابق ص 635



وبعد ضبط ملف الدعوى من طرف رئيس الجلسة وإطلاع النيابة العامة على ذلك وتشكيل هيئة المرافعة والمحاكمة، تبدأ جلسات المرافعة والمحاكمة، والتي تكون علنية أصلاً وبحضور الخصوم وأطراف الدعوى أو ممثليهم القانونيين<sup>1</sup>، ثم تبدأ المرافعة والمحاكمة بتلاوة تقرير المقرر هذا الأخير الذي تجب أن تكون وفقاً لما نصت عليه المادة 140 ق إ م وبعد الانتهاء من قراءته يمكن الأطراف التدخل وإبداء ملاحظاتهم الشفوية كما تبدي النيابة العامة طلباتها.

وبعد انتهاء هذه المرحلة وإعلان القاضي عن قفل باب المرافعة يعني هذا أن القضية أصبحت جاهزة للفصل فيها، ولكن يمكن إعادة فتح باب التحقيق إذا ما طرأ دليل جديد تقدر الغرفة جديته ويشترط أن يسمح للأطراف بإيداع الملاحظات وتقديم المذكرات حول الدليل الجديد، وبعدها تدخل القضية في المداولة طبقاً للمادة 142 ق إ م وهي مرحلة المناقشة والتشاور وتبادل الآراء بين القضاة الذين اشتركوا في جلسات التحقيق في القضية وذلك من أجل الوصول إلى الحكم وتتم المداولة دون حضور الأطراف ومحاميهم والنيابة العامة وكاتب الضبط وذلك تطبيقاً لمبدأ سرية المداولات وفقاً للمادة 142 ق إ م.

**الفرع الرابع : مرحلة النطق بالحكم:**

<sup>1</sup> د. عمار عوابدي المرجع السابق ص 636

بعد إتمام المداولة والتوصل إلى حكم بشأن القضية، يتم النطق بهذا الحكم في جلسة علنية، حتى وإن كانت إجراءات المحاكمة تمت في سرية ويتم الحكم في الدعوى الإدارية ضمن نفس الشروط التي يتم الفصل بها في الأحكام المدنية وهذا طبقاً للمادة 171 ق إ م.

وقد نصت المادة 144 و 171 ق إ م على بيانات القرار التي تتمثل في مايلي:

- أسماء وألقاب الأطراف وصفاتهم ومهنتهم وموطنهم أو محل إقامتهم والمحامين عنهم.
- عنوان الشركة ونوعها ومقرها إذا ما تعلقت الدعوى بشركة.
- مضمون التقرير المقدم في ملف الدعوى.
- التأشير على جميع الوثائق المقدمة وكذا الأمر بالنسبة لمحاضر إجراءات التحقيق.
- النصوص القانونية التي تحكم النزاع والتي طبقت في الدعوى.
- أسماء الأشخاص الذين اشتركوا في القرار.
- اسم ممثل النيابة.
- ذكر أسماء وأقوال الأطراف أو محاميهم.
- يجب أن تكون القرارات مسببة ومحتوية على الدفوع المثارة والمقدمة.

- بيان حالة ما إذا صدرت الأحكام في جلسة علنية أو غير علنية.

ويجب أن يوقع على اصل الحكم كل من الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط، ويحفظ اصل الحكم والوثائق والمراسلات المتعلقة بالتحقيق لدى كتابة ضبط المجلس القضائي طبقا لنص المادة 145 من ق إ م.

وخلافا لطريقة تسليم الأحكام في المواد العادية التي تتم بناء على طلب المعني ونفقته فإنه في المواد الإدارية تتم تبليغ الأحكام تلقائيا للأطراف، من قبل كاتب الضبط وذلك بموجب أمر تبليغ قرار إداري طبقا للمادة 171 ق إ م على أن هذا لا يحول دون حق الأطراف في تبليغ هذه الأحكام والقرارات طبقا للمادة 147 ق إ م. وهذا أيضا وجها آخر للطبيعة الخاصة لإجراءات الدعوى الإدارية.

وطبقا لنص المادة 320 ق إ م فإن الأحكام لا تنفذ إلا إذا كانت ممهورة بالصيغة التنفيذية، والصيغة التنفيذية للقرارات الإدارية تختلف عن الصيغة التنفيذية للقرارات والأحكام العادية وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 320 ق إ م حيث تكون كما يلي: " الجمهورية تدعو وتأمّر وزير ...." ومن هنا نستخلص أن التنفيذ في المادة الإدارية يكون في مواجهة الأشخاص المعنوية العامة فهي تأمر الوزير أو الوالي المعني.

### المطلب الثالث: آثار الحكم العقاري

وتسمى هذه المصروفات أيضا الضرورية، وقد نصت المادة 839 من القانون المدني في فقرتها الأولى بوضوح على أنه: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة"<sup>1</sup>. وبالتالي للمحكوم عليه في دعوى الاستحقاق الحق في أن يرجع على المالك في كل ما أنفقه من المصروفات التي اضطر إلى إنفاقها من أجل المحافظة على العقار؛ لأن المالك نفسه ينفقها لو كان العقار في يده.

#### الفرع الأول: الآثار المتعلقة بالمصروفات النافعة.

المصروفات النافعة هي التي تزيد من قيمة العقار وترفع من درجة الانتفاع به، فإذا أنفقتها المحكوم عليه في دعوى الاستحقاق باختيار منه دون اضطرار؛ وذلك بأن أقام منشآت بمواد يملكها في أرض المدعي، فقد أحال المشرع الجزائري حكمها بموجب الفقرة الثانية من المادة 839 السابق ذكرها إلى المادتين 784 و 785 من القانون نفسه واللتين فرق من خلالهما بين سوء نية المحكوم عليه وحسن نيته، وذلك كما يلي :

1- حالة سوء النية: يقصد بسوء النية علم المحكوم عليه وقت إقامة المنشآت بأن العقار مملوكا للغير، وبأنه لا يحق له إقامتها عليها، أو على الأقل وقوعه في خطأ فاحش في تصور قيام حقه في ذلك"<sup>2</sup>. ويفترض من حيث الأصل أنه حسن النية وقت أن أقام المنشآت، فإذا ادعى المدعي المحكوم له أنه سيء النية، فعليه يقع عبء الإثبات<sup>3</sup>؛ وذلك كان يثبت أن المحكوم عليه قد اغتصب الأرض، أو أنه حازها في مبدأ الأمر وهو حسن النية بأن اعتقد أنه وارث لها أو أنها آلت إليه عن طريق الوصية ثم كشف بعد ذلك أنه غير

<sup>1</sup> المادة 839 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

<sup>2</sup> ينظر: عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 292.

<sup>3</sup> ينظر: الفقرة الثالثة من المادة 824 من الأمر رقم 75-58. والسنهوري، المرجع السابق، ج 9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية حق الانتفاع وحق الارتفاق، ص 278-279.

وارث أو أن الوصية باطلة أو عدل عنها الموصي ومع ذلك بقي حائزاً للأرض وأقام فيها المنشآت وهو يعلم أنها غير مملوكة له

وفي هذه الحالة قضى المشرع الجزائري من خلال المادة 784 بأنه: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت، إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة<sup>1</sup>.

تلاحظ من خلال الفقرة الأولى، أن المالك مخير في أجل سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت وليس من تاريخ إنشائها<sup>2</sup> بين أمرين؛ الأمر الأول أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة صاحبها، مع التعويض عما قد تحدثه عملية الإزالة من ضرر بالأرض، وذلك كله جزاء سوء نيته؛ فقد أقامها في الأرض وهو يعلم أنها غير مملوكة له.

ويجب في هذه الحالة على المحكوم له أن يقدم طلب إزالة المنشآت في شكل دعوى قضائية<sup>3</sup>. ويتوجب على القاضي أن يجيب طلبه حتى ولو كان الضرر الذي ترتب عنها بسيراً، يمكن للتعويض أن يجبره، وذلك لأن إقامتها على أرض الغير فيه اعتداء فاضح على الملكية، ومن ثم فإن للمحكوم له أن يطلب الإزالة ولا يخضع في ذلك لأية رقابة قضائية.

<sup>1</sup> المادة 784 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

<sup>2</sup> ينظر: قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 20261، المؤرخ في 29/02/2001، المجلة القضائية، العدد2، الجزائر 2001، ص 141.

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا رقم 207261 المؤرخ في 28/02/2001، المجلة القضائية، العدد 12، ص 269.

ويبدو من خلال هذا الخيار أن المشرع الجزائري قد اقتفى أثر القضاء الفرنسي الذي يرفض إعمال نظرية التعسف في استعمال الحق في مجال رخصة الإزالة<sup>1</sup>. في حين نرى أنه لا بد من إخضاع هذا الخيار للرقابة القضائية مراعاة للنتائج غير الاقتصادية أو غير الانسانية التي يمكن تؤدي إليها عملية الإزالة.

والأمر الثاني، أن يطلب خلال تلك السنة استبقاء المنشآت في الأرض، وعند ذلك يمتلكها بالالتصاق، لكن بمقابل يدفعه لصاحبها. وهو في ذلك مخير بين أن يدفع قيمتها مستحقة الإزالة، فقد كان من حقه أن يطلب إزالتها فله أن يستبقيهما مستحقة الإزالة؛ أي أنه يدفع قيمة الأنقاض منقوصاً منها مصروفات الهدم، أو أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، وتقدر هذه القيمة بخبير عند الاقتضاء، وتمثل المقدار الذي اغتنى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت.

ويجب الإشارة إلى أن المراد من كلمة "قيمتها" في المادة 784، قيمة المواد وأجرة العمل والتي تمثل قيمة ما افتقر به صاحب المنشآت، وهو نفس الخيار الذي ورد في النص باللغة الفرنسية مما يستبعد وقوع المشرع في خطأ، حيث يبدو في هذا أنه حاول الجمع بين ما ورد في المادة 555 من القانون المدني الفرنسي من جهة، والتي أوجبت على مالك الأرض في حالة استبقائه للمنشآت، أن يدفع قيمة الأدوات وأجرة العمل، أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، وما ورد في المادة 924 من القانون المدني المصري من جهة أخرى، والتي أوجبت عليه دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت. ونتيجة لتلك المحاولة يمكن القول أن كلمة "قيمتها" خطأ، يؤدي إلى اللبس، لأن التعبير بقيمتها في حالة الهدم غير واضح ولا يؤدي المعنى الذي قصد إليه المشرع، فقد أراد المشرع ألا يلزم مالك الأرض إذا أراد استبقاء المنشآت بدفع أجرة العمل التي صرفت لإقامتها، ومنحه الخيار بين أن يستبقيهما دون دفع قيمة العمل الذي تم

<sup>1</sup> ينظر: جمال خليل النشار، الدية وأثرها في البناء في ملك الغير، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999م، ص

في إقامتها أي أن يستبقها كمواو وكما لو كانت أنقاضا، ويبين أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .

أما الفقرة الثانية من المادة نفسها، فقد أجازت للمحكوم عليه أن يطلب إزالة المنشآت ما لم يلحق ذلك ضررا بالأرض وما لم يختار المحكوم له استبقاءها. ولم تحدد ميعاداً لهذا الطلب كما حددت الفقرة الأولى من العادة نفسها ميعاد سنة للمالك في طلب الإزالة، وعلى ذلك يجوز لصاحب المنشآت حتى بعد انقضاء السنة، طلب نزعها إذا كان النزاع لا يلحق بالأرض ضرراً. وعند ذلك يكون صاحب الأرض مخيراً بين قبول النزاع أو استبقاء المنشآت مع دفع إحدى القيمتين كما سبق.

أما عند انقضاء مدة سنة من يوم علم المحكوم له بإقامة المنشآت، دون أن يختار هذا الأخير إزالة أو استبقاء المنشآت، ودون أن يطلب المحكوم عليه نزعها إذا كان النزاع لا يلحق ضرراً، فإن المحكوم له يملك هذه المنشآت طبقاً لقواعد الالتصاق المقررة في القانون المدني، ولا يستطيع أن يطلب الإزالة ويجبر على دفع التعويض للمدعى عليه، وذلك لأن سكوته في هذه الحالة يعد بمثابة اختيار ضمني لاستبقاء المنشآت، هذا بالإضافة إلى أنه بعد مرور السنة لم يعد يملك الخيار بين طلب الإزالة أو الاستبقاء وإنما ينحصر اختياره في التعويض الواجب أدائه لصاحب المنشآت.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حالة حسن النية:

نصت المادة 785 من القانون المدني في هذه الحالة - حالة حسن النية - على أنه: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

<sup>1</sup> السنهوري، المرجع السابق، ج 9، ص 286-287.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل<sup>1</sup>. من خلال المادة يتبين أنه متى كان يعتقد صاحب المنشآت المحكوم عليه، أنه يمكنه إقامة المنشآت، فليس للمحكوم له أن يطلب إزالة تلك المنشآت، وإنما يخير ما لم يطلب صاحب المنشآت الإزالة، بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، وهذه هي القيمة التي افتقر بها المحكوم عليه<sup>2</sup>، أو أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض لسبب المنشآت . القيمة التي اغتنى بها صاحب الأرض. وفي هذه الحالة يمتلك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق طبقا للقواعد المقررة في الإثراء على حساب الغير.

أما إذا طالب المحكوم عليه الإزالة بعد أن رأى مصلحته في ذلك، بأن كانت إزالة المنشآت لا ينشأ عنها ضرر كبير للأرض، وكانت قيمتها بعد الإزالة أكبر مما يتقاضاه من صاحب الأرض على الوجه السابق بيانه، فإنه يلتزم بإصلاح الأرض لما عسى أن يكون قد سببه النزع من أضرار، أي يلتزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه أو تعويض صاحب الأرض عما لحقه من أضرار نتيجة الهدم، والملاحظ هنا أن المشرع قد أعطى لصاحب المنشآت حق طلب الإزالة ولم يعط ذلك لصاحب الأرض مراعاة لحسن نيته.

غير أنه إذا بلغت المنشآت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له طبقا للفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل. ويلاحظ أن المشرع قد أخذ في هذه الحالة بالمعيار الذاتي دون الموضوعي فجعل العبرة بالمقدرة المالية لصاحب الأرض شخصياً، فإن كان يرهقه أن يؤدي لصاحب المنشآت ما هو مستحق له، كان له بدلاً من تملك المنشآت بالالتصاق، أن

<sup>1</sup> الأمر رقم 58-75، السابق الذكر.

<sup>2</sup> العبرة في ذلك بما أنفقه فعلا ومن ثم لا ينظر إلى منشآت مثلها إلا إذا كان صاحب الأرض لم يقيد ما الفقه على بنائه في سجل خاص، ينظر: قرار المحكمة العليا رقم 48167 المؤرخ في 26/10/1988، المجلة القضائية، العدد 03،

الجزائر 1990م، ص 23



يطلب تملك الأرض لصاحب المنشآت، على أن يدفع له تعويضاً عادلاً عن الأرض، يقدره الخبير عند الاقتضاء. ويملك صاحب المنشآت في هذه الحالة الأرض ويلتزم بدفع التعويض إذا توافر شرط الإرهاق بحكم القانون لا بحكم الالتصاق.

**خاتمة :**

من خلال دراستنا لموضوع تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، نجد أن المشرع تناول مسألة التقييم العقاري كعملية أولية قبل عملية البيع، وإن عملية التقييم تختلف باختلاف نوع العقار والطريقة أو الصيغة المعتمدة في بيعه، فإذا كنا أمام صيغة البيع بالمزاد العلني والتي تعتبر أحسن صيغة لأنها تعتمد على المنافسة وهي الطريقة الأصلية والعادية لبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، هنا تقوم مديرية أملاك الدولة للولاية بتقييم العقار لتحديد قيمته تكون الثمن الأدنى المعروض للإفتتاحي، أما في حالة بيع العقار بصيغة التراضي والتي تعتبر طريقة استثنائية لبيع هذه الأملاك فإن مديرية أملاك الدولة تحدد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة.

أما في حالة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة، هنا على إدارة أملاك الدولة سوى تطبيق التقييم المعد سلفا من طرف المشرع في بيع العقار وهذا التقييم رمزي وبعيد كل البعد عن القيمة الحقيقية للعقار المراد بيعه فهو تقييم إداري وفق سوق عقارية موجهة إداريا . وبناء على ما سبق يمكن أن تذكر الملاحظات التالية حول الآليات المتبعة من طرف المشرع الجزائري في تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة : يعتبر أمر إيجابي اعتماد المشرع الجزائري في الأساس على طريقة البيع بالمزاد العلني حيث تسمح هذه الطريقة بتحسين شفافية العملية والحد من المحاباة والرشوة، وفي هذا الإطار تم توضيق حالات اللجوء إلى أسلوب البيع بالتراضي إلى أقصى حد ممكن.

تسمح طريقة البيع بالمزاد العلني بتحصيل مبالغ معتبرة لخزينة الدولة لأنها تستند على أفضل العروض المقدمة عكس طريقة البيع بالتراضي التي تستند على السوق العقارية الحرة وطريقة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة التي تعتمد على سعر إداري رمزي بعيد عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار.

فيما يتعلق بطرق التقييم المتبعة فهي تختلف كما ذكرنا سابقا حسب صيغ البيع المعتمدة، وهنا نلاحظ أن إدارة أملاك الدولة هي التي تشرف على عملية التقييم، لذا ومن

أجل ضمان موضوعية التقييم وحفاظه على مصالح الدولة والمواطن على حد سواء من المستحسن أن يقوم به مقيم عقاري مستقل كما هو معمول به في بلدان أخرى كفرنسا وكندا... إلخ، وهذا الأخير يقوم بتحديد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة مستندا على معايير وطنية متفق عليها.

بالنسبة لصيغة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة، فهي رغم اعتمادها على سعر رمزي بعيد عن القيمة الحقيقية للعقار، إلا أنها جاءت كاستثناء لمعالجة حالة خاصة مثل بيع السكنات الاجتماعية وبيع الأراضي في إطار تحفيز الاستثمار.

وفي الأخير يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بالتحيين المستمر للآليات والطرق المتبعة في تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وذلك حتى تستجيب للظروف الاقتصادية والاجتماعية، وتحقق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو المستفيد.

يتضح أن للدولة أن تتصرف بالبيع في أملاكها العقارية الخاصة . و ذلك بالطرق التي رسمها القانون . إلا أنه بعد إستقراء هذه الطرق ، و التي وضعت في فترة التسعينات ، لا سيما المرسوم التنفيذي 91-454 يتبين أن إعادة النظر فيها أمر أصبح أكثر من ضرورة ، تكريسا لحماية إضافية للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، التي أصبحت عرضة للإستنزاف في ظل النصوص الحالية ، و ما تتيحه من بيع بالتراضي ، هذا الأخير ينبغي أن يكون إستثناء و في أضيق نطاق . كما يتعين إعطاء أهمية إضافية لعمليتي الجرد العام للأملاك الوطنية ومسح الأراضي العام من قبل مؤسسات الدولة .

كذلك ينبغي إقرار إمكانية التنازل عن العقارات التي أقيمت عليها بناءات فوضوية لصالح شاغليها وفقاً لسعر السوق العقاري ، مع إشتراط إعادة البناء وفقاً لقواعد التهيئة و التعمير ، مساهمة في حل أزمة السكن من جهة ، و القضاء على البناء الفوضوي من جهة ثانية .

إدراج بنود أكثر حزمًا في البيوع التي تتم بالتقسيم مع متابعة فعالة لدفع الأقساط في أوانها وتمكين أعوان المتابعة من استنفاد الإجراءات القانونية الخاصة بالتحصيل الإجباري في حالة ثبوت العدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية.

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

إن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري لا يمكن أن تستفيد من التنازل عن الأملاك العقارية لأنّ تملك العقار يخضع لمبدأ الإقليمية (دولة ، بلدية ، ولاية) و بالتالي ينبغي إعادة النظر في الأحكام التي تمنحها إمكانية الشراء ، و الإقتصار على التخصيص فقط إعطاء أهمية إضافية لعمليتي الجرد العام للأملاك الوطنية ومسح الأراضي العام من قبل مؤسسات الدولة.

-الكتب باللغة العربية:-

1. - أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، الجزء 9
2. - سماعيل شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، سنة 1998 ، ص 32 . و هو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها السادسة " في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها ، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة الضبط ، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا ."
3. - عمر زودة – محاضرات في قانون الإجراءات المدنية لطلبة السنة الأولى المدرسة العليا للقضاء.
- 43-م عوض عبد التواب – الدعوى الإدارية وصيغها ، منشأة المعارف ، القاهرة ،
4. -أ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، دون طبعة الجزائر، 2010.
5. -أحمد محيو ، المنازعات الإدارية طبعة سنة 1993 ديوان المطبوعة الجامعية الجزائر.
6. أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، دون طبعة الجزائر، 2009 .
7. -العشعاش محمد ،الملكية العقارية الخاصة ،بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، في الجزائر ،طبعة 2020،دار الخلدونية الجزائر ،
8. -حسين الشيخ اث ملويا- الملتقى في قضاء مجلس الدولة ، دار هومة .

9. -د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة، المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005
10. -رسول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، فصر الكتاب، دون طبعة البليدة، 2001.
- 11.-رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم و اختصاص , ديوان المطبوعات الجامعية , بن عكنون, الجزائر الطبعة الأولى , 2002 .
- 12.-رشيد مخلوفي قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية ص 267.
- 13.-عمار عوابدي النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، د م ج ، الجزء الثاني .
- 14.-عيسى رياض ملاحظات حول تعديل ق إ م واثره على الغرفة الإدارية في التنظيم القضائي الجزائري ، د و أ ت ، 1990 .

#### المراجع باللغة الأجنبية: 15.

16. 1-Jean-  
Marie Auby , Pierre Bonn , Jean-Bernard Auby , Droit  
administratif des biens , Dalloz 2003 p 68

#### القرارات والمراسيم:

1. -القرار المؤرخ في 05/03/1997، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1997 .
2. -المادة 169 ق إ م والتي أشارت إلى المواد 13، 14 ، 15 ، 111 ق إ م

3. -المادة 25 من القانون 08/14 المؤرخ في 20/07/2008، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة 2008) ..
4. -المادة 40 من ق 01-98 المتعلق بمجلس الدولة – المادة 02 من ق 02-98 المتعلق بالمحاكم الادارية.
5. -المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012 .
6. -المادة الأولى من قانون إجراءات المدنية ، و التي عوضتها المادة 32 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ,
7. -المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
8. -أنظر إلى نص المادة 119 من القانون الأملاك الوطنية 30/90
9. -أنظر إلى نص 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 1993/03/03
10. -قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية ، رقم 56291 المؤرخ في 1988/07/16 ، غير منشور ، ذكره حمدي باشا و ليلي زروقي في مؤلفهما المنازعات العقارية ، دار هومة طبعة 2006 ص 293 : ( حيث أن إجتهد المحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالنظر في المنازعات المتولدة عن تطبيق قانون 01-81 . )

11. -قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية ، رقم 84541 المؤرخ في 1994/03/22 ، غير منشور : ( حيث أن الأمر يتعلق بعقد إيجار- بيع الذي له طابع إذعان إداري ، و من ثمة فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لإختصاص الجهة القضائية الإدارية )
12. -قرار المحكمة العليا رقم 207261 المؤرخ في 28/02/2001 ، المجلة القضائية، العدد 12.
13. المادة 11 من القانون 18/83
14. -مرسوم تنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي. ج.ر. العدد 45 المؤرخة في 1993/07/11
15. المواد 6 و 7 , 8 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 .
16. قرار المحكمة العليا رقم 89198 المؤرخ في 1992/12/06 المجلة القضائية رقم 02 لسنة 1994
17. الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر رقم 12 لسنة 1977
18. -الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1981
19. الجريدة السمية رقم 48 لسنة 2003
20. -لمادة 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
21. الجريدة الرسمية رقم 35 لسنة 2003 ، و الذي ألغى القرارين الوزاريين المشتركين المؤرخين في 19 فيفري 1992 و 22 جوان 1993



22. 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.
23. قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ج.ر العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994.

24. -التعليمية رقم 4102، المؤرخة في 25/06/2002، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني .

25. القرار المؤرخ في 05/03/1997، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1997

#### المحاضرات:

- 1-عمر زودة – محاضرات في قانون الإجراءات المدنية لطلبة السنة الأولى المدرسة العليا للقضاء

#### الرسائل والأطروحات:

- 1-سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، سنة 1998 ، ص 32 . و هو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها السادسة " في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها ، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة الضبط ، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا.

الإهداء

الشكر

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول : بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
07.....	المبحث الأول: طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
07.....	المطلب الثاني : البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة
08.....	الفرع الأول : البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية
11.....	الفرع الثاني : البيع لفائدة الخواص
11.....	الفرع الثالث : البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر
12.....	المطلب الثاني: البيع بالمزاد العلني
13.....	الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة
14.....	الفرع الثاني : الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايمة
17.....	المطلب الثالث : البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة
19.....	الفرع الأول : المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة
21.....	الفرع الثاني : شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة
21.....	المبحث الثاني : البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في
22.....	المطلب الأول : التنازل عن أملاك الدولة الخاصة
24.....	الفرع الأول : الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفاداة من التنازل
25.....	الفرع الثاني : كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري

- المطلب الثاني : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها ..... 26  
الفرع الأول : الإطار القانوني ..... 26  
الفرع الثاني : ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل ..... 28

### الفصل الثاني : المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك

- العقارية الخاصة التابعة للدولة ..... 31  
المبحث الأول : تحديد طبيعة منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة . 31  
المطلب الأول : الإختصاص بالفصل في منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ..... 32  
المطلب الثاني : أطراف منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ..... 37  
المبحث الثاني : إجراءات منازعات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ..... 42

- المطلب الأول :شروط قبول الدعوى ..... 42  
الفرع الأول : الشروط العامة ..... 43  
الفرع الثاني : الشروط الخاصة لرفع الدعوى ..... 50  
المطلب الثاني : كيفية سير الدعوى ..... 52  
الفرع الأول : إيداع العريضة ..... 52  
الفرع الثاني : تحضير ملف الدعوى الإدارية ..... 54  
الفرع الثالث : مرحلة المرافعة والمحاكمة ..... 61  
الفرع الرابع : مرحلة النطق بالحكم ..... 63  
المطلب الثالث:أثار الحكم العقاري ..... 65  
الفرع الأول: الآثار المتعلقة بالمصروفات النافعة. .... 65  
الفرع الثاني:حالة حسن النية..... 67  
خاتمة ..... 69  
قائمة المراجع ..... 72



## ملخص

وفي الأخير يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بالتحسين المستمر للآليات والطرق المتبعة في تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وذلك حتى تستجيب للظروف الاقتصادية والاجتماعية، وتحقق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو المستفيد. يتضح أن للدولة أن تتصرف بالبيع في أملاكها العقارية الخاصة. و ذلك بالطرق التي رسمها القانون

**الكلمات المفتاحية: 1- الملكية 2- العقارية 3- الاولاك 4- اليات 5- املاك 6- الدولة**

Finally, the Algerian legislator must constantly update the mechanisms and methods used in evaluating and selling private real estate properties belonging to the state, in order to respond to economic and social conditions, and achieve the desired goals, both for the state and the beneficiary.

It is clear that the state has the right to dispose of its own real estate by selling.

And that is in the ways prescribed by law

Keywords: 1- Ownership 2- Real Estate 3- Owners 4- Mechanisms 5- Property

6- State