



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام بيع أملاك الدولة الخاصة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي المدعم

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ
- محدة جلول

إعداد الطالبتين:
- يوسف كوتر
- يوسف حياة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
قريشي رزيقة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
محددة جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
عرارم جعفر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام بيع أملاك الدولة الخاصة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي المدعم

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

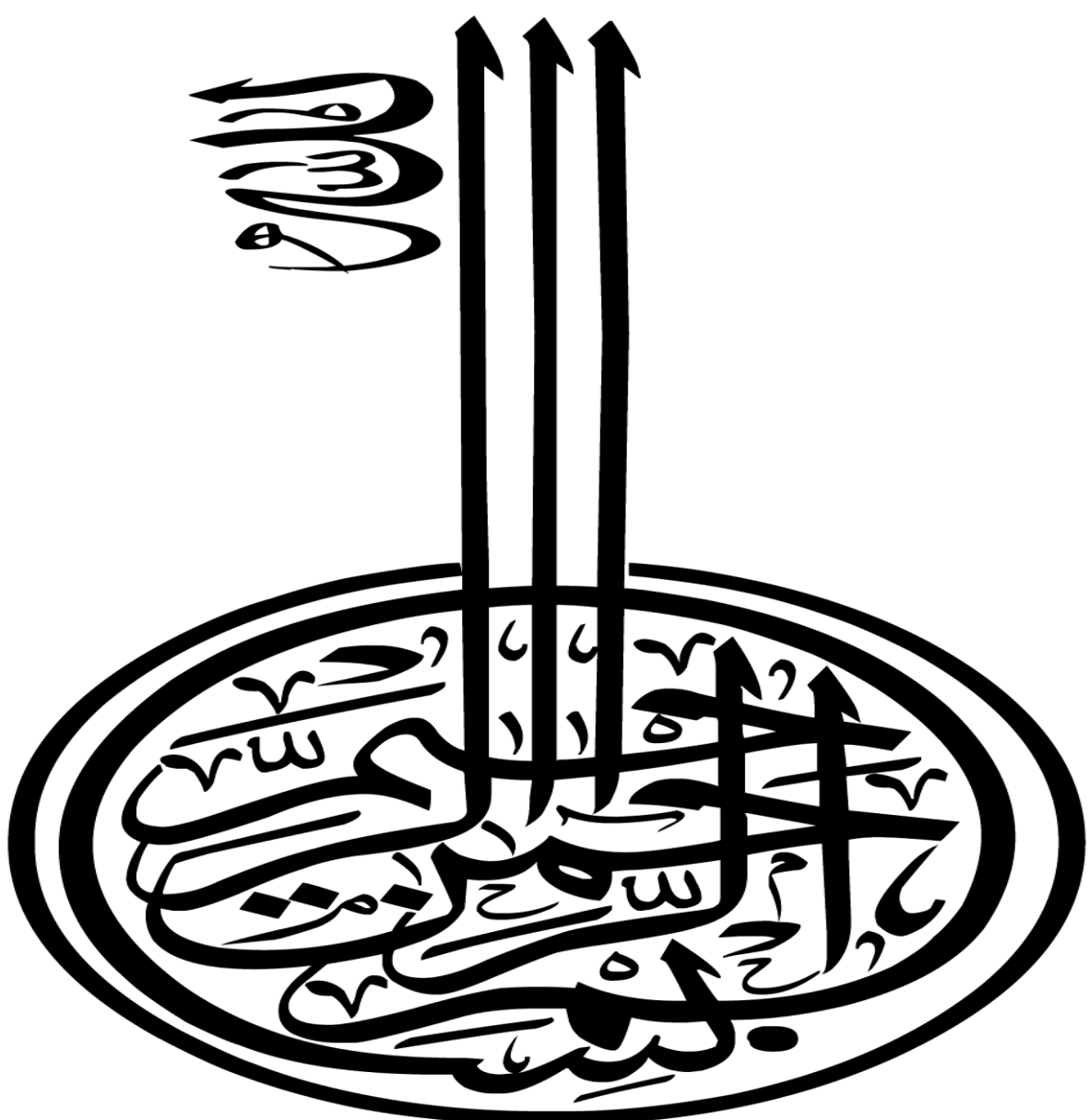
تحت إشراف الأستاذ
- محدة جلول

إعداد الطالبتين:
- يوسف كوتر
- يوسف حياة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
قريشي رزيقة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
محددة جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
عرارم جعفر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى
عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

سورة النوبة الآية (105)

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك
أهدي ثمرة جهدي هذه إلى مصدر الحب والحنان وملكة حياتي ونبض قلبي إلى من قال
الرسول وخاتم الأنبياء صلى الله عليه وسلم في حقها "الجنة تحت أقدام الأمهات" أُمي الحبيبة
حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى تاج الزمان وصاحب القلب الكبير سندي الذي يسعى لأنعم بالراحة ولكي يراني سعيدة
وتحدى المستحيل ليرفع من شأني أبي العزيز حفظه الله لنا وأطال في عمره.

إلى أختي وزميلتي "حياة" التي ساعدتني في هذا العمل وإلى كل إخوتي وأخواتي الداعمين لي
إلى كل باقي العائلة من قريب أو من بعيد ومن صغير إلى كبير.

إلى كل من كانوا ملاذي وملجئي وتذوقت معهم أجمل ذكريات حياتي جداي وجدتي رحمهم الله
جميعا.

إلى كل أصدقائي الذين تسكن صورههم وأصواتهم أجمل اللحظات والذين دعموني في العمل
إلى كل من علمني ولو حرف في حياتي.

الطالبة: كوثر

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبتوفيقه تتحقق الغايات وتتنزل علينا البركات وصلى اللهم على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي إلى من أوصانا بهم العلي القدير بقوله “وَخَفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا”.

والدي الغالي يا من تعبت وسهرت لأجلي أدامك الله سندا لي يا تاج رأسي وبارك الله لي في عمرك يا منير دربي.

والدتي الحبيبة صاحبة القلب الطيب والكبير حفظك الله ورعاك وأدامك الله نورا أستدل به في ظلمتي وبارك الله لي في عمرك

إلى روح جدتي الغالية التي كانت دائمة النصح لي والدعاء، ها أنا اليوم يا جدتي أحقق حلمي إلى من كانت بجانبني دوما وساعدتني على هذا العمل وأخذت بيدي إلى آخر المطاف أختي وحببتي ورفيقة دربي الدراسي " كوثر "

وإلى كل أخواتي وإخوتي الأعزاء الذين شجعوني دائما، إلى جميع أفراد العائلة والأقارب والأحباب كبيرهم وصغيرهم.

إلى كل صديقاتي العزيزات اللواتي كن سندا لي دائما، وخاصة عاملات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، كما لانسى الزملاء الدين وقفوا لجانبي.

الطالبة: حمياة

الشكر والتقدير

قال الله تعالى

نحمد الله عز وجل على توفيقه لنا في هذا العمل ونتقدم بخالص الامتنان والشكر والتقدير لكل من ساهم وساعدنا ولو بقليل من القريب والبعيد وجزيل الشكر للأستاذ المشرف محدة **جلول** على قبوله الإشراف على هذه المذكرة بصدر رحب وبمجهوداته التي أنارت إلينا طريق البحث من خلال توجيهاته ونصائحه القيمة وملاحظاته وغمرنا بكرمه وساعدنا في تأصيل هذا البحث فلم يبخل علينا حتى اكتمل هذا العمل.

وتقديم الشكر أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقبول مناقشة هذا البحث والتصويب وإثراء الجانب الموضوعي.

كما أشكر كل الأساتذة الذي بذلوا مجهودا في سبيل تعليمنا ومساعدتنا على اكتساب العلم والمعرفة.

قائمة المختصرات والرموز

أولاً: باللغة العربية

ج ر = الجريدة الرسمية

ج = الجزء

ب ط = بدون طبعة

ص ص = صفحة صفحة

ص = صفحة

ف = فقرة

هـ = هجري

ب م = بدون مجلد

ب ع = بدون عدد

ثانياً: باللغة الأجنبية

P=page

المقدمة

مقدمة:

في ظل أزمة السكن التي عرفت الجزائر، المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أم على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، ومن أجل ذلك سن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، وبدأ التغير فعليا في منتصف الثمانينات لكونه أول نص يعبر صراحة، عن الترقية العقارية ويفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برامج سكنات موجهة للبيع، من خلال سن الكثير من الإجراءات، التي شكلت فيما بعد عقبات وقيود حالت دون تطور الترقية العقارية، وبعد ذلك ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط العقاري الذي ينظم النشاط العقاري ككل ويهدف إلى تجسيد الترقية العقارية في الجزائر وتحقيق أهدافها. حيث سجل نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية نظرا لما شهدته من إصلاحات هامة خاصة ما تعلق منها بالجانب إنعاش قطاع السكن، الذي كان يسجل عدة مشاكل مما تسبب بأزمة سكن حادة كان لها تأثير بالغ على حركة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما استدعى ضرورة إيجاد حلول ناجعة تساهم في دعم قطاع السكن من خلال إعادة ضبط الأحكام العامة للنشاط والتي تجسدت إلغاء المرسوم التشريعي سالف الذكر من خلال سن القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وقد جاء هذا القانون بمفهوم جديد للترقية العقارية، واستجبت تقنيات جديدة تساعد على تطور النشاط والوصول إلى التخفيف الفعلي من أزمة السكن في مجال البناء يتوقف بشكل رئيسي على الأرضية ذات المواصفات المتناسبة ومقتضيات أحكام القوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير هذه الأرضية التي يزمع إقامة مشروع عقاري عليها تفاديا لحدوث نزاعات عقارية مستقبلا بشأنها، لذا يجب على المرقى العقاري حيازة سند ملكيتها بصفته مالكا من خلال ذلك يمكنه نقل ملكية الأرض والبنائات التي ينجزها إلى مالكيها الجدد دون الوقوع في أي إشكال قانوني.

فقد سبق للمشرع الجزائري وأن أقر عدة نصوص قانونية للدفع بنشاط الترقية العقارية لاسيما المدعمة من طرف الدولة، بهدف تحقيق طلب السكن للمواطن البسيط الدخل، وذلك من خلال توفير الدولة للوعاء العقاري لصالح المرقى العقاري من مجموع أملاكها العقارية الخاصة بواسطة آلية البيع الخاضعة لقواعد قانونية خاصة

من بين أهم ما تقتضيه المادة 40 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أن يكون بيع الأراضي الواجب بنائها من طرف لمركي الأوعية العقارية، والمخصصة للبناء موضوع العقد، يتم إعداده قانونا في الشكل رسمي طبقا لأحكام التشريعية السارية المعمول بها، بتعبير أكثر دقة، ينبغي على المركي العقاري أن يكون مالكا للأوعية العقارية التي سينجز فوقها المشاريع السكنية ولتجسيد ذلك أقر المشرع الجزائري آلية للتنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعومة من الدولة، بهدف تقليل الصعوبات التي تعترض المرقين العقاريين عند البحث عن أرضية مناسبة بسند ملكية ثابت.

والقاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة تقضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني ولكن لكل قاعدة استثناء، بحيث خروجا عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي.

وبناء على ذلك فالإشكالية التي يقوم عليها بحثنا تتمثل فيما يلي:

ما هي الآليات التي أقرها المشرع الجزائري لبيع أملاك الدولة الخاصة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي المدعوم؟
أهمية الدراسة:

يتسم موضوع أحكام بيع أملاك الدولة الخاصة في إطار الترقية ذات الطابع الاجتماعي المدعوم أهمية بالغة سواء من الناحية العلمية أو العملية، الأهمية العلمية تكمن في كون أنه من أحدث المواضيع العقارية وأعقدها لتعلقها بالترقية العقارية، ونظرا لندرة الأبحاث القانونية في دراسة أحكام البيوع العقارية لأمالك الدولة الخاصة لممارسة نشاط الترقية العقارية عن طريق مجالات الترقية العقارية التي تعتمد وتطبق على الأراضي المخصصة للترقية أما الجانب العملي فيكمن في المساهمة التي يقوم بها الفاعلين في نشاط الترقية المرقين العقاريين العاملين والخواص في قطاع السكن، عن طريق إجراءات عقد البيع الذي يتم بينهم وبين الدولة مما يرتب آثار عن هذا العقد، ونسعى أيضا من خلال هذا البحث إلى مساهمة في إثراء المكتبة القانونية والتعرف أكثر على أحكام البيع في ظل الترقية.

أسباب اختيار الموضوع :

أسباب ذاتية هي من دوافعنا الأساسية والرغبة الشخصية والميول وحبا في دراسة أحكام عقد البيع الذي يساعد على تحصيل الوعاء المراد ممارسة النشاط الترقوي عليه وكذلك زيادة الوعي القانوني في قطاع السكن، أما الأسباب الموضوعية تعود إلى نقص وندرة الدراسات الأكاديمية المخصصة التي تطرقت لهذا الموضوع برؤية قانونية مركزة تتضمن الشمولية والوضوح خاصة لعقد البيع.

صعوبات الدراسة :

من أبرز الصعوبات التي واجهناها خلال إعداد المذكرة ألا وهي ندرة وافتقار هذا الموضوع للمؤلفات الفقهية كالكتب على عكس المؤلفات الأكاديمية التي كانت متوفرة إلى حد ما من الرسائل والمذكرات الجامعية أو مقالات متخصصة، وكذا قلة المراجع والاجتهادات القضائية أو ربما عدم نشرها.

المنهجية المعتمدة:

اعتمدنا في هذا العمل على المنهج الوصفي الذي يبين من خلال جمع المادة العلمية بمختلف المفاهيم القانونية ذات الصلة بموضوع الترقية العقارية، وكذلك المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأحكام البيع.

تقسيم الدراسة:

لمعالجة موضوع الدراسة قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين أساسيين كالتالي:

الفصل الأول جاء تحت عنوان توطین نشاط الترقية العقارية ثم تطرقنا فيه إلى مبحثين الأول بعنوان مفهوم نشاط الترقية العقارية، أما المبحث الثاني فكان بعنوان الأراضي المخصصة للترقية العقارية محل منح عقد إداري.

أما الفصل الثاني فكان بعنوان تكريس عملية التنازل بعقد البيع والآثار المترتبة عليه ثم تطرقنا فيه إلى مبحثين الأول بعنوان إجراءات عقد البيع في إطار الترقية العقارية، أما المبحث الثاني فكان بعنوان آثار عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.

الفصل الأول:

توطيّن نشاط الترقية

العقارية

تعد الترقية مجالا لنشاط متنوع يوفر المحال ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري وغيرها، وتسعى الدولة من خلاله للقضاء على أزمة السكن ولقد جاء القانون 11/04¹ المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والذي أقر جملة من القواعد التنظيمية التي تهدف إلى إيجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط بين المرقين العقاريين وجميع المتدخلين في عملية الترقية العقارية²، وذلك بعد المحاولات التشريعية السابقة.³

ونشاط الترقية العقارية لا بد له من أراضي تشريعية وهو الأمر يمكن أن يحقق على الأملاك الخاصة التابعة للدولة مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، والتي بدورها تقع في مواطن مخصصة للترقية العقارية، ولدراسة ذلك قسمنا هذا الفصل إلى بحثين، نتناول في المبحث الأول التعريف بنشاط الترقية العقارية ثم نتناول في المبحث الثاني التعريف بالأملاك الخاصة التابعة للدولة باعتبارها فضاء التوطين هذا النشاط.

المبحث الأول

مفهوم نشاط الترقية العقارية

لقد أشار المشرع بموجب المادة 14 من القانون رقم 11/04 بأن نشاط الترقية العقارية عبارة عن كل العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية، التي تخصص للبيع والإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة حيث يمكن أن تكون المشاريع العقارية في هذا النشاط الترقوي محلات ذات استعمال السكني،⁴ وتتطلب هذا النشاط بذل العديد من الجهود والتضامن وذلك

¹ القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

² احمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة آفاق العملية، المجلد 11، العدد 4، صادرة من جامعة عمار ثلجي الاغواط، 2019، ص 235.

³ القانون 86/07 المؤرخ في 04/03/1986، المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 03/01/1993.

⁴ المادة 14 من القانون رقم 11/04، المذكور سابقا.

بسبب تعلق النشاط أساسا بقطاع حساس وضخم، ألا وهو قطاع السكن لذلك يتعدد الأطراف الفاعلة في الترقية العقارية، وسنتطرق في هذا المبحث الى مطلبين

المطلب الأول: موضوع نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني: الأشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: موضوع نشاط الترقية العقارية

ينصب موضوع دراستنا هنا على تحديد طبيعة الترقية العقارية ومجال نشاطها بداية بطبيعة نشاط الترقية، التي شهدت خلال مراحل تطورها نظامين مختلفين فقد اعتبر المشرع في المراحل الأولى نشاط الترقية العقارية ذو طابع مدني بموجب أحكام ومواد القانون رقم 07/78 المتعلق بالترقية العقارية، فكانت جميع الأعمال والمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع لأحكام القانون المدني، لكن بعد ذلك ألغي هذا القانون، فتم استحداث نصوص وقواعد قانونية أخرى أكثر استجابة للمنظومة بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أصبح من خلاله المشرع الطابع التجاري على نشاط الترقية،¹ أما بالنسبة لمجال نشاط الترقية العقارية الذي نص عليه في صلب المادة 14 من القانون 04/11 التي جاءت تحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتطور هذا النشاط يشمل التنوع في الأعمال المادية التي تتعدى مفهوم التشييد والبناء والتجديد الواقع على السكنات ذات الاستعمال السكني الذي يخص موضوعنا كما أنها يمكن أن تكون ذات استعمال الحرفي والتجاري، وكذلك جعل المشرع مجال الترقية العقارية يشمل أيضا التدخل في تطوير وضبط مجموع العمليات المتعلقة بالمحلات المنشأة في هذا الإطار سواء بالبيع أو الايجار،² وسنحاول أن نحدد طبيعة هذا النشاط ومجاله من خلال ما يتقدم:

¹ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص15.

² المادة 14 من القانون 04/11، المذكور سابقا.

الفرع الأول: طبيعة نشاط الترقية العقارية: عرف نشاط الترقية العقارية خلال مراحله التشريعية بأنه نشاط ذو طابع مدني وتارة أخرى بأنه نشاط ذو طابع تجاري فكيف يراه الفقه والتشريع؟ ذلك ما سنوضحه من خلال ما يلي من خلال مايلي:

أولاً: الطبيعة القانونية المدنية لنشاط الترقية العقارية

من خلال القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أضفى المشرع الصفة المدنية على العمليات العقارية المخصصة لعمليات البيع، بحجة أنه يمنع من ممارسة نشاط الترقية العقارية كل شخص يخضع للقانون الخاص بوصفه أنه تاجر شكلاً، حيث نصت المادة 13 من هذا القانون على أنه "لايستطيع أن يكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، الموصوفون بأنهم تاجر شكلاً...".¹

إذا فإن المشرع اعتبر النشاط الذي تمارسها هذه الفئة ضمن هذا القانون عبارة عن أعمال مدنية فقط، وهو نفس الطرح الذي تبناه المشرع الفرنسي، حيث أنه عندما اعتبر ممارسة إحدى العمليات العقارية نشاطاً مدنياً، يعني أن المتعامل الخاص ليس تاجراً، وشركة الترقية العقارية مدنية بشرط أن لا تكون هذه الشركة مؤسسة بشكل يجعلها ترتبط بالأعمال التجارية قانوناً.² غير أنه بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي هو اعتبر قفزة نوعية في مجال تنظيم الطابع القانوني لنشاط المرقبين الخواص في مجال الترقية العقارية، أو النشاط العقاري كما وصفت، حيث اعتبر المشرع النشاطات التي يمارسها المرقبي العقاري في تحقيق أو تلبية الحاجات الخاصة، أو حاجات المشاركين في ذلك أعمال تجارية.

وبعد صدور القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بقي المشرع على نفس الطرح من خلال تبنيه لنفس الموقف السابق، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من

¹ مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2014/2015، ص70.

² المرجع نفسه، نفس الصفحة.

نفس القانون، حيث نصت على أنه "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة...".¹ وعلى هذا الأساس فإن القيام بأنشطة الترقية العقارية من طرف الخواص كانت تتميز بالطابع المدني الكلي في ظل القانون 07/86 المنظم لنشاط الترقية العقارية، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 أصبح نشاط هذه الفئة يعتبر عملا تجاريا.²

ثانيا: الطبيعة القانونية التجارية لنشاط الترقية العقارية

بعد أن كانت الترقية العقارية سابقا تمتاز بالطابع المدني، وكانت أيضا عمليات البناء المنجزة تخضع لأحكام القانون المدني، وبعد ذلك أعتبر المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية الخاص نشاطا تجاريا، وذلك بصدر المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري، بعدما كانت المهام التي يقوم بها أعمالا مدنية محضة، ويظهر ذلك من خلال المادة 03 من المرسوم التشريعي السالف الذكر التي تنص على "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".³

والمشرع في طرحه الجديد يظهر اهتماما بالشخص الذي يقوم بالنشاط من جهة، ومن جهة أخرى يظهر الاهتمام بالشخص كونه أدخل في طائفة التجار الذين ينجزون أو يجددون الأملاك العقارية من أجل بيعها أو تأجيرها، حيث أصبحت الترقية العقارية وكل الممارسات المنجزة في إطارها تتميز بالطابع التجاري، وهذا تماشيا مع جديد المرحلة أي اتجهت سياسة الدولة آنذاك إلى تبني النظام الرأس مالي.⁴

والطبيعة التجارية للترقية العقارية التي جاء بها المرسوم التشريعي السابق الذكر لا تشمل الممارسات التي تساهم في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة

¹ حبيب عمي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2020/2019، ص 21.

² المرجع نفسه، ص 22.

³ مهدي شعوة، مرجع سابق، ص 71.

⁴ حبيب عمي، المرجع السابق، ص 20

المتعلقة بالمتعاملين العقاريين أو المتدخلين في عمليات الترقية العقارية وهذا لكون ما يمارسونه ويقومون به من إنجاز وترميم لا يكون موجه للبيع أو الإيجار بل من أجل المصلحة الخاصة لهم فإنه يبقى دائما يخضع لأحكام القانون المدني.¹

وامتدت من خلال القانون الجديد 04/11 إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار، بما فيها تهيئة القطع الأرضية المخصصة لإنجاز البنايات والمشاريع العقارية، وقد اتجه هذا القانون نفس المسار وأضفى الطابع التجاري على كل ما يمكن أن تشمله المشاريع العقارية وذلك من خلال نصه على ضرورة حصول المرقى على اعتماد رسمي ولا يكون ذلك إلا إذا كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري، فكل الممارسات والأعمال التي يقومون بها تكتسب الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة المشروطة قانونا والتي يتعاملون على أساسها فالغرض من البيع أو الإيجار أو الترميم أو تجديد الأملاك العقارية هو المضاربة من أجل تحقيق الربح.²

الفرع الثاني: مجال نشاط الترقية العقارية

حسب نص المادة 14 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية "إن مجالات الترقية العقارية تتمثل في أعمال الانجاز التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع والإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة".³

كما تنص المادة 15 من نفس القانون، على أن مجال نشاط الترقية العقارية يشتمل على كل من إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة للضرورة لتسيير المجمعات واقتناء وأيضا تهيئة الأرضيات من أجل البناء وكذلك تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات،⁴ وسنوضح هذه المجالات كما يلي:

¹ حبيب عمي، المرجع السابق، ص 20.

² إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2006، ص 285-286.

³ ويسام لطماني، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، ص 13.

⁴ المادة 15 من القانون 04/11، المذكور سابقا.

أولاً: عمليات التهيئة والإنجاز

يقصد بمصطلح التهيئة حسب ما ذكر في المادة الثالثة من القانون 04/11، "كل عملية إنجاز أو تهيئة خاصة بشبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية"، أما بالنسبة للإنجاز أو البناء وهو "كل عملية تشييد لبنانية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".¹

1- البنايات ذات الاستعمال السكني: وهي بدورها تنقسم إلى سكنات اجتماعية وسكنات ترقية أ- **السكنات الاجتماعية:** تتنوع هذه السكنات إلى مابين السكن العمومي الإيجاري والسكنات التساهمية الاجتماعية، والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار والتمليك.²

أ- **السكن العمومي الإيجاري:** وهذا النوع من السكنات تمنح أو توجه إلى الفئة المعوزة أي الطبقة المفتقرة إلى الموارد المالية الكافية، ويتم تمويلها كلياً من طرف الدولة وتتجر، فوق أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، ويتم إسناد هذه المشاريع إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري، بمواصفات تقنية واقتصادية تميزها عن السكنات الأخرى المنجزة بمبادرة خاصة وتعتمد الدولة إلى شروط مقبولة لتوزيع سكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية.

أ- **2السكن التساهمي الاجتماعي:** وهذا السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق دعم تمنحه الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، ويتم توجيه هذا السكن إلى الفئة المتوسطة من المجتمع، والتي لا تستطيع الحصول على ملكية السكن بمقدورها الخاص دون الحصول على إعانة من الدولة.

أ- **3السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار:** تعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عندما تنقضي مدة الإنجاز المحددة في إطار عقد مكتوب ويتم توجيه هذه السكنات إلى فئات الدخل المتوسط، حيث لا يمكن لهم الحصول على سكن عمومي إيجاري لأنه مخصص للفئات المعوزة ولا على سكن ترقوي لارتفاع قيمته.

¹ ويسام لطماني، فتحي مزيان، المرجع السابق، ص 14.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

ب-السكنات الترقية: ويعتبر هذا النوع من السكنات الذي يمتاز بمواصفات تقنية واقتصادية، وذات أسعار عالية وعليه فهي موجهة لذوي الدخل المرتفع، والمشتري فيها يساهم في عملية البناء، وتمتاز في أنه يكون للمشتري الحرية في اختيار الوحدة السكنية المناسبة له، وكذا اختيار مكان محل الانجاز الذي يريده.¹

2_البنائات ذات الاستعمال الحرفي أو المهني أو التجاري: حسب القانون 04/11 خول المشرع للمتعامل في الترقية العقارية مهمة إنجاز محلات ذات الطابع المهني أو التجاري أو الحرفي وهو نفس ما أخذ به المشرع الفرنسي في توسيع مجال نشاط الترقية العقارية إلى بناء مكاتب وانجاز مراكز تجارية أو تهيئة مناطق صناعية.²

ثانيا: ترميم وإصلاح والتجديد العقارات القديمة

نشاط الترقية العقارية لا يتوقف عن أعمال الانجاز والتهيئة فقط، بل يشمل أيضا الترميم والإصلاح والتجديد وإعادة الهيكلة، وسنوضح ذلك في ما يلي:

1- ترميم وإصلاح العقارات القديمة: من خلال المادة الثالثة من القانون 04/11 عرف المشرع التصميم والإصلاح بأنه "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي".

فالترميم بدوره يرد على البنائات موجودة من قبل، والتي هي عرضة للخراب والهدم، والتي تشكل خطر على ساكنيها، ولهذا تتطلب التدخل لتأهيلها، غير أنه القانون 04/11 لم يعرف المقصود بالتأهيل، ولكن نص عن إعادة التأهيل وعرفه "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة من بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأصلية، وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال"، وما يفهم من خلال هذا النص أن الترميم لا يتوقف على إعادة البناء إلى حالته التي كان عليها قبل أن يتعرض للخراب أو التداعي، وإنما تعدى ذلك إلى إضافة تحسينات أخرى وتهيئة العقار بما يجعله قابلا للاستغلال.³

¹ حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة تيزيوزو، 2015، ص26.

² حياة أو محمد، المرجع نفسه، ص24.

³ ويسام لطماني، فتحي مزيان، مرجع سابق ص15.

لقد أشار قانون 04/11 إلى التفرقة بين الترميم العقاري والإصلاح، والمقصود بهذا الأخير هو "استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية"، ويفهم من خلال ذلك أن الإصلاح يتعلق بأعمال صيانة لأجزاء من البناية فقط وليست بأكملها، فالبناية في هذه الحال لم تخرب كلياً بل مازالت قائمة، ولكن بعض الأجزاء الموجودة فيها بحاجة إلى صيانة للمحافظة عليها وضمان استمرارها في أداء دورها الذي أعدت من أجله.¹

2_ التجديد العمراني: والمقصود به كل عملية مادية تتمثل في بنايات جديدة الاقتناء في نفس الموقع المقصود بالمشروع العقاري، مع استطاعة وإمكانية هدم البنايات القديمة، أي المقصود بعملية التجديد والتغيير الجذري في النسيج العمراني الموجود، المشتمل في نشاط الترقية العقارية، مع المحافظة على طابع الأساسي للحي.²

وعرفه المشرع في المادة الثالثة من القانون 04/11 على أنه "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تتغير جذرياً في النمط العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع، فالتجديد يكون بالنسبة لبناية أو عدة بيانات قديمة ويعاد بنائها دون المساس بالطابع الأساسي للحي"، المقصود بالتجديد من خلال هذه المادة كل عملية تهدف إلى الهدم الجزئي لبناية أو مجموعة بنايات مع إمكانية الهدم الكلي لبناية قديمة وإعادة بنائها دون المساس بالطابع الأساسي للحي.³

ثالثاً: إعادة الهيكلة

حسب ما أشار إليه المشرع في نص المادة الثالثة من القانون 04/11 فإن "إعادة الهيكلة يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، تخص شبكة التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئة أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر"⁴، ولهذا فعملية إعادة

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 27.

² هاني منور، موضوع نشاط الترقية العقارية، محاضرات في مقياس النشاط العقاري لطلبة السنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري ملحقه سوقر، ص 6.

³ حياة أو محمد، المرجع السابق، ص 27.

⁴ المادة 03 من القانون رقم 04/11، المذكور سابقاً.

التهيئة تخص البنايات أو مجموعة البنايات وكذلك شبكات التهيئة، وتهدف إلى التغيير الجذري في خصائص الحي بتحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنايات لأغراض أخرى مثل إقامة بنايات جديدة أو نشاطات جديدة، لهذا فإن إعادة التأهيل تختلف عن التجديد الذي يكون بالهدم الجزئي أو الكلي للمبنى، دون أي مساس بالطابع الأساسي للحي، وهي تشمل أيضا بناية فردية أو مجموعة بنايات وكذا شبكات التهيئة.¹

رابعا: اقتناء وتهيئة الأرض من أجل البناء

إن عملية اقتناء الأرض وتهيئتها من أجل البناء، لها دورا أساسيا و هام في تنشيط الترقية العقارية وتشجيعها، ولهذا هي ضمن مجال نشاط الترقية العقارية بموجب القانون 04/11 فالمرقبين العقاريين عند قيامهم بنشاطاتهم يمكن لهم شراء وتهيئة الأراضي بدافع البناء وإقامة المشاريع العقارية عليها، وقد عرفت التهيئة في القانون 04/11 بأنها كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية. ويشمل أيضا مجال الترقية العقارية كل الأعمال التي لها علاقة مباشرة بنشاط الترقية العقارية، بالأخص بيع الأملاك العقارية تأجيرها وكل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.²

المطلب الثاني: الأشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية

تختلف ممارسة نشاط الترقية العقارية حسب اختلاف الأشخاص الممارسين لها، فالترقية العمومية يكون ممارستها خاضعين للقانون العام، أما الترقية الخاصة فيكون أصحابها خاضعين للقانون الخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وبذلك كان على الدولة فتح باب المنافسة بين القطاعين العام و الخاص في مجال الترقية العقارية مما أدى بهما للسعي لتحقيق البرامج المدرجة في مجال السكن.

¹ حياة أو محمد، المرجع السابق، ص 28.

² الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم 04/11، المذكور سابقا.

وعليه نتطرق في مطلبنا هذا الى المتعامل العام في الترقية العقارية والذي هو المرقى العمومي ثم نخرج الى المتعامل الخاص في الترقية العقارية والذي من يمارس مهنة المرقى العقاري الخاص¹.

الفرع الأول: المتعامل العام في الترقية العقارية

تكون الترقية العمومية محل ممارسة من طرف المرقين العموميين والذين هم الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون العام وتكون في صورة الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية الخاضعة لأحكام القانون العام وتتمثل هذه المؤسسات في الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية والوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن، الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية²

أولاً: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

Les Agences Locales de Gestion et du régulation Foncières urbaines

1-النشأة و الطبيعة: قامت الدولة بإنشاء وكالات محلية وذلك للحد من احتكار البلديات للسوق العقارية وهذه الوكالات أنشأت بصدور المرسوم التنفيذي 04/86³ المؤرخ في 07 يناير 1986 والمتعلق بالوكالة العقارية المحلية وباعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي والتي كانت خاضعة للأحكام، المرسوم التنفيذي 200/83⁴ المتعلق بإنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها والعقارات المحلية مسيرة كذلك من طرف الوكالة العقارية الوطنية التي تساعد في إعداد برامجها والميادين الداخلة في اختصاصها وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية.

¹ نادية فارح، عفاف بن بلخير، العقود الواردة على الترقية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014-2015، ص 17.

² المرجع نفسه، ص 18.

³ المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 06/01/1987 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر، عدد 01، المؤرخة في 08/01/1986.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 83/ 200 المؤرخ في 19/03/1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 01، المؤرخة في 22/03/1983.

حيث أن قواعد القانون التجاري تسري على الوكالات المحلية باعتبارها مؤسسات عمومية اقتصادية ذات طابع تجاري، وبصدور القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أشار إلى إعادة تنظيم هذه الوكالات العقارية المحلية وظهر ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث الوكالات والهيئات المحلية للتسيير. والتنظيم العقاريين الحضريين، ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03¹ المؤرخ في 2003/11/15 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك وفي المادة 02 في فقرتها الثالثة المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه أصبحت الوكالة تدعى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وبحكم هذا التنظيم فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، قد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 00841 المؤرخ في 2003/04/15 "الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين هي مؤسسة ذات طابع اقتصادي وتجاري وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية"².

فالوكالة لها شخصية معنوية مستقلة كذلك لها الاستقلالية الإدارية حيث يكون التسيير في شكل مجلس إدارة و لها مدير يرأسها، أيضا لها استقلالية مالية أي أن لها ميزانية خاصة بها. إضافة الى كل ذلك لها استقلالية الذمة المالية أي أنها تهتم بالقروض وعائد القروض والإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء.³

2- مهامها: تتلخص مهام الوكالة الولائية لتنظيم والتسيير العقاري فيما يلي:

- اقتناء عقارات أو حق عقاري مخصص للتعمير لحساب الهيئة المحلية والتصرف فيها وفقا لبنود وشروط محددة في دفتر الشروط

¹ المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر، عدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

² قرار منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 04، 2003، ص 77.

³ زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم (LPA)، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة المنار تونس، العدد 7، ص 327.

- تعمل على حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها.
- كذلك من ناحية الترقية العقارية أنها تضع تحت يد الخواص أو العموميين الأراضي التي تم التنازل عليها لصالحها بعد القيام بالعمليات التي تلي هذا التنازل.
- تقوم بمراقبة المتعاملين الكائنين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة مدى خضوعهم ومطابقتهم لوسائل التعمير والتهيئة في أعمالهم، وذلك تطبيقا لتعليمات مخطط التهيئة.
- كما تسهر على برمجة الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها.
- كذلك تقوم إلى جانب الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها
- وكذا إعداد الملفات الإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة والملفات الخاصة بعمليات بيع الأراضي والبناءات ..
- تعمل على الوساطة بين المشتريين و البائعين أو المتعاملين فيما يخص البيع أو الإيجار للمباني، وتعمل على ترقية الأراضي المفروزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة مع تطبيق وسائل التعمير والتهيئة المقررة¹

ثانيا: ديوان الترقية والتسيير العقاري

L'office de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I)

1-النشأة والطبيعة: لقد وجدت دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر 63/74² المؤرخ في 1974/10/06 والمتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري إلا أن هذا القانون لم يدم طويلا وتم إلغاؤه بموجب الأمر 93/76³ المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 68-69.

² الأمر 74/63 المؤرخ في 10/06/1964، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 18/06/1974.

³ الأمر 76/93 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، ج ر، عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.

حيث يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري¹ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا أنه في حالة ظهور أنشطة مغايرة أثرت فيه وعليه أخذ شكل الطابع التجاري والصناعي وذلك أيضا راجع لتغيير التوجيه الاقتصادي وكذا سياسة الدولة.

ونستشف هذه التغيرات بداية بصدور المرسوم التنفيذي 270/85² المؤرخ في 1985/11/05 أضفى تغيير جديد على الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري أصبحت مؤسسة عمومية اقتصادية، EPE كذلك القانون 01/88³ المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن التوجيه القانوني التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية والذي أستطاع أن يخلق تمييز بين هذه المؤسسات إلا أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁴ المؤرخ في 1991/05/12 تغيرت الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي. حيث أن هذا المرسوم الأخير عدل بموجب المرسوم 08/93⁵ المؤرخ في 1993/01/02 وعليه أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري EPIC تمارس مهامها بوصاية الوزارة المكلفة بالسكن كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وذلك ما جاء بالمرسوم التنفيذي 147/94 في مادته الثانية "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري"⁶

2- مهامه: من بين مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري مايلي:

¹ حبيب عمي، مرجع سابق، ص 29.

² المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05، المتعلق بتحويل تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري، ج ر عدد 46، المؤرخة في 1985/11/06.

³ قانون رقم 01/88 المؤرخ: 1988/01/12، المتضمن التوجيه القانوني التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية، ج ر ، عدد 02، المؤرخة في: 1988/01/12.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ، عدد 25، المؤرخة في 1991/05/25.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ، عدد 02، المؤرخة في 1993/01/06.

⁶ نادية فارح، عفان بن بلخير، مرجع سابق، ص ص 20-21.

- ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خصوصا للفئة الاجتماعية ذات الدخل الضعيف.
- تطبيق سياسة الدولة في مجال السكن الاجتماعي والترقوي وتعد همزة وصل بين المواطن والدولة خصوصا في مجال السكن وكذا ترقية البناء وبالإضافة الى أنها تعمل على تأجير المساكن وكذا المحلات المهنية والتجارية والحرفية أو تتنازل عنها.
- تعمل على المحافظة على المساكن وملحقاتها لإبقائها صالحة لمدة أطول كما تنظم جميع العمليات التي تهدف للاستعمال الأنجع للمجمعات السكنية العقارية التي تسيورها.¹
- وكذا تحصل مبالغ الإيجار و الأعباء المترتبة عليه وأيضا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيورها.

ثالثا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

Entreprise nationale de la promotion immobilière (E.N.P.I)

1-النشأة والطبيعة: أن أصل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هو الديوان الوطني للإسكان العائلي وبموجب المرسوم التنفيذي 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 تم حل الديوان ووجد بدله مؤسسة ترقية السكن العائلي التي كانت تخضع لشروط إحداثها وتنظيمها وسيرها للمرسوم 201/83 المؤرخ 1983/03/19 المحدد لشروط إنشاء المقاولات وتنظيمها فقد اعتبرتها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فلها الشخصية المعنوية كما أنها مستقلة ماديا غير أنها تخضع للقانون الإداري في معاملاتها مع الدولة وكذا القانون التجاري لمعاملاتها مع الأشخاص.²

2- مهامها: من بين مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مايلي:

- تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في اقتناء قطع أرضية من الدولة لإنجاز عليها سكنات جماعية أو فردية أو انجاز محلات مهنية أو تجارية.
- تقوم بتسيير أملاك عقارية لصالحها أو للغير وذلك بالطرق المباشرة أو غير المباشرة

¹ إيناس سويقات، عبير الزهور عضامو، النظام القانوني لصفقات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري "ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذجا"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020-2021، ص25.

² نادية فارح، عفاف بن بلخير، مرجع سابق، ص ص19، 20.

- تقوم باقتناء أوعية عقارية قصد انجاز عليها برامج تخصيص موجه للمنفعة العامة كذلك تقوم بالترميم و إعادة التأهيل إضافة الى بيع أوعية عقارية.
 - تقديم الاستشارة و المساعدة في الميدان المختص.¹
- رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

L'agence Nationale de l'amélioration et du développement du Logement (A.A.D.L)

- 1- **النشأة والطبيعة:** هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وجدت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 198/91 المؤرخ في 12/05/1991²، أنشأت من طرف وزارة السكن، عملها الإشراف على مشاريع السكن وبيعها كما تقوم بأعمال التهيئة والترويج لسوق العقار وتطوير، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير، كما لها أن تحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته، وأجرة الوكالة بخصوص الخدمات التي تقوم بها لفائدة الجماعات المحلية أو الدولة إذا دعت الضرورة لذلك، وقد انطلقت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بمزاولة عملها في شهر جويلية من سنة 1992.
- 2- **مهامها:** من بين مهام المؤسسة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مايلي:
 - لقد تجسدت مهام الوكالة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 91/184 تتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي.
 - ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها في الجزائر.
 - القضاء على السكن الفوضوي وإنشاء مساكن تطويرية لصالح أصحاب الدخل المحدود وهي مدعمة من طرف الدولة.
 - تحديث الأنسجة العمرانية القديمة وترميمها.
 - اعتماد أساليب حديثة في البناء من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

¹ سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركب العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2020، ص 193.

² المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطوير، ج ر، عدد 25، المؤرخة في 1991/05/29.

- إنشاء مدن جديدة

- نشر المعلومات في نطاق واسع للمتعاملين في الأسواق العقارية سواء كانوا مقاولين المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات و الجمعيات (...)¹.

خامسا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط LA CNEP-BANQUE

1-النشأة والطبيعة: انشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 ويعتبر هذا الأخير مؤسسة عمومية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث تعتبر تاجرة في معاملاتها مع الغير وتطبق عليها أحكام القانون التجاري.²

ففي البداية كان نشاطه جمع الادخار، ومنح القروض الرهنية للمواطنين بمقابل باعتبار أنه صندوق وليس بنك غير أنه لأسباب قانونية واقتصادية تغيرت طبيعته الى بنك وأم هذه الأسباب القانونية تعود إلى صدور القانون 10/90³ المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالقرض والنقد بحيث جاء بإصلاحات للبنوك والمؤسسات المالية كما أدخل قاعدة جديدة والمتمثلة في خضوع المؤسسات المالية والبنوك الى نظام قانوني واحد، وبذلك أصبح الصندوق يتساوى مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى بناء على نظام قانوني يحقق منافسة منظمة مما يعمل على تنشيط الاستثمار في مجال السكن، وقد تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك بموجب المقرر رقم 01/07 المؤرخ في 06/04/1997

المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك صادر عن البنك المركزي، وعليه تم اعتماده بصفته بنك بإمكانه القيام بالعمليات المصرفية دون عمليات التجارة الخارجية.

2- مهامه:

- جمع الادخار من المواطنين قصد استغلاله لخدمة التنمية الاجتماعية و الاقتصادية.

¹ سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 197.

² القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر، عدد 26، المؤرخة في 25/08/1964.

³ القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلقة بالقرض والنقد، ج ر، عدد 16، المؤرخة في سنة 1990.

- وكذا القيام بنشاط الترقية العقارية بصفته مرقي عقاري من خلال قيامه بشركة الترقية العقارية للمدخرين سنة 1992 التي اعتمدت رسميا تسمية شركة الترقية العقارية CNEP IMMO سنة 1997 و هدف هذه الشركة إنجاز سكنات و بيعها للمدخرين في الصندوق
- أيضا له دور فعال في مجال السكن حيث تقوم بمنح قروض بمقابل رهون مع نسبة من الفائدة وهذه الأخيرة تستغلها في شراء مساكن أو البناء أو التوسعة أو التهيئة، كذلك قيامه بالتمويل لمشاريع متعددة لإنجاز السكن الموجه للبيع بالإيجار أيضا شراء أوعية عقارية لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.¹

سادسا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ولقد تم إنشاؤه بموجب القانون رقم 16/83² المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله وذلك بنص المادة الأولى منه.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 75/96³ المؤرخ في 1996/02/03 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية حيث صرح أن الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ثم عدل بالمرسوم التنفيذي 80/98⁴ المؤرخ في 1998/02/25 الذي حدد الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وجاء في نص المادة الثانية انه تعدل أحكام الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/03 أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية

¹ نادية فارح، عفاف بن بلخير، مرجع سابق، ص 26.

² القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر، عدد 28، المؤرخة في 1983/07/05.

³ المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/03، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر، عدد 09، المؤرخة في 1996/02/04.

⁴ المرسوم التنفيذي 80/98 المؤرخ في 1998/02/25، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/03 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر، عدد 12، المؤرخة في 1998/03/04.

والاستقلال المالي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي ويسيره مدير عام تحت إشراف مجلس الإدارة.

كذلك أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية اكتسب صفة المرفقي العقاري بموجب الاتفاقية بين السيد وزير السكن والمدير العام للصندوق وكذا الأمين العام للاتحاد العام للعمال الجزائريين خلال شهر سبتمبر 2003.¹

2-مهامه: من بين مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مايلي:

- ترقية السكن الاجتماعي للعمال الأجراء والتضامن بينهم في جميع قطاعات النشاط
- تساهم في تمويل المشاريع التي تقوم بها المؤسسات أو الهيئات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في ترقية السكن للعمال الأجراء كما تتأكد من الإنجاز للمشاريع التي يمولها
- استغلال موارد التمويل في ترقية السكن الاجتماعي لفائدة العمال الأجراء.
- القيام بالأعمال والدراسات التي تعمل على تحسين ظروف السكن والنشاطات التي تهدف لتطويره لصالح العمال الأجراء.
- للقيام بالترقية لصالح العمال وكذا منح المساعدات لهم في مختلف صيغ السكن ذو طابع الاجتماعي²

الفرع الثاني: المتعامل الخاص في الترقية العقارية

بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وجدوا المتعاملين الخواص في الجزائر لأول مرة في شكل تعاونيات عقارية وهذه الأخيرة عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي، لذا كان يكتتب في هذه التعاونية الأشخاص الطبيعيون.³

¹ التعليمية الوزارية رقم: 3341 المؤرخة في 2004/07/03، المتضمنة اكتساب أراضي تابعة للدولة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² إيمان بوسته، مرجع سابق، ص 203.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 35، 36.

أولاً: تعريف المرقى العقاري الخاص

في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد المكتب للقيام بعمليات الترقية العقارية، للأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص، أيضاً المتعاملين الخواص هم الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية .

وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري عرف المرقى العقاري الخاص بالمتعامل الخاص وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة¹

وبصدور القانون 04/11 فقد أعطى المشرع الجزائري تعريف للمرقى العقاري في نص المادة 3 الفقرة 14 من بأنه "يعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". وعليه فالمرقى العقاري الخاص يكون إما:

1- **شخص طبيعي:** وهو كل شخص منحتة القوانين الشخصية القانونية بمقتضى المادة 25 من القانون المدني، كذلك استناداً للمادة 15 الفقرة 03 للقانون رقم 04/11 "...يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي..."²

وكذلك جاء في المرسوم التنفيذي 84/12 انه يعتبر مرقى كل شخص طبيعي ومعنوي يحوز اعتماد ويمارس نشاط الترقية،³ وعليه فالشخص الطبيعي يساهم في الإنجاز أو التجديد للأملاك العقارية تماشياً بما جاء به المرسوم ويكون شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص والأشخاص الطبيعيين، فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون إلى أحكام القانون المدني.⁴

¹ ينظر الفقرة الأولى من المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، المذكور سابقاً.

² نادية فارح، عفاف بن بلخير، مرجع سابق، ص 27.

³ ينظر المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 84/12، المذكور سابقاً.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 36.

2- **شخص معنوي:** هو مجموعة من الأشخاص مجتمعين لتحقيق هدف معين أو مجموعة أموال موقوفة لغاية معينة، يطلق عليها القانون الشخصية القانونية، حيث الشخص المعنوي ليس له كيان مادي وإنما وجوده معنوي، يكون قائما بذاته مستقل عن الأشخاص المكونين له ويكون في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد EURL أو عدة أشخاص يكون في إطار شركة أشخاص ذات مسؤولية محدودة SARL أوفي شكل شركة مساهمة بأسهم. وهذه الشركات تكون لها الشخصية القانونية من يوم قيدها في السجل التجاري استنادا للمادة 549 من القانون التجاري،¹ حيث تقوم هذه الشركات بأعمال ونشاطات الترقية العقارية وتخضع إلى القواعد التي تنظم الشركات التجارية في تأسيسها، من حيث الشكل والموضوع بحكم أنها تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير² ولها قانون أساسي ينظمها.

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

حتى يتسنى لأي شخص لممارسته مهنة المرقى العقاري لابد من وجود عدة شروط فإنّ المشرع لم يقم بتحديد الشروط الكافية التي يتوجب على المرقى العقاري التمتع بها وذلك وهذا في كلا القانونين السابقين في القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لأنه بصدر القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، تدارك أغلب النقائص التي تتعلق بالشروط اللازمة التوفير حيث قام بوضعها وصياغتها مما أدى إلى المساهمة في تطوير عملية الترقية، وخصيصا بالشروط النوعية المتعلقة بالمرقى والتي تساهم بشكل مباشر في تحسين آدائه وعليه سنتطرق للشروط:³

1- **اكتساب صفة التاجر:**⁴ لقد جاء بنص صريح وجوب صفة التاجر للمرقى الخاص وذلك في القانون 04/11 بنصه: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية" وهذا الشرط كان منصوص عليه في المرسوم التشريعي

¹ نادية فارح، عفاف بن بلخير، مرجع سابق، ص ص 27، 28.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 36.

³ مصطفى محمد جودي، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص 13.

⁴ عمي الحبيب، مرجع سابق، ص 24.

03/93 الذي اعتبر المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، إلا الذين يقومون بالترقية العقارية تلبية لحاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك خلال المادة 03 من المرسوم التشريعي السالف الذكر بقولها "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"، ولمعرفة طريقة اكتساب الصفة التجارية، لابد لنا من الإطلاع عن النصوص القانونية التي تنظم السجل التجاري.

حيث أن الصفة التجارية تثبت بعقد رسمي، يحرره ضابط عمومي مؤهل قانون ولكل شخص طبيعي يتمتع بالحقوق المدنية والمعنوية، يعبر بصراحة عن رغبته في ممارسة أعمال تجارية باسمه ولحسابه الخاص، أو باسم شخص معنوي، على أن لا يكون هناك عائق يمنعه من ممارسة النشاط.

3- الحصول على اعتماد: حيث أنه يشترط الحصول على اعتماد¹ وذلك ما جاء في نص المادة 04 في فقرتها الثانية من القانون 04/11 "...لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد....".

كذلك حددت الشروط الواجب توفرها للحصول على اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل بالمرسوم التنفيذي 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 وتختلف هذه الشروط كون الشخص طبيعي أو معنوي:

أ- بالنسبة الشخص الطبيعي:³

- أن يكون عمره خمسة وعشرون سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يكون على قدر من الكفاءة وكما يجب أن يقدم ضمانات السلوك ، أي أن لا يكون متابع جزائيا، لأن مهنة المرقى العقاري لا تمارس من قبل الأشخاص الذين توبعوا

¹ مصطفى محمد جودي، مرجع سابق، ص 17.

² المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26، المعدل للمرسوم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، ج ر، عدد 66، المؤرخة في 2013/12/25.

³ مصطفى محمد جودي، المرجع السابق، ص 17، 18.

في جرائم السرقة، خيانة الأمانة، التزوير والتزوير واستعمال المزور وجريمة إصدار شيك بدون رصيد التي أشارت إليها المادة 20 من القانون رقم 04/11 .

- أن يكون له مورد مالي كافٍ لإنجاز مشاريعه العقارية.

- أن يتمتع بكامل الحقوق المدنية.

- الاكتتاب ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته بعقد تأمين وذلك طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 84/12، والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 " يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة " .

- أن يحوز الشخص حائز على شهادة عليا، لأن من شروط كفاءة المرقى أن يكون حائز على شهادة عليا في الهندسة القانون أو الاقتصاد أو البناء ، وفي حين لم يكن حائز لأحد هذه الشهادات، وجب عليه الاستعانة بمن يحوز ذلك.

- يجب على المرقى العقاري أن يوفر محل ملائم لممارسة عمله المهني و يكون هذا المحل مجهز بمختلف الوسائل اللازمة ذلك لما جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ب- بالنسبة للشخص المعنوي²:

- أن يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري.

- أن يكرز له مورد مالي كافٍ لإنجاز مشاريعه الترقية.

- يجب أن تتوفر في المسير شروط حسن السلوك والكفاءات المهنية التي تشترط في الشخص الطبيعي.

- أن يقدم طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة بوزارة السكن.

4- التسجيل في جدول الوطني للمرقين العقاريين:

بموجب نص المادة 04 في فقرتها الثانية من القانون 04/11 على أنه " لا يمكن أيا كان

أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد، ومسجلا

¹ المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر، عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.

² مصطفى محمد جودي ، مرجع سابق، ص18.

في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.¹ إضافة الى الحصول على الاعتماد لمزاولة مهنته كمرقي عقاري والقيد في السجل التجاري لابد من التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ومنحه شهادة التسجيل.

حيث أنه بعد الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري لابد له من موافات الوزير المكلف بمختلف الوثائق المطلوبة ليتم تسجيله في جدول المرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن وعليه يتمكن من شهادة التسجيل للمرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لهذا الأخير ميزات مهمة وهي أنه يحصى وينظم جميع المرقين على مستوى الوطن وبعد الحصول على الاعتماد والقيد في السجل العقاري والتسجيل المرقى في الجدول الوطني للمرقين يصبح الشخص مرقيا عقاريا معتمد بإمكانه مباشرة عمله في مجال الترقية العقارية.²

ثالثا: مهام المرقى العقاري: في صدور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الأعمال التي كان يقوم بها المرقى العقاري تتمثل في:³

- العمل على المساهمة في أنجاز أو تجديد للأوعية العقارية لتخصيصها للبيع أو الايجار والتي يمكن أن يكون استعمالها سكني أو صناعي أو تجاري أو حرفي.
- اقتناء الأوعية العقارية قصد بيعها
- وكذا نشاط الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير
- ثم بصور القانون 04/11 أبقى على هذه النشاطات فقط أضاف بعض من توسعه لمجالها والمتمثلة في:
- انجاز المباني الجديدة ذات استعمال السكني والحرفي والمهني والتجاري.
- اعتبر المشرع المرقى العقاري ضمن القانون الجديد مهمته الأساسية البناء الجديد قصد بيعه.

¹ حبيب عمي، مرجع سابق، ص 27.

² إيمان بوسته، مرجع سابق، ص 78.

³ زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مقال منشور في مجلة والدراسات القانونية- مخبر السيدة والعولمة، جامعة المدية، العدد 1، جانفي 2015، ص 27

- القيام بعمليات التجديد أي التغيير من البناية بصفة جزئية مع الهدم للمباني القديمة إذا اقتضت الحاجة.
 - القيام بعمليات الترميم أي تأهيل البناية ذات الطابع المعماري أو تاريخي دون المساس بالتنظيمات الخاصة بها.
 - القيام بعمليات التهيئة.
 - القيام بعمليات الإصلاح الجزئي للبنائات .
 - القيام بعمليات إعادة التأهيل والقصد منها الإصلاحات التي يحدثها المرقى لإعادتها الى حالتها الأولى.
 - القيام بعمليات إعادة الهيكلة بمعنى هدم جزئ للبناية أو إعادة تخصيصها في استعمال آخر.
 - القيام بعمليات التدعيم أي إعادة السكينة للبناية قصد تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الحديثة.
- كما ألزم المشرع كل العمليات التي ذكرناها خاضعة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ومتوافقة مع مخططات التهيئة والعمران مع الحصول على التراخيص اللازمة قبل الشروع فيها.¹

المبحث الثاني:

الأملاك الخاصة للدولة محل منح بعقد إداري

إن أملاك الدولة تنقسم من خلال انتهاج الجزائر النظام الليبرالي إلى أملاك الدولة العمومية التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة لكونها تخضع لقواعد الحماية الخاصة والتي تتمثل في عدم قابليتها للتصرف ولا للحجز ولا للتقادم وبالتالي فهي غير قابلة للتملك الخاص بالإضافة إلى أنها مرصودة لخدمة المصلحة العامة، أما أملاك الدولة الخاصة هي التي يمكن أن تكون محل ملكية أي أنها قابلة للتصرف والحجز والتقادم باعتبار أن ملكية الدولة لها هو ملكية مدنية محضة وليس حق ملكية إدارية، وبالتالي فهي محل أو موطن الأراضي المخصصة للترقية العقارية، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى خاصة بإنهاء

¹ زكريا زيتوني، المرجع السابق، ص ص 27، 28.

تخصيصها للمنفعة العامة، وتمنح هذه الأوعية بموجب عقد إداري، و عليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين وهما المطلب الأول مفهوم أملاك الدولة الخاصة والمطلب الثاني موطن الأراضي المخصصة للترقية العقارية محل منح عقد إداري.

المطلب الأول: مفهوم أملاك الدولة الخاصة من خلال تمييزها

فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية بما فيها أملاك الدولة يتضح بأنه لم يرد مفهوم للأملاك الدولة الخاصة، إلا أنه ورد مفهوم للأملاك الوطنية العامة في نص المادة 12 من القانون 30/90، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يتبين لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتوضيح الرؤية وتبيانها حول الأملاك الوطنية الخاصة إذ نهيت بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي أملاك الدولة وظيفة إمتلاكية ومالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة، تظهر أهمية التمييز بين الأملاك الدولة الخاصة عن أملاكها العامة في اختلاف الوظيفة التي تؤديها كلا الملكيتين وبغية الوصول ومعرفة مفهوم أملاك الدولة الخاصة من خلال التعريف الفقهي ومن خلال الأخذ والاعتماد على التمييز بين الأملاك الدولة الخاصة ونظيرها الأملاك الدولة العامة.¹

الفرع الأول : تعريف أملاك الدولة الخاصة وخصائصها

أولاً: الفقهي للأملاك الدولة الخاصة: لقد عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري "أن الأشياء الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة وهي الأشياء الغير مخصصة للمنفعة العامة وهناك أمثلة كثيرة لهذه الأشياء بل أن الأشياء العامة ذاتها يمكن أن تحول إلى أشياء خاصة بانتماء تخصيصها للمنفعة العامة، على المقرر في القانون وحق الدولة في الأشياء هو حق ملكية خاصة لا إدارية، وتخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد"، أي أن أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي عبارة عن الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية

¹ عائدة هذوري، المفهوم المعاصر للأملاك الدولة الخاصة، مقال منشور في مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية السياسية، العدد الأول، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 13 جوان 2017، ص 240.

خاصة وهي لا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.¹ الفقيه ديكروك يرى بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال في حدي ذاته وما إذا كان هذا المال قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا وأن المال الذي بطبيعته غير قابل للتملك الخاص هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور بشكل مباشر لا المخصص لخدمة للمرفق العام .

وأيضا الفقيه بارتيليمي بدوره لا يختلف عن ديكروك في أن طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والاستدلال العقلي وحد.²

ثانيا: تعريف المشرع الجزائري: نصت المادة 688 من القانون المدني "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو التعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"

بالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضح للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل بموجب القانون رقم 14/08، لكن من خلال نص المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الخاصة، حيث نصت هذه المادة على ".... تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه والتي تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"³.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، ب ط، دار النهضة العربية، بيروت ، 1967، ص 180.

² إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -، الجزائر ، 2014/2015، ص 7.

³ ينظر المادة الثانية من القانون 30/90 المعدل بموجب المادة 06 من القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، المؤرخة في 20/07/2008.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة، فحسب هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية مالية، غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، وقد عمدت المواد 17، 18، 19، 20 من القانون 30/90 إلى تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.¹

يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لايجوز التصرف فيها، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني، ولا يجوز الحجز عليها.²

ثالثا: خصائص أملاك الدولة الخاصة: تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة ويظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال هذا من جهة، وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى.

1- وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة: تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة الثالثة من القانون 30/90 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.³

2- كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة: تدمج الأموال ضمن الأملاك إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صنفها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، وهو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية، كذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقا للقانون على حسب الطرق العادية والغير عادية، بمقابل أو مجانا سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 116.

² ينظر المادة 04 من القانون 03/90، المذكور سابقا.

³ إسمهان حمدي، مرجع سابق، ص 8.

بالإضافة إلى الكنوز والحطام غير ذلك أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو إجراء استثنائي تتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف (تحقيق فائدة لأفراد معينين ليس على سبيل المنفعة العامة)، إلى غير ذلك من طرق اكتساب يمكن خروج المال من نطاق لأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية.¹

ومن بين خصائص الأملاك الوطنية أيضاً، وهو عدم القابلية للتقادم وعدم قابلية للحجز وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأن لها طابع تجاري وتخضع للقانون الخاص.

وحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خصوصيتها بالطرق القانونية المعمول وهو ما جاء في نص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.²

الفرع الثاني: التمييز بين أملاك الدولة الخاصة والعامة وأهميته

لقد اعتمد المشرع في التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والعامة على النظرية التقليدية التي تقوم على أساس معيارين، وحسب نص المادة الثالثة من القانون 30/90 "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة" ومن

¹ إسمهان حمدي، مرجع سابق، ص 9.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

خلال هذه المادة نجد بأن المعيارين هما معيار عدم قابلية التملك تملك خاص بالنسبة للأموال العمومية بحكم طبيعتها ومعيار التخصيص للمنفعة العامة.¹

أولاً: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص: وهذا المعيار الذي أخذ به المشرع في صياغته من خلال نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري 25/90² والتي نصت عن ما يلي "تكون الأملاك العمومية الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى، فتكون الأملاك الخاصة" ومن خلال ذلك فإن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية خاصة أي للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة، كونها محاطة بقاعدة المنع الثلاثية.

وتضيف أيضا المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 على أن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز، في حين إدارة الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها، يخضع لأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

والملاحظ بأن المشرع استخدم مصطلح "تصرف" ليدل على العامل القانوني الناقل للملكية، ولا يقصد به أعمال الإدارة والتسيير، مما يزيد تأكيد على اعتماده معيار قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها كمعيار للتمييز بينها وبين الأملاك العمومية الغير قابلة للتصرف وبالتالي الغير متاحة لتملك الخاص.³

ثانياً: معيار التخصيص للمنفعة العامة: إن هذا المعيار يمكن أن يفصل بين النشاط الإداري والنشاط الاقتصادي، فدور الأملاك العمومية هو تحقيق مهمة من مهام المرفق العام أي أنها ضرورية للمرفق العام أو هيأت خصيصا له، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال

¹ إسمهان حمدي، مرجع سابق، ص 10.

² المادة 25 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

³ اعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، ب ط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 28.

صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية.

وهو المعيار الذي تضمنته المادة 12 المعدلة والمتمة من القانون 30/90 حيث نصت على أنه تتكون الأملاك الوطنية العامة من الحقوق والأملاك العقارية والأملاك المنقولة التي يستخدمها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور، إما بشكل مباشر وإما بواسطة مرفق عام، بشرط أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، أو تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق¹. ونصت أيضا المادة 688 من القانون المدني على ما يلي "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية...."²

ولقد أخذ أيضا المشرع بهذا المعيار مكرسا إياه صراحة في نص المادة الثالثة من القانون 30/90 السالفة الذكر، فحسب النظرية التقليدية فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، أي أن التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام، غير أن المشرع لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام والمرفق العام، لأن المادة 17 من الدستور أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية وبعض النشاطات، وعليه أصبحت الأملاك العمومية في النظام الجزائري تشمل الأملاك العمومية بحكم الدستور وأملاك عمومية بحسب التخصيص.³

أما الأملاك الأخرى غير مخصصة، فهي عبارة عن أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية وهذا التعريف ليس صحيحا في القانون الجزائري كما سبق الإشارة إليه، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة، وعليه نص قانون الأملاك الوطنية على أنها تخضع للقوانين الخاصة التي تحكمها، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحت.

¹ المادة 12 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 /12/1990، المعدل بالقانون 14/08 مؤرخ في 20/07/2008.

² المادة 688 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 31، المؤرخة 2007/05/13.

³ إسمهان حمدي، مرجع سابق، ص 11.

من خلال ما جاءت به النصوص القانونية فإن الأملاك الوطنية الخاصة هي عبارة عن وظيفة مالية واقتصادية جوهرية، تميزها عن الأملاك الوطنية العامة، حيث تحقق من خلال إدارتها وتسييرها الربح المادي، في حين أن وظيفة الأملاك العامة تتمثل في تحقيق النفع العام عن طريق تصنيفها للاستعمال الجماهيري، ويمثل هذا المعيار هو السائد والغالب كونه أكثر ليبرالية وهذا أمكنه من التفريق بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق المنفعة العامة وبين النشاط الإداري الاقتصادي الرامي إلى تحقيق الربح.¹

ثالثاً: من حيث النظام القانوني: الأموال الوطنية الخاصة تخضع من حيث المبدأ للقانون الخاص، مع مراعات الأحكام التشريعية في هذا الشأن، أما بالنسبة للأملاك الوطنية العامة فهي تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام، بما أن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتقادم والحجز ولا يجوز التصرف فيها في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز فيها التصرف ومن أمثلة المنازعات الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص البيع والتبادل والتأجير²

رابعاً: من حيث الاختصاص القضائي: إذا كانت كل المنازعات التي هي تتعلق بالأملاك الوطنية العامة من اختصاص القضاء الإداري فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني.³

المطلب الثاني: الأوعية العقارية محل تكريس بعقد إداري:

تنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، بحيث يجب أن تكون الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية وأن تكون غير مخصصة أو محتمل تخصيصها واقعة في قطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم، ويجب أن تكون القطع الأرضية معبأة من طرف الجماعات

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 91.

² إسمهان حمدي، المرجع السابق، ص 11.

³ المرجع نفسه، ص 12.

الإقليمية خالية من كل العوائق لأنها تستقطب برامج السكنات الترقية المدعمة، بموجب عقد إداري لفائدة المرقى العقاري، أما في ما يخص للعقارات المبنية كحالة استثنائية لتكون محل هذه العملية يتطلب إعادة تأهيلها أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.¹

الفرع الأول: تحديد الأوعية العقارية

إذا كان المتعارف عليه أن الأرض موضوع التنازل إلى المرقين العقاريين الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية الاجتماعية أو ما يعرف بالسكنات المدعمة من طرف الدولة يجب أن تكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة فإنه يشترط فيها أيضا أن تعين مسبقا من طرف إدارة أملاك الدولة.

أولا: تحديد الأراضي المجزأة: يجب أن تبرمج صيغة "السكن الريفي المجمع" حصريا على ولايات الجنوب والبلديات الخاضعة للصندوق الهضاب العليا المحددة قائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06/486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، ويجب أن تخضع الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار الى معايير التالية ألا وهي ينبغي أن تنشأ في تجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5000 نسمة، والتي هي مدمجة مع الإطار المبنى المبنى والبنية التحتية المتواجدة، ولا ينبغي أن يفوق حجم الأرض خمسين قطعة أرضية، بحيث يمكن أن تتراوح مساحة القطع من 200 مترمربع إلى 250 مترمربع، غير أنه بإمكان الوالي منح مساحات أقل من ذلك نظرا لاعتبارات تخص العقار.²

¹ إيمان بوسنة، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مقال منشور في مجلة الحقوق والحريات، العدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 456.

² التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 06/10/2016، المعدلة والمتممة للتعليمية رقم 02 المؤرخة في 26/01/2012، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدينة، غير منشورة.

ثانيا: إختيار الأوعية العقارية: يجب أن يؤثر العرض العقاري المتوقع، من خلال تهيئة الأراضي المجزأة في الوسط الريفي على استغلال الأراضي الفلاحية ولا يمكن برمجته إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير.

ويتم تحديد الأوعية العقارية التي هي تابعة إلى الأملاك الخاصة للدولة، والمصادقة عليها من طرف لجنة مكونة من ممثلين عن مصالح التعمير، الفلاحة، حماية الغابات، أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية بذلك.

وتنص تعليمة السيد الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013، المتعلقة "باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية" التي تنص على أن "الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، ولا سيما المسقية والقابلة للسقي أو أنها تتضمن مزروعات، يتعين أن تستثنى تماما من اختيار الأرض.

كما أنها تستثنى تماما من هذه الترتيبات الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها.

ومن جهة أخرى في حالة عدم توفر أراضي تابعة للأملاك الدولة، فإنه من الممكن استعمال الأوعية العقارية ذات طبيعة قانونية بلدية، وهذا في ظل الاحترام الصارم لأدوات التعمير.¹

الفرع الثاني: مفهوم العقد الإداري

العقد الإداري هو كل عقد ينشأ بين طرفين يكون أحدهما من أشخاص القانون العام فالعقد الإداري محل دراستنا هو عقد بين الدولة المالكة للأوعية العقارية الخاصة والمرقي العقار طالب الوعاء، حيث تخضع في طبيعتها للقضاء الإداري وعليه نتطرق أولا لتعريف العقد الإداري ثم الطبيعة القانونية له.

أولا: تعريف العقد الإداري

العقود الإدارية هي تلك العقود التي يبرمها شخص القانون العام لتفويض إدارته أو تسيير مرفق، حيث تظهر فيها نيته بالأخذ بأساليب القانون العام، وذلك في ظهور الشروط الاستثنائية

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03، المرجع نفسه.

في تلك العقود، فالإدارة العامة تبرم نوعين من العقود، عقود تخضع للقانون الخاص في أحكام¹ تنفيذها، وأخرى تخضع للقانون الإداري، فكان هناك دائماً عدم التفرقة بين عقود الإدارة المدنية والإدارية مما أدى إلى ظهور معايير، تعمل على التفريق بين العقد المدني والعقد الإداري². كذلك عرف الأستاذ طعيمه الحرف "العقد الإداري هو اتفاق بين الإدارة والأشخاص الطبيعية أو المعنوية وبمقتضاه تنشأ حقوق والتزامات للطرفين". وعرفه أيضاً المستشار الدكتور عبد الفتاح صبري "أنه عقد مثل عقود القانون الخاص حيث يتم التوافق بين إرادتين لإلغاء أو تعديل أو إنشاء التزام إيجاب وقبول يتم بأوضاع شكلية ضمن الإجراءات المنصوص عليها منتجا بذلك آثار صحيحة إضافة إلى قيامه على التراضي وإلا كان غير مشروع³". أما تعريف الأستاذ الدكتور عمر حلمي للعقود الإدارية أنه حسب القضاء الإداري في فرنسا ومصر هو عقد يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير أو تنظيم مرفق عام وتأخذ الإدارة بإحكام القانون العام، حيث يتضمن العقد شروط استثنائية غير موجودة في القانون الخاص وإن يخول للمتعاقد الاشتراك في سير المرفق العام مباشرة⁴.

ثانياً: خصائص العقد الإداري

1- الإدارة طرفاً في العقد: ما يعرف في العقود الإدارية تكون أحد أطرافه الإدارة، فالعقد المبرم بين أشخاص القانون الخاص لا يعد عقداً إدارياً، ولو كان أحد الأطراف هيئة أو مؤسسة عمومية، وعبرة إدارة دائماً تدل على السلطة التنفيذية حيث تقوم بتنفيذ القوانين⁵.

¹ <https://arab-ency.com.sy/law/details/25911/5>، تم الإطلاع عليه على الساعة 20:00، بتاريخ: 2023/05/27.

² <https://arab-ency.com.sy/law/details/25911/5>، تم الإطلاع عليه على الساعة 20:00، بتاريخ: 2023/05/27.

³ حكيمة عمارة، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الأدب العربي والفنون، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص7.

⁴ نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁵ إلياس جواوي، معايير تحديد مفهوم العقد الإداري وتمييزه عن العقود الأخرى، مقال منشور في مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، العدد 09، المركز الجامعي تامنغست، سبتمبر 2015، ص 17.

وإن كان وجود الإدارة في العقد الإداري يعد بديها، فالقضاء الإداري لا يتشدد في لزوم الشخص العام للعقد، بل بإمكانه إبرامه بالوكالة.¹

2- ارتباط العقد بالمرفق العام: فالمرفق العام موضوعه تلبية احتياج عام وتحقيق المصلحة العامة وللدولة الرأي الأسمى بتنظيمه وإدارته بصورة مباشرة وغير مباشرة، المقصود منه العقد البرم من الإدارة مع الأفراد لا يعد عقدا إداريا إلا إذا كان هناك مرفق عام يرتبط به. وكمثال على ذلك حكم محكمة القضاء الإداري المصري الصادر في 1956/12/16 (ومن ثم فإن المعيار المميز للعقود الإدارية عما عداها من عقود الأفراد وعقود القانون الخاص التي تبرمها الإدارة، ليس هو صفة المتعاقد بل موضوع العقد نفسه متى اتصل بالمرفق العام على أي صورة من الصور... مشتركا في ذلك وعلى درجة متساوية من الشروط الاستثنائية غير المألوفة).²

3- أن يتضمن شروط غير مألوفة (استثنائية): وذلك أن يمنح أحد المتعاقدين حقوق غير مألوفة في طبيعتها عن تلك التي يوافق عليها من يتعاقد في نطاق القانون المدني أو التجاري. وعرفها آخرون أنها الشروط التي تكون باطلة إذا كانت في القانون الخاص، وأن وجود الإدارة في العقد الإداري لم يعد كافيا، لكي يكون العقد إداريا وكذا الحال بالنسبة للارتباط في العقد بالمرفق العام، بل يجب أن فوق ذلك إتباع القانون العام وليس الخاص، وأهم طريقة يعتمد عليها القضاء الإداري لكشف نية الإدارة هي اختيار وسائل القانون العام، أن يتضمن العقد شروط غير مألوفة في القانون الخاص.

وكمثال على ذلك لجوء الإدارة الى تعديل العقد أو إضافة بند جديد دون أخذ رأي المتعاقد أو اللجوء للقضاء في ذلك، والاعتماد على معيار الشروط الاستثنائية يتميز بها القانون الإداري وهذه الشروط ترد في العقود الإدارية كثيرا فقد تكون امتياز تتمتع به الإدارة وقد يؤدي هذا الامتياز إلى فسخ العقد من قبل الإدارة إذا رأت المصلحة العامة لذلك.³

¹ لؤي كريم عبد، الأسس القانونية اللازمة لمشروعية العقد الإداري و أهميتها لأداء السلطة العامة لواجباتها، مقال منشور في مجلة ديالي، العدد 23، الجزائر، 2011، ص 10.

² المرجع نفسه، ص 12.

³ إلياس جوادي، مرجع سابق، ص 20.

ثالثاً: الطبيعة القانونية للعقد الإداري

تتمثل الطبيعة القانونية للعقد الإداري في معيارين ألا وهما المعيار العضوي والموضوعي فالعضوي يتحدد من خلال النظر الى طبيعة العقد من حيث إفراده إذ يكون احدهم من أشخاص القانون العام، وأما الموضوعي يطبق على العقود بناء على طبيعتها دون النظر الى أشخاص العقد بداية نتطرق للمعيار العضوي ثم الى المعيار الموضوعي

1- المعيار العضوي:

يتمثل تطبيق مجال المعيار العضوي في الجرائر من خلال المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كذلك المادة 09 من القانون العضوي 01/98 المعدل والمتمم في سنة 2011، المشرع أخذ هذا المعيار في تحديد مجال اختصاص القضاء الإداري وبذلك ركز على صفة أطراف النزاع في تحديد طبيعة النزاع دون النظر إلى النشاط ويكون الاختصاص للقضاء الإداري، وذلك إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام ويتمثلون أفراد القانون العام في كل من :¹

أ- الدولة: ليس المقصود بها هنا بمفهومها الواسع بمفاهيم الثلاثة و التي هي : الشعب والإقليم والسلطة السياسية بل تتمثل في الإدارة المركزية:²

- 1- رئاسة الجمهورية: التي تشمل على رئيس الجمهورية، كذلك تتألف رئاسة الجمهورية من مجموعة الأجهزة الداخلية من الهيئات والمصالح الإدارية تحت سلطة الرئيس إضافة إلى المديريات المختلفة الأرشيف، مديرية الوثائق العامة
- 2- الوزارة الأولى: ويرأسها الوزير الأول حيث يساعده في مهامه المصالح الإدارية كمدير الديوان والأمين للحكومة.

3- الوزارات: تتكون من الوزير والمصالح الإدارية الأخرى.

4- الهيئات العمومية الوطنية: تلك الهيئات المستقلة القائمة في إطار السلطة التنفيذية.³

¹ سعاد ميمون، توزيع الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري و العادي في المعيار العضوي القاعدة العامة والاستثناء المعيار المادي، مقال منشور في مجلة معالم الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بوبكر بلقاسم ، تلمسان، ديسمبر 2017، ص 335.

² المرجع نفسه، ص 336.

³ نفس المرجع، نفس الصفحة.

ب - الولاية: وهي الجماعة الإقليمية للدولة، وهي كشخص معنوي لها هيئتان جهاز المداومة وهو المجلس الشعبي الولائي وجهاز التنفيذ وهو الوالي.

ت- البلدية: وهي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تحوي جهاز المداومة وهو المجلس الشعبي البلدي و جهاز التنفيذ وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ث- المؤسسات العامة الإدارية: تلك المؤسسات الممارسة لنشاط ذو طبيعة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية وتخضع الى أحكام القانون الإداري.¹

وتفصل في نزاعاتها المحكمة الإدارية بحكم أن الدولة طرفا فيها، ولكن هناك قضايا تخرج من اختصاصها ويفصل فيها مجلس الدولة بصفته قاضي أول وآخر درجة، ويتعلق الأمر بدعاوي إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن سلطات الإدارة المركزية.²

2- المعيار الموضوعي:

إن المعيار الموضوعي يتطلب النظر إلى قواعد القانون الإداري التي تطبق في هذا النوع من العقود بناءا على طبيعتها القانونية دون النظر إلى الشخص الذي يبرمها، حيث أن الأصل في توزيع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي وفق الأطراف المتنازعة، إلا أن المشرع أخذ في بعض النزاعات عدم الأخذ بذلك فالاختصاص هنا يتم وفق موضوع النزاع وهذا ما نجده في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقوانين أخرى.³

إن المشرع قد قضى ببعض النزاعات للقضاء العادي وهي في الأصل للقضاء الإداري بالرغم من وجود احد الأطراف ضمن القانون العام أي شخصية معنوية، وكمثال على ذلك مخالفات الطرق فالطرق تشمل كل ما يسمى بالأماكن العمومية، وللقاضي الجزائي الفصل في الدعوى العمومية، أما للدعوى المدنية يمتلك الشخص المعنوي الخيار، أضافت المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دعوى متعلقة بالمسؤولية عن الأضرار التي تتسبب فيها مركبة تابعة للدولة أو الولاية.... إلخ وبالرجوع الى الأمر 03/09 المؤرخ في 2009/07/22 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/01 المؤرخ في 2009/07/19 والمتعلق بتنظيم حركة المرور

¹ سعاد ميمون، المرجع السابق، ص 337.

² أمينة غني، توزيع الاختصاص بين جهات القضاء العادي و، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسية و القانون، العدد الخامس عشر، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة معسكر، جوان 2016، ص 513.

³ المرجع نفسه، ص 525.

عبر الطرق وسلامتها وأمنها، نجد أن المشرع ذكر أنواع مركبات في هذا القانون، فإن كانت أحد هذه المركبات تابعة لأحد الأشخاص المعنويين التابعين للقانون العام، قد تسببت في ضرر فهنا الدعوى ترفع أمام القاضي العادي مثال في القاضي الجزائي أو المدني، للمطالبة بالتعويض فهنا الدولة معفية من إلزامية التأمين على سيارتها فهي إذن مطالبة بالتعويض من ميزانيتها الخاصة.¹

¹ أمينة غني، المرجع السابق، ص 525 .

خلاصة الفصل الأول

إن توجه المشرع الذي جعل من نشاط الترقية العقارية يخضع لأحكام القانون التجاري بعد أن كان الطابع المدني هو الذي يحكم أنشطة الترقية العقارية، كانت قد دفعته ضرورة لتطوير النشاط الذي يتطلب نوع من المراقبة على المتدخلين في أعمال الترقية العقارية، ويمكننا القول بأنه بإمكان أن نستنتج مضمون تلك العمليات المترتبة على مجال نشاط الترقية العقارية من صلب المادة 14 من القانون 04/11 الذي جاء لتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي يقوم به أشخاص القانون الخاص وأشخاص القانون العام.

تنقسم الأملاك الوطنية التابعة لأملاك الدولة إلى أملاك وطنية عام وأخرى أملاك وطنية خاصة، الأملاك العمومية هي التي موضوعة تحت تصرف الجمهور بشكل مباشر أو بواسطة مرفق عام، أما الأملاك الخاصة هي التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها عن طريق البيع في إطار الترقية العقارية وذلك من خلال تحديد شروط وكيفيات إنشاء الأراضي الموجهة للسكن عن طريق تحديد الأراضي المخصصة لهذا النشاط وكذلك اختيار الأوعية العقارية المناسبة لذلك.

الفصل الثاني:

تكريس عملية التنازل بعقد البيع
والآثار المترتبة عليه

يتطلب لإنجاز مشاريع ترقية العقارية وبطبيعة الحال لزاما على الدولة توفير الأوعية العقارية من أجل رصدها للعملية، لذلك تعتبر الأملاك الخاصة ولأسيما الأملاك الخاصة التابعة للدولة أكثرها تشكيلا للوعاء العقاري المستوعب لمختلف المشاريع العقارية، وبكونها تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ويمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أي قابلة للتصرف.¹ وعليه سيكون لإدارة أملاك الدولة باعتبارها مرفقا عاما، وكذا لها دورا أساسيا في تفعيل الترقية العقارية من خلال تحويل الأوعية التابعة لها، لإستعاب مشاريع الترقية لفائدة المرقين العقاريين سواء كانوا العموميين أو الخواص،² وذلك عن طريق عقد البيع بكل ما يحتويه من أحكام، وما تحتوي الأحكام من إجراءات، الذي يتم بدوره بين الدولة المتمثلة في الشخص البائع والمرقي العقاري المتمثل في الشخص المشتري، بكل الالتزامات التي تقع على كل طرف اتجاه الطرف الآخر، حيث ينقسم الفصل إلى مبحثين المبحث الأول يتحدث عن إجراءات عقد البيع في إطار الترقية العقارية، والمبحث الثاني يتحدث عن الآثار المترتبة عن عقد البيع في إطار الترقية العقارية.

المبحث الأول

إجراءات عقد البيع في إطار الترقية العقارية

من أجل كل قطعة أرضية تابعة للأملاك الدولة الخاصة معينة، وذلك طبقا للأحكام يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري في التشريع والتنظيم المعمول بهما، أن يرسل طلب اقتناء عن طريق عقد البيع لقطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصحوبا بملف معد في عشر نسخ يتضمن تصميم المشروع مرفق بوصف السكن، سعر التنازل عن السكن دون سعر الأرضية، وكذلك دفتر الشروط المشروع الموقع عليه قانونا على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة البت في مثل هذه الطلبات

¹ شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، ب م، ب ع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، ص 83.

² أمال بن بريح، نوال قحموص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 01، ص 210

والتي هي مكونة من،¹والي الولاية أو ممثله رئيسا، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، ويتم إخضاع طلب الاقتناء، خلال 15 يوما للدراسة من قبل اللجنة، وبعد ترسيم عملية التنازل بقرار صادر عن والي الولاية شرع مديرية أملاك الدولة صاحبة الاختصاص في إتمام إجراءات التنازل لاسيما منها عملية تقييم الوعاء العقاري وإبرام عقد البيع، ذلك ما سنتناوله فيما يلي على الترتيب المذكور.

المطلب الأول: تقييم الأرض والتخفيضات المترتبة عليها

تقييم العقار وهو من الإجراءات الأولية التي يقام بها عند القيام بعملية التنازل لأجل تحديد قيمة العقار، ويمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لبرنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة.

الفرع الأول: تقييم الأرض

وذلك حسب ما سرى عليه نموذج التقرير التقييمي تعديلي بحسب الترتيب التالي:²

1- **الهيئة الطالبة للتقييم:** وذلك بناء على إرسال مديرية أملاك الدولة لضمان طلب إعادة

تحديد القيمة التجارية لأراضي مخصصة للسكن الترقوي المدعم.

2- **العملية المشروعة:** وذلك عن طريق إعادة تحديد القيمة التجارية لقطعة أرضية ما تقع

بمكان ما قصد التنازل عليها لفائدة المرقى العقاري .

3- **الإطار القانوني الذي تندرج فيه العملية:** وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 427/12

المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية

والخاصة التابعة للدولة، القرار الوزاري المؤرخ في 2011/05/14 المعدل والمتمم والذي

¹ المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 غشت 2015، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 14 ماي سنة 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة لإنجاز السكن الترقوي المدعم، ج، ر، العدد 70، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2015.

² حسب نموذج التقرير التقييمي الذي تعده مديرية أملاك الدولة بمناسبة كل عملية تقييم مشروعة.

يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة لأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، محضر اجتماع اللجنة التقنية الولائية الموافق على ترخيص بالتنازل عن قطعة أرض، البطاقة التقنية التعديلية من طرف المرقى العقاري المصادق عليها من طرف مديرية السكن¹.

4-موقع العقاري: المكان الذي تقع فيه القطعة الأرضية.

5-إسم المتنازل له: المتمثل في إسم المرقى العقاري المعني.

6-الطبيعة القانونية للأرض: وذلك من خلال ذكر الأرض المزمع تحديد قيمتها وذكر مساحتها وبأي حي تقع وبأي قسم مساحي تقع وبأي مجموعة ملكية حيث تكون مسجلة باسم الدولة.

7-مميزات العقار : وذلك حسب البطاقة التقنية للمشروع : من خلال ذكر

المساحة الإجمالية للقطعة، مساحة الحصص السكنية، الحالة العامة، مساحة المحلات التجارية، مساحة الطرق وموافق السيارات، مساحة الخضراء واللعب

8-موقع العقار بالنسبة للمرافق العامة: العقار يقع في منطقة داخل الأراضي المزمع تعميرها في بلدية معينة، وهي بعيدة المرافق العامة الحيوية المتواجدة في بلدية ما وقريبة نوعا ما من المجمعات السكانية.

9-تحديد القيمة النهائية للعقار: وذلك عن طريق عوامل تحديد القيمة ألا وهي² :

أ_العوامل الفيزيائية: وتتمثل في ما يلي الواجهة مثلا يتمتع العقار بواجهة حسنة، شبكة الكهرباء، شبكة المياه، شبكة صرف المياه، طبيعة العقار مثلا العقار موضوع التقييم عبارة عن قطعة أرضية ذات طبيعة رملية هشة، المساحة عبارة عن المساحة الإجمالية لقطعة الأرض

ب_العوامل القانونية : أن العقار غير مثقل برهن ولا يوجد به أي ارتفاع.

ت_العوامل الاقتصادية: إذا كانت تتمتع الأرض بالعوامل الاقتصادية تذكر أو أن العقار موضوع التقييم لا يتمتع بقيمة اقتصادية نظرا لبعده عن التجمعات السكنية وكذلك المرافق العمومية.

¹ نموذج التقرير التقييمي، المذكور سابقا.

² نموذج التقرير التقييمي، المذكور سابقا.

الفرع الثاني: التخفيضات المطبقة على قيمة الأرض الحقيقية

يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة كما هي محددة، لقد حددت المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة حسب موقعها الجغرافي:¹

1- ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة نسبة التخفيض تساوي 80%

2- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب نسبة التخفيض تساوي 95%

3- الولايات الأخرى نسبة التخفيض تساوي 90%

وينبغي التوضيح أن التخفيضات المذكورة سابقا، لا يجب ولا يمكن أن يستفاد منها إلا السكنات العمومية المدعمة وبالتالي، إذ تضمن المشروع زيادة على ذلك محلات أخرى ذات الطابع الغير سكني ألا وهو التجاري والمهني والحرفي، فإن مساحة الأرض التي تعود نسبيا لهذه المحلات يجب أن تستبعد من التخفيض المقرر، ويستلزم على مصالح العمل حسب منهج المعتاد بالنسبة لهذا النوع من الحالات ودعوة المرقى لإرجاع مبلغ التخفيض المطبق وتحصيله.

وفيما يتعلق على وجه الخصوص بالعمليات المتعلقة بالسكن الريفي، والتي تطرح من بشأنها سؤال لمعرفة هل يتم حذف مختلف مسالك الدخول من عملية تقييم الأرضية، يتعين التوضيح أن في إطار التجزيئات الريفية، فإن التنازل تتم حصة بحصة وبالتالي، لا يجب تقييم إلا الحصة محل التنازل لفائدة المواطن باستثناء مختلف مسالك الدخول ومناطق عدم البناء الأخرى التي لا تدخل ضمن الحصة التي تباع.

وبالتالي وقياسا بعمليات التجزيئات الريفية ومن باب الإنصاف، يتعين حتى بالنسبة للعمليات المتعلقة بالمساكن الريفية بالصيغة المجمعة، حذف أيضا من عملية التقييم المسالك المشتركة، ويبقى معلوما أنه إذا تم التسديد فلا يمكن إرجاع أي مبلغ.

¹ المادة رقم 13، من القرار الوزاري المشترك، المذكور سابقا.

وأخيرا وفي مجال التدابير التحفيزية، لقد حددت أحكام المادة 59 من قانون المالية لسنة 2012 إمكانية منح جدول دفع بالتقسيط لفائدة المرقين العموميين أو الخواص الذين ينجزون برامج سكنات مدعمة¹.

وهذا من أجل التناسق في شروط وكيفيات منح جدول دفع بالتقسيط، بدأ من الضروري وضع طريقة عمل موحدة باتجاه جميع المرقين العموميين أو الخواص الذين يعبرون على رغبتهم في الاستفادة من هذا التدبير التحفيزي، لذلك يتعين العمل كما يلي :

- الدفع الإجمالي لـ 10% من سعر التنازل (بعد تطبيق التخفيض) وذلك قبل إعداد عقد الملكية.

- إدراج في العقد في خانة "سعر التنازل"، إشارة إلى أن الدفع الكلي يجب أن يحصل قبل تسليم السكنات المنجزة إلى المستفيدين

- منح تأجيل لدفع الرصيد المتبقي لمدة سنة (12 شهرا) تحسب ابتداء من تاريخ دفع الحصة الأولى التي تمثل 10% من سعر التنازل.

- المبلغ المتبقي (90% من سعر التنازل) سيكون محل دفع بالتقسيط يمتد لمدة عامين (24 شهر) يبدأ سريانه من تاريخ انتهاء مدة التأجيل².

- لذلك يكون المرقى ملزما يدفع المبلغ المتبقي على خمسة (05) أقساط الأولى بعد انتهاء مدة التأجيل (12 شهرا من تاريخ دفع الحصة الأولى) أما الأقساط الأخرى فتدفع لكل فترة ستة (06) أشهر

ويبقى معلوما أنه إذا بادر المرقى في البداية بالدفع بالتقسيط ثم أظهر بعد ذلك و في أي وقت ما الرغبة في الدفع الكلي للرصيد المتبقي، فإن مصالحكم تكون ملزمة بانتهاء حالة الدفع بالتقسيط وقبول الدفع ما تبقى من السعر والتسليم للمرقى إبراء الدفع يمثل رفع اليد.

مثال: من خلال ما سبق³

¹ المادة 59 من قانون المالية لسنة 2012، ج ر، عدد 72 المؤرخة في 2011/12/29.

² المذكرة رقم 4647، المؤرخة في 12 ماي 2013، الجزائر، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة، مجموعة النصوص القانونية لسنة 2013.

³ المذكرة رقم 4647، المذكورة سابقا.

- القيمة التجارية للقطعة الأرضية: 10.000.000 دج
- تخفيض 80 فالمئة (مساكن مدعمة)، قيمة التنازل: 2.000.000 دج
- الحصة الأولية الواجبة الدفع من طرف المرقى 2.000.000 دج $\times$ 10 فالمئة = 200.000 دج
- الرصيد المتبقي 2.000.000 دج - 200.000 دج = 1.800.000 دج
- إذ دفع المرقى مبلغ 200.000 دج (10 فالمئة) يوم 2013/06/01، يستفيد من تأجيل سنة إلى غاية 2014/06/01 لبدء في دفع الرصيد المتبقي (1.800.000 دج)
- ابتداء من 2014/06/01 يستفيد المرقى من فترة 24 شهر لدفع 1.800.000 دج على خمسة (5) أقساط كآتي :

- 2014/06/01 = 360.000 دج
- 2014/12/01 = 360.000 دج
- 2015/06/01 = 360.000 دج
- 2015/12/01 = 360.000 دج
- 2016/06/01 = 360.000 دج

المطلب الثاني: إبرام عقد البيع

عقد البيع من أهم العقود المسماة التي نظمها المشرع تنظيمًا مستفيضا نظرا للإقبال الكبير عليها، إذ أضحت من العقود الأكثر انتشارا وشيوعا في الحياة المعاصرة المدنية والتجارية والأكثر خطورة، لأنه ينصب على نقل ملكية الرقبة، إن كان العقار مملوكا للدولة.

ولقد عرف المشرع الجزائري عقد البيع في نص المادة 351 من القانون المدني كما يلي "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، ويعتبر هذا التعريف تعريفا متطورا بحكم أنه نص على أن عقد البيع هو ناقل للملكية ولم يعد مجرد التزام بنقل الملكية بل تجاوز ذلك إلى النص على أنه يمكن حتى نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع، أو حق الارتفاق، وهذا ما لم يوجد حتى في القانون الفرنسي¹، إذن فإن البيع هو البيع لا يختلف باختلاف أطرافه، لأن لفظتي "البائع" و"المشتري"

¹ Le code civil (art 1582 al 1) : "la vente est une convention par la quelle l un s oblige a livrer une chose et l autre a la payer Le texte s explique par l histoire: le droit romain et l ancien droit liaient le transfert de propriete a La tradition PH Malaurie L Aynes PY Gautier Les contrats speciaux 4eme edition point delte paris 2009 P37.

لم تستثيا الدولة أو الجماعات المحلية أو أحد مصالحهما، من أن تكون طرفا في البيع ويكون كأصل عام عن طريق المزاد العلني وكاستثناء بالتراضي.

الفرع الأول: أركان عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة وخصائصه

الأصل أن أي عقد يتم بتطابق الإرادتين أو أكثر لترتيب أثر قانوني وهذا ما يعرف بالتراضي، وإلى جانب هذا الأخير يكون للعقد محلا وسببا، كما قد يضيف القانون إلى جانب هذه الأركان الثلاثة ركن الشكلية¹، كما أن لعقد بيع أملاك الدولة الخاصة أربع خصائص سنتطرق إليها.

أولا: أركان عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة:

سنقوم بعرض هذه الأركان محاولين إضافة الأحكام الخاصة ببيع الأملاك العقارية التابعة للدولة، فهو عبارة عن بيع إداري يخضع للأحكام العامة لجميع أنواع البيوع المدنية.

1- ركن التراضي : يقصد بالتراضي في أي بيع هو أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن إرادتهما المتطابقة، فيتم باقتران إيجاب البائع وقبول المشتري، ويشترط أن يصدر الرضا من ذي أهلية تخول له التصرف القانوني، دون أن يحجر على أحد المتعاقدين لوجود عارض من عوارض الأهلية كالجنون مثلا.

وبالنسبة لبيع الدولة لأملكها الخاصة، فإنه قلما نصادف أحد العيوب الإرادة أو نقص الأهلية بحكم التحقيق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن، هذا بالنسبة للمشتري، أما الدولة فهي دائما تتمتع بالأهلية الكاملة، وكذلك يتطلب أن يكون الرضا صحيحا خاليا من العيوب اللاحقة بالإرادة كالغلط والتدليس والإكراه والغبن. كيف يتم إيجاب الدولة وقبوله من طرف المشتري؟

أ- صور إيجاب الدولة: الأصل أن البيوع التي تقوم بها الدولة ما هي إلا عبارة عن حالات استثنائية، تكون عن طريق السبل التي تحتل المنافسة ألا وهي المزاد العلني أو عن طريق التراضي.²

¹ عائدة هدوري، مرجع سابق، ص147.

² مصطفى أركان، مهام محافظ البيع، مجلة الموثق، عدد 04، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، سنة 2001، ص

ب- صور قبول المشتري: في البيوع التي تتم بالمزاد فإن قبول المشتري يكون إما بالمزايدة الشفوية أو بالتعهد الكتابي بحيث يعبر المزايد عن إرادته في الشراء بإحدى هاتين الوسيلتين المعتمد عليهما في البيوع الادارية عن طريق المزاد. أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المترشح وامتناله للإجراءات الإدارية بتسليمه لملف الشراء الكامل ودفعه للثمن ومصاريف العقد كفيل بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.

2- **ركن المحل:** المحل في أي من العقود العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها ولما كان عقد البيع عقدا ملزما لجانبين .

أ- محل التزام البائع (الدولة) هو الوعاء العقاري أو العقار ويشترط في المحل أن يكون مشروعاً وأن يجوز التعامل فيه وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة¹.

ب- محل التزام المشتري هو الثمن ويشترط أن نقدا يدفع لحساب خزانة الدولة بمعية الصناديق مفتشيات أملاك الدولة و أن الثمن مقدرا بحيث يتم تقييم العقار بشكل سلبق عن عملية البيع وأن ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقا لمقتضيات السوق العقاري .

3- **ركن السبب:** إن ركن السبب في القانون المدني هو الباعث الدافع للتعاقد ويشترط في السبب إلا شرط واحد ألا وهو المشروعية، حيث نصت المادة 97 من القانون المدني أنه "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا. والباعث الدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث تهدف من خلاله إلى تحصيل الموارد المالية لخزانة الدولة ، دعم الاستثمار العاص، المساهمة في تسهيل عمليات التعمير والبناء لاسيما في مجال السكنات الاجتماعية ، أما بالنسبة للمشتري فالسبب والدافع هو تملك العقار والقيام بنشاطات الترقية العقارية عليه...²

4- **ركن الشكلية:** لا يكفي لانعقاد البيع تراضي المتعاقدين بل يتعين إفراغ إرادتي كل من البائع والمشتري في شكل يحدد القانون ،ويشترط أن تكون الكتابة الرسمية محررة من طرف الموثق

¹ المادة 58 فقرة الثانية من المرسوم 454/91، الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، الملغى بموجب

المرسوم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، ج ر، عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.

² المادة 97 من القانون المدني.

أي ضابط عمومي المختص فلا اعتبار للكتابة العرفية في التعامل العقاري ولا يمكن انتقال الملكية إلا بعد الشهر.¹

أ- الكتابة الرسمية: تعتبر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المرجع القانوني في نصها على أن العقود التي تحتوي نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تصب وتفرغ في شكل رسمي، مع دفع المبلغ إلى الموثق وإلا كان باطلا بطلان مطلق، بحكم أن الشكلية ركن ركين في انعقاد البيوع العقارية، وتكلف مهمة تحرير العقود المتعلقة بالأموال الدولة الخاصة، ضمن مهام الموكلة لمديريات ومفتشيات أملاك الدولة في الولاية حيث تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة، وعليه تعتبر المديريات موثق الدولة.

ب- الشهر: حق الملكية لا يعتبر ولا يكون حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري وكل الحق الملكية وكل حق عيني لا يمكن أن يكون حجة على الغير ولا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية وتنص المادة 793 من القانون المدني، "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي نص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصالح شهر العقار" وعليه فإن الشهر العقاري هو الذي ينقل الملكية وليس العقد.

ثانيا: خصائص عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

من خلال المادة 351 من القانون المدني الجزائري فإن خصائص عقد البيع هي:²

1- عقد البيع ملزم لجانبين الدولة المالكة والمشتري المرقى: من خلال ذلك تترتب التزامات متقابلة في ذمة كلا المتعاقدين ويعتبر كل واحد منهما دائما ومدينا في نفس الوقت.

¹ قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1992/10/21 المجلة القضائية، عدد 01، 1992، ص 84.

² عائدة هادوري، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية، المجلد ب، عدد 47، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، جوان 2017، ص 144.

2- عقد البيع من عقود المعاوضة: فهو يختلف عن الهبة إذ لا بد فيه من مقابل، ويجب أن يكون المقابل نقدياً يسمى الثمن وكذلك هو يختلف عن المقايضة، حيث أن كل طرف يأخذ مقابل ما أعطى.

3- عقد البيع عقد شكلي: لا يكتفي العقد بالتراضي، أي بتطابق إرادة الطرفين فقط في البيوع العقارية التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار بل لا بد من كتابة العقد كتابة رسمية وإلا اعتبر باطلاً.

4- عقد البيع عقد مجرد من المساومة: في البيع الوارد بين الخواص يمكن أن تكون هناك مفاوضة بين البائع والمشتري على الثمن أو على أوصاف الشيء المبيع والتسليم ومسائل أخرى، إلا أن العقد الواقع على الأملاك الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان فلا يرد فيه تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة، ولا تناقش فيه على أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلاً.

الفرع الثاني: أنواع البيوع العقارية للأملاك الدولة الخاصة:

تتم البيوع العقارية للأملاك الدولة الخاصة عن طريق المزاد العلني، وهي الطريقة الأصلية والعادية المعتمدة في هذا الصنف من البيوع، نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك، ومن أجل إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية¹ وهذا كأصل عام ولكن لكل قاعدة عامة هناك استثناء ألا وهو يتم بيع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق التراضي.

أولاً بيع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق المزاد العلني

1- تعرف المزايدة: بأنها هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، وإذا كان أسلوب البيع بالمزاد اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، فإنه الأسلوب الذي يستوجب اللجوء إليه إذا تعلق الأمر ببيع الأموال الخاصة للدولة².

¹ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص175.

² محمد حسن منصور، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، ص194.

وتعرف أيضا بأنها البيع بالتناقص بين عدة أشخاص، بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور، أو على الأقل لمجموعة من أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كان عددهم¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف البيع بالمزاد العلني ، إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني، حيث نصت على "لا يتم العقد في المزادات إلا برسوا المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

2- الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة:

أ- تقييم العقار: أول إجراء يتم بقيام به هو تقييم العقار وذلك كما يلي: يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لأجل تحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في المصقات ، وهذا على خلاف بيع المنقولات حيث يبقى التقييم سرى فلا يمكن المزايدين الاطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أي يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد الطبيعة القانونية الخاصة بها.

ب- إعداد المصقات والإعلانات في الصحف: يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة المصقات والإعلانات في الصحف الوطنية قبل 20 يوما على الأقل من إجراء المزايدة، طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزايدة والاطلاع على العقار المراد بيعه، كما تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي: التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذلك مساحته والتمن الأدنى المعروض، مكان إجراء المزايدة، بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه، أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات.

ت- إعداد دفتر الشروط وعرضه للبيع: تعد إدارة أملاك الدولة، دفتر الشروط وفق النموذج الذي هو محدد بالقرار المؤرخ في 05 مارس 1997، ويتضمن جملة من الشروط المتعلقة

¹ زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب، مصر، 2009، ص24.

بعملية المزايدة إضافة إلى تحديد المسائل التي تخص العقار محل البيع بالمزاد (حدوده، مساحته، تعيينه...الخ)¹.

3- أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة بالمزاد العلني: إن ملكية الدولة للأملاك الوطنية الخاصة، ملكية مدنية محضة وليست إدارية تسييرها وهي مجردة من السلطة والسيادة مثلها مثل الأفراد في تسيير ممتلكاتهم الخاصة، وبالتالي هي تخضع لأحكام القانون المدني، مع بعض الاستثناءات تقتضيها كون الشخص المالك هو الدولة.

أ- شروط بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني: يحدد دفتر شروط بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية وتتمثل الشروط فيما يلي :

أ-1 صيغة بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزايدة: ويتم بإحدى الصيغتين ألا وهما المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة وذلك طبقا للمادة الأولى من دفتر الشروط ، تحت إشراف لجنة تعمل على تنظيم العملية وتقوم بفتح الأظرفة².

• المزايدات الشفوية: يعلن الموظف الذي يرأس المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض، لا يعلن عن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، إذ لم تجرى أي مزايدة، يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس الشكل الجلسة الأولى و إذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية في الفوز بالمزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم ، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

• التعهدات المختومة: يقصد بالتعهدات المختومة، عروض الشراء المقدمة بواسطة تعهد عليه طابع ومرفق باستمارة معلومات تحدد فيها العقار المراد شراؤه مع إثبات دفع الكفالة، يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي

¹ القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج، ر، عدد55، الصادرة بتاريخ أوت 1997.

² أمال بن بريح، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيسي البليدة 2، الجزائر، سنة 2021، ص 215.

تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب على الإيداع المباشر تسليم وصل المودع وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه إشعار بالاستلام.

- كيفية إجراء المزاد: يجرى المزاد في التاريخ الظاهر في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة بواسطة اللجنة تتحول إلى مكتب المزاد، وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل، وإذا تساوت العروض يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في ين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة، ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الظروف) والفائز أو الفائزون بالمزاد.¹

أ-2 الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة: كل الأشخاص لهم الحق في المشاركة في المزايدة بشرط أن يثبتوا أن لهم موطنًا معلوما وقدره على الوفاء ماليًا ويتمتعون بكافة حقوقهم المدنية، فلا يكون أهلاً لمباشرة الحقوق المدنية إلا من بلغ سن الرشد ومتمتعًا بقواه العقلية ولم يحجز عليه، كما يجب على كل شخص، يتقدم نائبًا عن غيره بالمزاد وأن يثبت ذلك بموجب وكالة موقعة من طرف الوكيل، تودع في مكتب المزاد طبقًا للمادة 04 من دفتر الشروط النموذجي، ويتم إقصاء المزايديين للأسباب التالية وهي المساس بحرية المزايدة، عدم دفع الكفالة التي تتمثل 10% من مبلغ الثمن للحصة المراد اقتنائها، المزايدون المخالفون المسجلون في سجل خاص على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة، يقيد فيه كل مزايد مخالف على المستوى الوطني.²

ثانيا: بيع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق التراضي

إن دفتر الشروط النموذجي هو الذي يحدد وفقا لأحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقاريين، كما يحددها التشريع الساري المفعول لأراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

¹ أمال بن بريج، المرجع السابق، 216.

² المرجع نفسه، ص 216.

1- شروط عامة: وسنوضحها في ما يلي:¹

أ- استعمال الأرض المحددة: القطعة الأرضية، موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز محلات تستعمل أساسا للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقى العقاري أدناه والمعين، على أساس دفتر شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الممضى قانونا. كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجز عنه فسخ البيع.

ب- الضمان : المشتري يعد بأنه عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، ولا يمكن للمشتري في هذه الحالة أن يمارس طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، خاصة إذا كان السبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

ت- الارتفاقات: المشتري تقع على عاتقه أثقال العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أو ايجابية

ث- التحف والأثرية: وفقا للتشريع الساري المفعول تحتفظ الدولة بملكية التحف والأثرية والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة والبروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والنقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه

ج- بيع القطعة المتنازل عنها وتأجيرها: لا يمكن للمشتري أن يقوم بتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو أن يهبها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها

2- الشروط الخاصة: وسنوضحها في ما يلي:²

أ- موقع القطعة الأرضية: تقع القطعة الأرضية في تراب كذا، المكان المسمى كذا في دائرة كذا ولاية كذا، وما يحدها شمالا وجنوبا وشرقا وغربا.

¹ قرار المؤرخ في 05/03/1997، مذكور سابقا.

² قرار المؤرخ في 05/03/1997، المذكور سابقا.

ب- قوام القطعة الأرضية: مساحة القطعة الأرضية كذا، السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها، والناجمة عن الإسقاط الأفقي ولقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة، ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

ت- الترخيص بالبيع وسعر بيع القطعة الأرضية: عملية البيع هذه مرخصة طبقا للقرار ويحدد سعر بيع القطعة الأرضية، الذي يطابق القيمة التجارية المعينة مع التخفيض المنصوص عليه في التنظيم الساري المفعول، بمبلغ قدره معين والذي يتعين على المشتري دفعه كاملا مع، إضافة الحقوق والرسوم المستحقة لدى مفتشية أملاك الدولة عندما يتضمن المشروع جزئيا، إنجاز محلات ذات طابع غير سكني يتوجب على المرقى المستفيد استرجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة، مبلغ التخفيض الخاص نسبيا بالمساحة الخاصة بالمحلات ذات الطابع غير سكني في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي استعمال غير سكني.

ث- بداية الانتفاع الملكية: تحدد بداية الانتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع ويتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد.

ج- عقد البيع: يتولى تحرير العقد الإداري الذي يتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

ح- أحكام ختامية: يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذ مرجعا له صراحة¹.

¹ قرار المؤرخ في 1979/03/05، المذكور سابقا.

المبحث الثاني

آثار عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

تنشأ على عقد البيع التزامات متبادلة على عاتق المشتري والبائع، مثله مثل العقود الملزمة لجانبين والتي يترتب عليها التزامات للطرفين، حيث أن هناك ارتباط بينهما في حين بطلان التزام احد الطرفين فيبطل إلزام الطرف الآخر، وهذه الإلتزامات تنشأ بحكم القانون.¹ فالإلتزامات في عقد بيع الأملاك الخاصة للدولة تنشأ بين الدولة و كذا المشتري الذي هو المرقى العقاري سواء كان خاص أو عام و عليه سنتطرق الى التزامات الدولة بصفتها البائع ثم نعرض الى التزامات المشتري بصفته المشتري

المطلب الأول: التزامات الدولة بصفتها البائع

طبقاً للنص المواد 361 إلى 386 من القانون المدني، تتمثل التزامات البائع في نقل ملكية المبيع إلى المشتري والالتزام بتسليمه، وبضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، إلا أنه في حين تكون الدولة طرفاً في البيع فإن التزامات ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية لا تنطبق عليها لأن البيوع التي تكون الدولة طرف فيها هي بيوع تنافسية وعليه فإن الدولة بصفتها البائع فهي ملزمة فقط بنقل ملكية الوعاء العقاري المباع إلى المشتري، بالإضافة الى تسليمه المبيع والذي هو الوعاء العقاري، وعليه تسمح للمشتري بحيازته والانتفاع منه دون عراقيل.²

¹ عايدة هديري، النظام القانوني لبيع أملاك الدولة الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل م د في القانون الخاص،

كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1، 2017-2018، ص 105.

² المرجع نفسه، ص 106

الفرع الأول: الإلتزام بنقل ملكية الوعاء العقاري إلى المشتري

بما أن العقود الواردة على عقار تعتبر من العقود الرضائية وتعتبر رسمية بنص القانون ولا يعتبر انعقادها صحيحا إلا إذا استوفت الركن الرابع الى جانب أركانها الثلاث الرضا والمحل والسبب والذي هو ركن الشكلية.¹

حيث أنه يستوجب إضافة الى كتابة العقد من طرف الموثق المختص، تسجيله وشهره، علما انه في العقود التي تكون احد أطرافها الدولة يحرر العقد من طرفا بصفتها الموثق.

وبناء على قرار المحكمة العليا رقم: 68467 المؤرخ في 1992/10/21 يكون عقد البيع محررا أمام موثق يحتوي على أصل ملكية مكرسة لاتفاق الطرفين - محدد المحل - مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر، عدم توفر كل الشروط الرسمية يعد عقد عرفي.²

ولنقل الملكية للمشتري لا يكفي تطابق الإرادتين فقط و كتابة العقد، بل لابد من إتمام إجراءات التسجيل والشهر كي يترتب الأثر العيني للعقد ونقل الملكية للمشتري، والتسجيل حسب قانون التسجيل الصادر في 9 ديسمبر 1976 بموجب الأمر 105/76، أن الموثق يتولى تسجيل كل العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتبه إقليميا، وقد جاء في المادة 75 في فقرة الأولى من قانون التسجيل "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبه"، وتلزم المادة 58 من قانون التسجيل في أجل تسجيل العقود لا يتجاوز شهرا.³

أما فيما يخص الشهر⁴ أنه يقع على عاتق المحافظ العقاري مسؤولية مراقبة العقود في مدى توفر القواعد والشروط اللازمة للوثائق المودعة لدى المحافظة وأهم شرط للعقود هو الرسمية

¹ المرجع نفسه ، ص ص، 108، 107.

² قرار المحكمة العليا رقم: 68467 المؤرخ في 1992/10/21 :المجلة القضائية ، 1992، عدد، 01 ص 84.

³ قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، المحاضرات أقيمت على طلبه سنة ثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2014-2015، ص 47.

⁴ صليحة عمارة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية جامعة مستغانم، العدد 04 ، جوان 2016، ص 503.

حيث نصت عليها المادة 61 من المرسوم 63/76¹ المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، كذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم، يقصد بالشكلية توثيق العقد و ذلك بقيام أطراف العقد إفراغه في قالب أمام الموثق وهو ركن مهم في التعاقد أيضا لا يمكن إشهار أي حق عيني ما لم يشهر السند السابق للتصرف عملا بنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.²

حيث قضت الغرفة القضائية بالمحكمة العليا قرار تحت رقم: 182360 الصادر بتاريخ 28/10/1992 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا "أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها بمجرد استظهار المدعى عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه.³

والمشروع وضع هذه الإجراءات قاصدا حماية المتعاقدين وكذا الغير، كذلك يهدف للعمل على استقرار الملكية العقارية، وعليه أنه ما من أحد يكسب عقار إلا وهو مطمئن على وضعيته القانونية وعلى دراية بحقوقه والارتفاقات المترتبة عليه، ويعود الفضل لتسجيل كل المعاملات الواردة عليه.

فالحقوق العينية في البيوع العقارية لا تنتقل الملكية للمشتري بمجرد الانعقاد أو توافر جميع أركانها حتى ولو كان الوعاء العقاري ملك للبائع، معينا ومفرزا، حيث أن التصرفات القانونية المراد منها إنشاء حق من الحقوق العينية أو تغييره أو نقله أو إزالته، وجب شهرها لأن التصرف غير المشهر ليس له أي اثر سوى الالتزامات الشخصية للمتعاقدين.

¹ المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل، ج ر عدد 1976/30 والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر عدد رقم 34 المؤرخة في 23/05/1993.

² صليحة عمارة، المرجع السابق، ص 503.

³ قرار رقم: 182360 الصادر بتاريخ 28/10/1992 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، 1999، ص 81.

وعليه وجب على البائع الحرص على تسجيل العقد وشهره حتى يحقق التزامه بنقل ملكية الوعاء العقاري للمشتري.

وفي حالة عدم التزام البائع بنقل ملكية الوعاء العقاري للمشتري فهذا الأخير مخير بين أمرين:

- إما طلب التنفيذ بنقل الوعاء العقاري إلى حوزته بقوة القانون.
- وإلا طلب فسخ البيع مع التعويض في كلا الحالتين، وللقاضي المختص السلطة التقديرية في الاستجابة وتنفيذ طلبه.

الفرع الثاني: الالتزام بتسليم المبيع إلى المشتري

إن الالتزام بنقل حق عيني يتوجب المحافظة على الشيء إلى حين تسليمه¹ وكذلك يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع².

وقد عرف القانون المدني الفرنسي التسليم في مادته رقم: 1604 أنه "نقل المبيع إلى سلطة وحيازة المشتري"، حيث أن التسليم كان من الطرق المهمة لنقل الملكية في القوانين القديمة كالقانون الروماني مثلاً، فلا تنتقل الملكية للمشتري إلا بتحققها، كما أعطى الفقهاء المسلمون التزام البائع بالتسليم عناية خاصة.

كذلك نقل الملكية للمشتري لا يكفي لتمكينه من الانتفاع بالوعاء العقاري المنقول له، بل لابد له من حيازة هذا الوعاء حيازة تمكنه من مباشرة تصرفه كمالك فعلي دون أن يحوزه أو يمنعه أي أحد أو أي عائق، ويحصل التسليم وطبيعة الشيء المباع، فتسليم العقار هو التخلي عنه للمشتري لياشر حق الملكية عليه وإعفاء المالك من ذلك.

أما فيما يخص وقت ومكان التسليم فيحددان باتفاق المتعاقدين فإذا لم يوجد وقت متفق فيه فيتم الرجوع إلى أحكام العرف، فإن لم يوجد فيكون التسليم مكان الشيء المبيع إما الزمان فيكون وقت انعقاد البيع.

إذا أخل البائع بالتزامه بتسليم المبيع، وذلك في حالة عدم التسليم النهائي أو سلم المبيع في غير حالته التي اتفق عليها أو تأخر في التسليم أو أخل بأحد أحكام التسليم، كان للمشتري

¹ المادة 167 من القانون المدني 58/75 المذكور سابقاً.

² المادة 364 من نفس القانون

المطالبة بالتنفيذ وذلك بإعذار البائع إن أمكن، كما للمشتري أن يطلب فسخ البيع وللقاضي السلطة التقديرية، وللمشتري طلب تعويض عما لحقه من ضرر من عدم تسلمه للمبيع. وتتجلى أهمية الالتزام بالتسليم خصوصاً في حالة هلاك المبيع حيث يتحمل البائع تبعه هلاك المبيع إلى أن يسلم للمشتري، عملاً بمبدأ العين تهلك على مالكةا وتطبق هذه القاعدة على المالك وعلى الحائز أي البائع قبل تسليم العقار والبائع بعد التسليم¹

المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري بصفته مشتري

كما ذكرنا فيما سبق إن عقد البيع عقد ملزم لجانبين، كما هناك التزامات من لبائع يقابلها التزامات ن المشتري، وللمشتري التزامات تتمثل في: الالتزام بدفع الثمن، الالتزام بدفع مصاريف العقد، الالتزام بتسلم المبيع بموجب ما جاء في المواد 387 الى 396 من القانون المدني فصلها كما يلي:

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن

إن الالتزام بدفع الثمن التزام أساسي للمشتري بمقابل التزام البائع بنقل الملكية، حيث أن المشتري ملزم بدفع الثمن المتفق عليه في العقد أو الذي تم تحديده وفقاً لشروط الدفع المذكورة في عقد البيع أو المتعارف عليها أو المنصوص عليها في الأحكام العامة، فيكون ثمن البيع واجب التسديد في الوقت الذي يجب فيه التسليم.²

وكمثال على ذلك في عقد البيع للوعاء العقاري الموجه لإنجاز السكن الترقوي المدعم يقوم المشتري بدفع مبلغ مالي قصد تمكين مديرية أملاك الدولة من تحرير عقد البيع ويتمثل المبلغ الواجب الدفع في 10% من مبلغ سعر القيمة التجارية بعد التخفيض، إضافة إلى مصاريف العقد التي تحددها مديرية أملاك الدولة بموجب مذكرة تسديد تحررها حيث يذكر ذلك في عقد البيع وهذا المبلغ المدفوع كضمان لتحريره، لأن المشتري إذا لم يدفع هذا المبلغ لا تقوم مديرية

¹ عايدة هدوري، مرجع سابق، ص ص 108 - 109.

² المرجع نفسه، ص 110.

- أملك الدولة بتحرير العقد¹ وباقي المبلغ الواجب الدفع يتفق كل من البائع والمشتري بدفعه في وقت محدد، متفق عليه بين الطرفين
- أما في حالة عدم التزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه يجوز للبائع أن يلجأ للمضمانات التي أعطاه لها القانون لاستيفاء حقه، وتتجلى هذه الضمانات في:
- إجبار المشتري بالوفاء بالثمن وذلك بالحجز على أمواله والتنفيذ عليها بما فيها المبيع لأنه أصبح ملكا له.
 - حبس المبيع إذا لم يسلم للمشتري.
 - طلب فسخ البيع واسترداد المبيع، وللقاضي السلطة التقديرية للحكم على ذلك²

الفرع الثاني: الالتزام بمصاريف البيع

والمقصود من مصاريف العقد هي التكاليف الواجبة الدفع لإتمام عملية البيع، ثمن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الشهر والتعريف ونفقات استخراج الشهادات التوثيقية،³ فثمن نفقات التسجيل تتمثل في نسبة يحددها القانون حسب العقد المبرم، حيث نصت المادة 258 من التسجيل بعد التعديلات:

يجب أن يدفع 5/1 من ثمن نقل الملكية في العقود المتضمنة نقل كامل للملكية لقاء عوض أو ملكية الرقبة أو انتفاع العقارات أو حقوق عقارية.⁴

وعليه فإن قانون التسجيل، يفرض على نقل الملكية العقارية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي قدره خمسة بالمائة 5% فالمئة حيث يتحمله طرفا البيع بالتساوي، سواء تمت عملية التنازل عن طريق مزايدات أو عن عمليات البيع وإعادة البيوع والتنازلات، غير أن الدولة

¹ المذكرة رقم: 4647 المؤرخة في 2012/05/12، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكورة سابقا.

² عايدة هدوري، مرجع سابق، ص 111.

³ عايدة هدوري، مرجع سابق، ص 111.

⁴ مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 03، العدد، 04، جانفي 2015، ص 10.

والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية معفية بقوة القانون من الرسم، وهذا تطبيقاً لنص المادتين: 271 و 272 من قانون التسجيل¹

وبما أن عقد البيع محل بحثنا هذا هو عقد بين الدولة والمركبي بحكم أن الدولة هي الموثق المفوض من طرف وزير المالية طبقاً لنص المادة 120 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكما ذكرنا سابقاً أن الدولة معفية من رسم التسجيل وعليه فإنه يقدر بـ: 2.5% من ثمن نقل الملكية، أما فيما يخص الطابع فقد حدد بـ: 480.00 دج سعر ثابت. أما فيما يخص رسم الشهر العقاري معني من مصاريف الإشهار العقاري بموجب المادة 353-6 من قانون التسجيل.²

الفرع الثالث: الالتزام بتسلم المبيع

والمقصود منه هو وضع المبيع تحت يد المشتري حتى يتمكن من التصرف فيه بكل حرية من حيابة وانتفاع دون أن يعارضه أحد، وما دام البائع قد اعلم المشتري بتسلمه للوعاء العقاري، فله حق الاستلاء عليه مادياً سواء من طرفه مباشرة أو بنائب يحوزه لفائدته، ويكون مكان وزمان تسلّم المبيع بنفس مكان المبيع وفي حين لا وجود لاتفاق لذلك يتسلم مبيعه في المكان المتواجد فيه.³

في حالة أن المشتري لا يقوم بتسلم المبيع من البائع في الوقت المتفق عليه، أعتبر مغل بالتزاماته وهو التزام التسلم للمبيع، وهنا على البائع ووفقاً للقواعد العامة أن يطلب من القضاء إجبار المشتري بالوفاء بالتزامه، ويكون ذلك بعد إذار المشتري بطلب الوفاء. كما للبائع طلب غرامة مالية عن كل يوم، أسبوع، شهر تأخره المشتري لتسلم مبيعه والذي هو العقار، كما له طلب حارس على الوعاء العقاري ويكون على حساب نفقة المشتري، كما له طلب الفسخ للعقد مع المشتري المغل بالتزام الاستلام، إضافة إلى المطالبة بتعويض على ذلك.⁴

¹ مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 08.

² ينظر المادة 353-6 من قانون التسجيل، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية و الإتصال، وزارة المالية، 2021.

³ عايذة هدوري، مرجع سابق، ص 112.

⁴ عايذة هدوري، المرجع السابق، 112.

المطلب الثالث: فسخ عقد البيع للإخلال بالالتزامات

إن فسخ العقد من الجزاءات المنجزة عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية، فبموجب إبرام العقد الصحيح المستوفي الشروط و الأركان، تنتج عنه التزامات تخص طرفي العقد مما يستوجب الضرورة لتنفيذها.

وفي حالة الإخلال بهاته الالتزامات تؤدي الى فسخ العقد وعليه تحل الرابطة التعاقدية وتلغى وتعود إلى حالها التي كانت عليها من قبل العقد.¹
فالفسخ في العقود الملزمة لجانبين كعقدي الإيجار والبيع، حيث أنه إذا لم يتم أحد الطرفين بتنفيذ التزامه جاز للآخر أن يطلب فسخ العقد، والفسخ هو جزاء للمتعاقد الذي أخل بالتزام من التزاماته.²

الفرع الأول: تعريف فسخ عقد البيع

هو حل الرابطة التعاقدية بين طرفي العقد، فالفسخ للعقد الذي يكون بين الدولة والمركبي العقاري، ويكون ذلك في حالة الإخلال بالالتزامات من طرف المشتري ببند دفتر الشروط وذلك بعد توجيه اعتذارين له برسالة موصى بها من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.³
والأصل أن الفسخ يكون بحكم قضائي، وهو ما اصطلح علي تسميته الفسخ القضائي ولكن قد يتفق المتعاقدان بواسطة شرط في العقد علي أن يكون الفسخ تلقائياً إذا لم يتم أحدهما بتنفيذ التزامه.⁴

¹ (<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>)، تم الإطلاع عليه على الساعة 19:01 بتاريخ: 2023/05/03.

² (<https://www.mohamah.net/law>)، تم الإطلاع عليه على الساعة 23:00 بتاريخ: 2023/05/03.

³ المادة 06 من دفتر الشروط الملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر، عدد 51 المؤرخة في 2011/09/14.

⁴ (<https://www.mohamah.net/law>)، تم الإطلاع عليه على الساعة 23:00 بتاريخ: 2023/05/03.

الفرع الثاني: أسباب فسخ عقد البيع

- كما ذكرنا فيما السابق أن عقد البيع التزام بين طرفين وعليه يكون الفسخ بإخلال من احدهما إضافة إلى الإخلال بالالتزامات المذكورة سابقا وغالبا ما تكون من المشتري الذي هو المرقى العقاري وتتمثل في:
- عدم تسيد المشتري باقي ثمن الوعاء العقاري المستحق التسديد و المتفق عليه سابقا والمطلوب تسديده أقساط بعد تحرير العقد.¹
 - تغيير المشتري لوجهة الوعاء الممنوح له أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير المحددة في دفتر الشروط.²
 - تنازل المشتري عن الوعاء الممنوح له أو تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه المشروع.³

الفرع الثالث: أنواع الفسخ في عقد البيع

يختلف فسخ العقد باختلاف الظروف التي يبرم فيها فقد يكون الفسخ بحكم القانون وقد يكون إتفاقيا وقد يكون قضائيا وهذا محل موضوع دراستنا، نتطرق بشكل وجيز الى الفسخ بحكم القانون والإتفاقي ثم نعرض بصورة تفصيلية الى الفسخ القضائي.

أولا/الفسخ بحكم القانون: جاء في نص المادة 121 من القانون المدني، أن العقود الملزمة لجانبين إذا انقضت بالتزام بسبب تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون، من خلال نص المادة يتضح أن الفسخ للعقد يكون تلقائيا إذا استحال الالتزام من احد الطرفين، كأن يكون ملزما بتسليم شيء وهلك فإنه ينقضي إلتزام الطرف الآخر دون إعدار أو حكم قضائي، ولكن بالإمكان أن يترافعا أمام القاضي لإثبات استحالة التنفيذ.⁴

¹ المذكرة رقم 4647 المؤرخة في 2012/05/12، المذكورة سابقا.

² المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المذكور سابقا.

³ المادة 05، المرجع نفسه.

⁴ ليلي لبيض، شهر الدعاوي القضائية في القانون الجزائري (قراءة تخصي المادتين 17 و 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 8،9)، مقال منشور في مجلة الفكر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 09، ص 317.

ثانيا/الفسخ الاتفاقي: والمقصود به في العقود الملزمة لجانبين أن الحق للطرفين المتعاقدين في الاتفاق عند إبرام العقد يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يلتزم الآخر بالتزاماته دون اللجوء إلى القضاء، والتشريعات التي تضمنت الفسخ الاتفاقي، لم تحدد له شكلا معيناً للاتفاق الذي يتم بموجبه فسخ العقد، فليس هناك عبارات خاصة يتبع اتخاذها لإجرائه، بل يجوز الاتفاق بأي عبارة تفيد بالفسخ كذلك التشريعات لم تشترط أن يكون الاتفاق مثبتاً في محررات رسمية أو عرفية مادام العقد الذي يراد فسخه مستقبلاً لا يستلزم شكلية معينة وتتمثل شروطه فيما يلي:

- يجب أن يكون هناك اتفاق على الفسخ.
- يجب أن يكون المقصود من الاتفاق استبعاد الفسخ القضائي.
- يجب أن يكون سبب الاتفاق على إمكان فسخ العقد هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته.¹

ثالثا/الفسخ القضائي: ومعناه الفسخ عن طريق القضاء وهو لجوء الدائن إلى القضاء بسبب عدم تنفيذ التزام من طرف المدين وذلك للمطالبة بحل العلاقة التعاقدية، حيث أنه معظم التشريعات جعلت الفسخ القضائي هو الأصل والفسخ بإرادة المتعاقدين كاستثناء والحكمة منه تفادي أن يقع أحد المتعاقدين في ظلم لاستعمال الفسخ بإرادته أي يفصل لنفسه بنفسه ولمصلحته على حساب المتعاقد الآخر.

وكذلك حين رفع دعوى الفسخ إلى القضاء يمكن أن يقع الفسخ أو لا يقع نظراً لما يقضي به القاضي لما له من سلطة تقديرية²

- 1- **شروط الفسخ القضائي:** لابد من شروط متبعة وإلا لا يتم الفسخ وفي هذه الحال يعتبر طلب الفسخ باطلا لعدم توفره على شروط وتجلّى شروطه فيما يلي:
- إلزامية العقد لجانبين³ ما جاء به في المادة 119 من القانون المدني بخصوص إلزامية العقد لجانبين "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد اذار المدين يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى

¹ ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص318.

² (<https://www.elakaria.com/2021/04/22/>)، تم الإطلاع عليه على الساعة 12:00 بتاريخ: 2023/05/04.

³ (<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>) تم الإطلاع عليه على الساعة 13:00

بتاريخ: 2023/05/04.

الأمر، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة لكامل الالتزامات" وقد جاء بنص قرار المحكمة العليا رقم: 225843 المؤرخ في 20/02/2002 "إن القضاء يفسخ العقد مع منح التعويض دون أن يطالب بذلك الطاعن الذي تمسك بتنفيذ العقد هو تطبيق سيء للمادة 119 من القانون المدني إذ كان يتعين على قضاة الموضوع التقيد بالدعوى وطلباتها"¹

- أن يتمتع أحد المتعاقدين على الوفاء بالتزامه دون سبب مع إمكانية الوفاء بذلك².
 - أن يكون المتعاقد قادرا على أن يعيد الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد.
 - أن يكون هناك إضرار من طالب الفسخ إلى المتعاقد الآخر.
 - أن لا يكون طالب الفسخ تنازل صراحة أو ضمنا عن حقه في الفسخ.³
- وعليه تظهر أحكام الفسخ القضائي كما يلي:

- الفسخ حق إختياري للمتعاقد، له طلب التنفيذ للعقد أو طلب الفسخ، وليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.
- الفسخ أمر تقديري للقاضي وله أن يمنح أجل لأحد المتعاقدين إذا دعت الضرورة لذلك

- في حين فسخ العقد تعاد الحال الى ما كانت عليه قبل العقد.⁴

2- إجراءات الفسخ القضائي: حتى يتجلى الفسخ القضائي لابد من الإجراءات الآتي ذكرها:

- أ- الإضرار: يقصد بالإضرار وضع المتعاقد قانوناً في حالة المتخلف على تنفيذ التزاماته، فهو لا ينشئ حالة قانونية جديدة، إنما هو إجراء سابق قبل تطبيق الجزاءات القانونية على المتعاقد مع جهة الإدارة، وهو أيضا تنبيه وإنذار موجه إلى المتعاقد، مع توضيح له الخلل وأمره بضرورة تنفيذ الالتزامات وفق القواعد القانونية المعمول بها في مدة تحددها له، تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة بحقه.

¹ قرار قضائي رقم: 225843 الصادر بتاريخ 20/02/2002 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، 2002، ص 370.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 316.

³ نفس المرجع، ص 317.

⁴ نفس المرجع، نفس الصفحة.

فالإعذار يعد من أهم الضمانات التي يجب توافرها للمتعاقد، عند اتخاذ بعض الجزاءات كفسخ العقود الملزمة لجابين،¹ حيث أنه ملزماً للمدين لاستيفاء حقه من المشتري بنص المادة 179 من القانون المدني "لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ما لم يوجد نص مخالف لذلك" فعلى البائع إعذار المشتري قبل رفع دعوى الفسخ كي يكون هذا الأخير على علم وبضرورة تنفيذ ما عليه من التزامات، ويتم الإعذار عن طريق محضر قضائي أو البريد أو بالطريقة التي يراها البائع مناسبة حيث نصت المادة 180 من القانون المدني على ذلك "يكون إعذار المدين بإعذاره أو بما يقوم الإنذار ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون معذراً بمجرد حلول الأجل، دون الحاجة إلى إجراء آخر"²، إلا في الحالات المتمثلة في:

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين.
- إذا كان محل الالتزام تعويضاً يترتب عن عمل مضر.
- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

- إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه.³

ب- رفع دعوى الفسخ: ترفع الدعوى المتعلقة بفسخ عقد البيع أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، موطن المدعي وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له⁴ ترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية، حيث تختص هذه الأخيرة في جميع القضايا التي تكون الدولة طرفاً فيها⁵

¹ فوزية سكران وزينب سالم، الإعذار في العقود الإدارية - دراسة مقارنة، مقال منشور في مجلة أكاديمية، العدد السادس، جوان 2017، ص 142.

² (<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>)، تم الإطلاع عليه على الساعة 13:00 بتاريخ: 2023/05/04.

³ المادة 181 من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر المادة 803 من القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

⁵ ينظر المادة 800 و 801 من القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المذكور سابقاً.

تسجل عريضة افتتاح الدعوى بأمانة ضبط المحكمة يكون بها جميع أطراف العقد من مدعى ومدعى عليه ، ويكون وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري بمكان تواجد العقار.¹
ت- الحكم القاضي بالفسخ: على الدائن الذي رفع الدعوى للفسخ، لا يعتبر أنه متحرر من التزامه نحو المدين رغم تحقق الشروط والإجراءات للفسخ، بل لابد من ضرورة صدور حكم يقضي بالفسخ بعد رفع الدعوى.

وقد يقوم الدائن برفع الدعوى وقبل صدور الحكم يقوم المدين بتنفيذ ما عليه من التزام وبالتالي لا يكون هناك فسخ، أيضاً قد لا يستجيب القاضي إلى طلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ من عدمه، استناداً لنص المادة 119 من القانون المدني في فقرتها² الثانية، كذلك يمكن للدائن الذي تقدم للقضاء بطلب الفسخ أن يتراجع عنه ويتمسك بطلب التنفيذ قبل صدور الحكم.

وعليه فإن الحكم القضائي الصادر بفسخ العقد يحقق النتيجة المرجوة وهي إدانة المدين المخل بالتزاماته وفك الرابطة العقدية بينه وبين الدائن بالتالي يكون حكم منشأ للفسخ.³
وحيث صدور الحكم ينشأ آثار لفسخ العقد بالنسبة للمتعاقدين حيث يتم إرجاع الحالة للعقار كما كانت عليه من قبل حيث أن المشتري يعيد المبيع والبائع يعيد الثمن إلا في حالة استحالة ذلك يحق طلب التعويض كما نصت على ذلك المادة 122 من القانون المدني "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"⁴ حيث يحدد التعويض كما يلي:

¹ عبد الله مسعودي، شهر الدعاوي العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 10، العدد 02 ، الجزء الأول ، ص 73.

² (<https://tribunaldz.blogspot.com/2021/04/article-119-code-civil-algerien.html>) ، تم الإطلاع عليه على الساعة 11:00 بتاريخ: 2023/05/05.

³ (<https://tribunaldz.blogspot.com/2021/04/article-119-code-civil-algerien.html>) ، تم الإطلاع عليه على الساعة 11:00 بتاريخ: 2023/05/05.

⁴ (<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>) ، تم الإطلاع عليه على الساعة 13:00 بتاريخ: 2023/05/04.

- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية.¹
- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والناجمة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.
- تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.
- في حالة ما إذا لم تتجز السكنات بانتظام يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية موضوع دفتر الشروط في الحالة التي كانت عليها.
- تلحق الامتيازات والرهن التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملزم بالتعويض عن الفسخ.²

¹ المادة 06 من دفتر الشروط الملحق للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المذكور سابقا

² المادة 06 من دفتر الشروط الملحق للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المذكور سابقا

خلاصة الفصل الثاني

من أجل سيرورة إجراءات عقد البيع في إطار الترقية العقارية، يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري، أن يطالب باقتناء الوعاء العقاري أو العقار، مما يتطلب تقييم العقار وذلك من ناحية موقعه العقار، ومميزاته وطبيعته القانونية وعوامله القانونية والاقتصادية، وصولاً إلى التخفيض القيمة التجارية للعقار وذلك بحسب موقعه الجغرافي.

حيث أن عقد البيع في إطار الترقية العقارية هو عقد مبرم بين الدولة و المرقى العقاري فهو عقد ملزم لجانبين ، حسب ما تقتضيه أركان عقد البيع من رضا بين الطرفين والمحل الذي يجب أن يكون موجود والسبب الذي يكون مشروع وشرط الشكلية، ويتميز هذا العقد في كونه ملزماً لجانبين وأنه من عقود المعاوضة...الخ، ويتم البيع وفق نوعان من البيوع ألا وهو، البيع عن طريق المزاد العلني وهذا هو الأصل وأحياناً عن طريق الرضا وهو كاستثناء.

ويترتب على إبرام العقد التزامات على عاتق كلا الطرفين، ألا وهم البائع المتمثل في شخص الدولة والمشتري المتمثل في شخص المرقى العقاري، حيث بمجرد إخلال أحدهما بالتزامات يترتب عنه فسخ العقد قضائياً بحكم أن العقد إداري.

الخاتمة

يعتبر نشاط الترقية العقارية من المواضيع المهمة والحساسة في الجزائر، ويعتبر تنظيمه أولوية وطنية للقضاء على الفوضى والاحتلال التي شهدتها في السنوات الماضية، وبعد عدة تجارب تشريعية وتنظيمية سابقة فشلت بالنهوض بهذا النشاط الذي يعول عليه كثيرا في القضاء على أزمة السكن، ومن خلال تطرقنا إلى موضوع نشاط الترقية العقارية فإن القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جاء بمفهوم جديد لنشاط الترقية العقارية ومجالاتها، فلم يعد هذا الأخير منحصرا في الانجاز والتجديد، بل تجاوزت إلى إعادة التهيئة والترميم وإعادة التأهيل، بالإضافة إلى اقتناء أراضي من أجل البناء والتهيئة، وبهذا يكون المشرع قد وسع من خلال هذا القانون من مجال نشاط الترقية العقارية.

كما نظم هذا القانون مهنة المرقى العقاري، الذي اعتبر طبيعة عمله في نشاط الترقية العقارية تجاريا وقد يكون من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص، وحرص هذا القانون أيضا على وضع شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري، فألزمه بالحصول على اعتماد مسبق والقيود في السجل التجاري.

كما تبين من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن الدولة تمتلك أملاكًا وحقوقًا عينية عقارية تشكل ما يسمى أملاك الوطنية العقارية، التي تنقسم بدورها، إلى أملاك وطنية عقارية عمومية وأملاك وطنية عقارية خاصة، فالأولى محمية بقاعدة عدم التصرف فيها ولا للحجز عليها ولا لاكتسابها بالتقادم، أما الأملاك الوطنية العقارية الخاصة فهي تقع في دائرة التملك والاستغلال وهي قابلة للتصرف فيها ومع ذلك فهي غير قابلة للحجز عليها ولا اكتسابها عن طريق التقادم ومن 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 المتبعة لبيع الوعاء العقاري لفائدة المرقى سواء كان طبيعي أو معنوي أو من أشخاص القانون الخاص أو العام و الصيغة المتبعة بالتراضي وتلكم أحسن صيغة لأنها تعتمد على المنافسة وهي الطريقة الأصلية والعادية لبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أما طريقة البيع بالمزاد العلني في الترقية العقارية المدعمة تعتبر طريقة استثنائية، كما أن مديرية أملاك الدولة للولاية تقوم بتقييم الوعاء العقاري محل الطلب بموجب

أعوان مكلفين بعملية التقييم وفق السوق العقارية، أيضا أن مديرية أملاك الدولة لا تقوم بتحرير العقد إلا بعد التسديد للثمن المحدد من قبلها بموجب مذكرة تسديد تحررها هذه الأخيرة، كما للمرقي العقاري طلب التقسيط إذا لم يكن بإمكانه التسديد الفوري.

وبموجب العقد المبرم ما بين الدولة و المرقي تنشأ التزامات وحقوق لكلا الطرفين وعلى المرقي العقاري عدم الإخلال بهذه الالتزامات، و إلا يؤدي ذلك لفسخ العقد.

وللدولة سلطة الفسخ إلا أنها ملزمة بإعذار المرقي بذلك، كما للقاضي السلطة التقديرية للحكم بالفسخ مما يدعوه لإعطاء المرقي بصفته المشتري فرصة لتدارك إلتزاماته من خلال ما سبق توصلنا إلى بعض النتائج التالية:

- إن القانون 04/11 رغم انه أتى بالجديد وهو تسليط العقوبات على المرقين الغير ملتزمين بما يمليه القانون إلا انه لم يتحدث عن قانون التنازل وبيع الوعاء العقاري بين الدولة والمرقي فقد انصب تركيزه على العقود التي يبرمها المرقي مع المستفيدين.

- إن القوانين التي تعتمد الترقية العقارية المدعمة هي قرارات وزارية و تعليمات فهي دائمة التجديد و التغيير.

- صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للأوعية العقارية الغير ممسوحة ما يدفع للإطالة في تحرير عقود البيع وذلك ما يستدعي بعض المرقين للتذمر من مديرية أملاك الدولة وإلقاء اللوم عليها.

- التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة من حق كل مرقي تتوفر فيه الشروط المطلوبة إلا انه محفوف ببعض المخاطر والمشاكل حيث إن بعض المرقين بعد تجسيدهم لمشاريعهم الترقية يتقاجؤون بمن يطالب بالوعاء العقاري بحكم أنهم الأصحاب الحقيقيين مما دفع الكثير من المرقين من التخوف لاقتناء الأوعية العقارية لتجسيد مشاريعهم.

ومن خلال ما توصلنا إليه من نتائج، يمكن اقتراح بعض التوصيات منها:

- توجب على المديريات التي لها دخل في تكوين ملف المرقي العقاري التنسيق مع مديرية أملاك الدولة حتى تتمكن من تحرير عقود البيع في إطار الترقية العقارية المدعمة في وقت وجيز.

- إنشاء بطاقات عقارية على مستوى مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع المحافظين العقاريين مع التحيين الدائم لها لتفادي منح المرقين أوعية عقارية مثقلة بنزاع.
- تقييد المرقى العقاري بمدة محددة لتسديد الثمن المطلوب قصد تحرير عقد البيع له و من لا يستجيب يحرم من الاستفادة ويعاد منح الوعاء العقاري من جديد لمرقي آخر.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

أولاً- القوانين

- (1) القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، المؤرخة في 25/08/1964.
- (2) القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، المؤرخة في 05/07/1983.
- (3) القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن التوجيه القانوني التوجيهي للمؤسسات العمومية والإقتصادية، ج ر عدد 02، المؤرخة في 12/01/1988.
- (4) القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلقة بالقرض والنقد، ج ر عدد 16، المؤرخة في سنة 1990.
- (5) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- (6) القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ سبتمبر 1995، ج ر عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- (7) القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 31، المؤرخة 13/05/2007.
- (8) القانون 30/90 المعدل بموجب المادة 06 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، المؤرخة في 2008.
- (9) المادة 97 من القانون المدني.
- (10) القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01/12/1990، المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.
- (11) القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.
- (12) قانون المالية لسنة 2012، ج ر، عدد 72، المؤرخة في 29/12/2011

ثانياً-المراسيم

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 19/03/1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 01، المؤرخة في 22/03/1983.
- (2) المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 06/01/1987 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر، عدد 01، المؤرخة في 08/01/1986.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 05/11/1985، المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري، ج ر عدد 46، المؤرخة في 06/11/1985
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر، عدد 25، المؤرخة في 25/05/1991.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، المؤرخة في 25/05/1991.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 02، المؤرخة في 06/01/1993.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 المتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر، عدد 09، المؤرخة في 04/02/1996.
- (8) المرسوم التنفيذي 80/98 المؤرخ في 25/02/1998، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 المتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 12، المؤرخة في 04/03/1998.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 15/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر عدد 68 المؤرخة في 09/11/2003.

10) المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، ج ر رقم 11، المؤرخة في 26/02/2012.

11) المرسوم التنفيذي 454/91، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الملغى بموجب المرسوم 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، ج ر عدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.

12) المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26/02/2013 المعدل للمرسوم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، ج ر عدد 66، المؤرخة في 25/12/2013.

ثالثا - الأوامر

1) الأمر 74/63 المؤرخ في 10/06/1964، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49، مؤرخة في 18/06/1974.

2) الأمر 76/93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث و تنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، ج ر عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.

رابعا - القرارات

1) قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 21/10/1992 المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1992.

2) القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة لأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55، الصادرة بتاريخ أوت 1997.

3) قرار منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 04، سنة 2003.

4) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 غشت 2015، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 ماي سنة 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة لإنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 70، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 201

خامسا-التعليمات الوزارية

(1) التعليمات الوزارية رقم: 3341 المؤرخة في 2004/07/03، المتضمنة اكتساب أراضي تابعة للدولة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالي.

(2) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 2016/10/6، المعدلة والمتممة للتعليمات رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدينة، غير منشورة.

سادسا-المذكرات

(1) المذكرة رقم: 4647 المؤرخة في 2012/05/12، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(2) قانون التسجيل، الصادرة عن المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، وزارة المالية، 2021.

(3) نموذج التقرير التقييمي الذي تعدده مديرية أملاك الدولة بمناسبة كل عملية تقييم مشروعة.

المراجع:

أولا مراجع باللغة العربية

أ- الكتب:

(1) اممر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، ب ط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 28.

(2) زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب، مصر، سنة 2009.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، ب ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1967.

(5) عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.

6) محمد حسن منصور، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة ، لبنان، سنة 2000.

7) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة ، دار هومة، الجزائر، 2008.

ب- المقالات

1) أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، منشور في ، مجلة آفاق عملية، المجلد 11، العدد4، صادرة من جامعة عمار ثلجي الاغواط، 2019.

2) أركان مصطفى، مهام محافظ البيع، مجلة الموثق، عدد04، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، سنة 2001.

3) أمال بن بريح، نوال قحموص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد01، 2021.

4) أمينة غني، توزيع الاختصاص بين جهات القضاء العادي و، مجلة دفاتر السياسية والقانون، العدد الخامس عشر، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة معسكر، جوان 2016.

5) إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد13، جامعة تبسة، الجزائر، 2006.

6) إلياس جوادي، معايير تحديد مفهوم العقد الإداري وتمييزه عن العقود الأخرى، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية، العدد09، المركز الجامعي تامنغست ، سبتمبر2015.

7) إيمان بوسنة، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، العدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2018.

8) شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، منشور في مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، ب م، ب ع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر.

- (9) زكريا زيتوني، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم (LPA)، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة المنار تونس، العدد 7.
- (10) زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة والدراسات القانونية- مخبر السيدة والعولمة، جامعة المدية، العدد 1، 2015.
- (11) سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس بالمدية، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2020.
- (12) صليحة عمارة ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية جامعة مستغانم، العدد 04 ،جوان 2016.
- (13) سعاد ميمون، توزيع الإختصاص القضائي بين القضاء الإداري و العادي في المعيار العضوي القاعدة العامة والإستثناء المعيار المادي، مجلة معالم الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بوبكر بلقاسم ، تلمسان، ديسمبر 2017.
- (14) عايدة هديري، المفهوم المعاصر للأحكام الدولية الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية السياسية، العدد الأول، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 13 جوان 2017.
- (15) عبد الله مسعودي، شهر الدعاوي العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجزء الأول، المجلد 10، العدد 02.
- (16) فوزية سكران، زينب سالم، الإعذار في العقود الإدارية- دراسة مقارنة-، مجلة أكاديمية، العدد السادس، جوان 2017.
- (17) لؤي كريم عبد، الأسس القانونية اللازمة لمشروعية العقد الإداري و أهميتها لأداء السلطة العامة لواجباتها، مجلة دياي، العدد 23، الجزائر ، 2011.
- (18) مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 03، العدد الأول، جانفي 2015.

19) ليلي لبيض، شهر الدعاوي القضائية في القانون الجزائري (قراءة تخصي المادتين 517 و 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09)، مجلة الفكر العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 09، 2008.

ت-الرسائل الجامعية

1) مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2014/2015.

2) حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة تيزيوزو، 2015.

3) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009/2010.

4) حكيمة عمارة، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الأدب العربي والفنون ، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2017/2018.

5) إيناس سويقات، عبير الزهور عضامو، النظام القانوني لصفقات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري "ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذجيا"، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020/2021.

6) حبيب عمي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، الجزائر، 2019/2020.

7) مصطفى محمد جودي، إلتزامات المرقبي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019/2020.

(8) نادية فارح، عفاف بن بلخير، العقود الواردة على الترقية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.

(7) ويسام لطماني، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر

ج-المحاضرات

(1) قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، المحاضرات أُلقيت على طلبة سنة ثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015/2014.

(2) هاني منور، موضوع نشاط الترقية العقارية، محاضرات في مقياس النشاط العقاري لطلبة السنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري ملحقه سوقر.

ثانيا: المراجع الالكترونية

1-<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat>

2- <https://www.mohamah.net/law>.

3- <https://www.elakaria.com/2021/04/22>

4- <https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>

5-<https://tribunaldz.blogspot.com/2021/04/article-119-code-civil-algerien.html>

6 -<https://www.savoirledroit.com/2022/03/resilier-le-contrat.html>

7- <https://arab-ency.com.sy/law/details/25911/5>

ثالثا: المراجع باللغة الأجنبية

1-Le code civil (art 1582 al 1) : PH Malaurie L Aynes PY Gautier Les contrats speciaux 4eme edition point delte paris 2009.

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أموال الدولة لولاية الوادي

عقد بيع

عقد إداري رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة

أمامنا نحن مدير أموال الدولة لولاية الوادي المتصرف باسم و لحساب الدولة
المؤهّل لهذا الغرض بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- بمقتضى القانون رقم: 11/16 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة لاسيما المواد 92 و 93 منه .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أوت 2015 الذي يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أموال الدولة بالولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.
- بناء على المذكرة رقم: 4647 المؤرخة في: 12 ماي 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- بناء على محضر اجتماع اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في 08/03/2018 و المتضمن المصادقة على إسناد برنامج 1000 سكن ترقوي مدعم بالصيغة الجديدة
- بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية المؤرخ في 17/05/2018 و المتضمن عرض البطاقات التقنية الخاصة بمشروع برنامج 1000 سكن ترقوي مدعم بالصيغة الجديدة
- بناء على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن إدماج ضمن الممتلكات الخاصة للدولة قطعة أرض شاغرة و بدون مالك مساحتها: 23502م² و الواقعة بـ 18 فيفري ببلدية البياضة.

- بناء على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة مساحتها: 23502م² و الواقعة ببلدية لفائدة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية الوادي لإنجاز سكن ترقوي مدعم + محل تجاري و سكنات ترقوية ضمن برنامج السكن الترقوي المدعم لسنة 2018.
- بناء على مستخرج التقرير التقييمي رقم المؤرخ المعدل بالتقرير التقييمي رقم المؤرخ المعد من طرف مديرية أملاك الدولة.
- بناء على جدول تسديد سعر التنازل بالتقسيط المعد من طرف مديرية أملاك الدولة بتاريخ والمصادق عليه من طرف الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.
- بناء على البطاقة التقنية المؤرخة في والمصادق عليها من طرف مديرية السكن.

نصح

- ببيع العقار الآتي تعيينه لفائدة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية الوادي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و إقتصادي و المقيدة في السجل التجاري تحت رقم: 05 ب 0542781 - 39/00 بتاريخ 2015/10/13 ، و مقرر الإعتقاد لممارسة مهنة المرفقي العقاري تحت رقم: 3901M 2555 و الكائن مقرها بحي 17 أكتوبر بلدية الوادي، والممثلة في شخص مديرها السيد: المولود بتاريخ: بلدية ولاية الوادي من جنسية جزائرية حسب شهادة ميلاد رقم، طبقا لقرار التعيين رقم: 3504 المؤرخ في: 2008/05/17 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، والمخول له إمضاء هذا العقد.

تعيين العقار موضوع البيع:

- العقار محل هذا العقد عبارة عن قطعة أرض تقع بحي 18 فيفري ببلدية البياضة دائرة البياضة ولاية الوادي مساحتها الإجمالية تساوي 23502 م² وفقا لمخطط المسح المعد من طرف مديرية مسح الأراضي بالوادي تحت رقم: 2018/50 بتاريخ 2018/07/24 و هي محدودة كما يلي :
- شمالا : شارع ثم سكنات إجتماعية + مدرسة الأخوين ناصري.
- جنوبا : طريق معبد.
- شرقا: أرض بيضاء.
- غربا: طريق معبد.

أصل الملكية :

- تعود ملكية العقار محل هذا العقد للدولة بموجب عقد الإدماج رقم 2018/588 المؤرخ في 2018/08/09 و المشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2019/03/13 رقم: 45 مجلد 340.

التمن و الشروط المالية للبيع :

- حدد سعر التنازل عن القطعة الأرضية بـ : (13.259.600.00 دج) ثلاثة عشرة مليون و مائتان وتسعة وخمسون ألف وستمائة دينار جزائري أي بقيمة 564.83 دج للمتر المربع الواحد (م²) .
- تم احتساب سعر التنازل المذكور أعلاه على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية والتي قدرت بـ (82.164.390.00 دج) إثنان و ثمانون مليون ومائة و أربعة و ستون ألف و ثلاثمائة و تسعون دينار جزائري بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول و المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أوت 2015 الذي يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي

يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

- يتعين على المشتري دفع سعر التنازل كاملا مع إضافة الحقوق والرسوم المستحقة لدى مفتشية أملاك الدولة بالوادي.
- يستفيد الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين من تسديد سعر التنازل بالتقسيط طبقا لجدول التسديد المؤرخ 2019/02/27 والمصادق عليه من طرفها.
- يلتزم المرقى العقاري بتسديد أقساط التسديد لدى مفتشية أملاك الدولة بالوادي ضمن الأجل المحددة في جدول التسديد.
- لا يمكن للمرقى العقاري التصرف بالبيع أو الإيجار و بأي شكل من الأشكال في المحلات السكنية أو غير السكنية التي ستنجز في إطار المشروع محل هذا العقد قبل التسديد الكلي لسعر التنازل.
- لا يمكن للمرقى العقاري تسليم مفاتيح المحلات السكنية أو غير السكنية التي ستنجز قبل التسديد الكلي لسعر التنازل.

المخالصة :

- سدد المرقى مبلغ قدره : مليون و ثمانمائة و خمسة ألف وخمسمائة و ستة وعشرون دينار جزائري (1.805.526.00 دج) يمثل القيمة الأولية الواجبة الدفع (نسبة 10%) والمقدرة بـ (1.325.960.00 دج) مضافا إليها مصاريف تحرير العقد وحقوق التسجيل والطابع بقيمة: (479.566.00 دج)، وذلك وفقا لوصول التسديد رقم صفحة رقم حجم بتاريخ: المسلم له من طرف مفتشية أملاك الدولة بالوادي.

الأعباء و الشروط

- يتم البيع وفق الشروط العادية والقانونية الجاري العمل بها و خاصة منها الشروط الآتي ذكرها أدناه.
- يصرح المشتري بأنه قد أطلع على الأعباء والشروط المذكورة أدناه الموافقة للشروط المحددة في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، و بمجرد إمضاء العقد من طرف المستفيد من البيع فإن هذا الأخير يقر بأنه أطلع و وافق عليها و يلتزم بتطبيقها و الخضوع لها.

المادة 1: الهدف من البيع - استعمال الأراضي:

- القطعة الأرضية موضوع عقد البيع مخصصة لإنجاز محلات تستعمل للسكن طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقى العقاري المعين أعلاه على أساس دفتر شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل و المتمم الممضى من طرف المرقى العقاري والمتمثل في سكن ترقوي مدعم + محل تجاري و سكنات ترقوية.

- كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ البيع .

- يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه , ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب, ولا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

المادة 03 : الإرتفاقات :

▪ يتحمل المشتري الإرتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

المادة 04 : التحف والأثرية :

▪ تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول بملكية التحف والأثرية والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والمنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن إكتشافها فيه .

المادة 05 : بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها و تأجيرها

▪ لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لاتأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة سقوط حقه فيها.

المادة 06 : فسخ البيع

إذا لم يحترم المشتري بنود شروط البيع المذكورة في صلب هذا العقد أعلاه ، و بعد توجيه له إعدارين دون جدوى برسالة موصى بها مع الإشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن , يباشر المدير الولائي لأمالك الدولة إجراءات عملية الفسخ عن طريق القضاء.

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كما يأتي :

▪ إذا تم الفسخ قبل إنطلاق الأشغال, يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية.

▪ إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال, فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والناجمة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.

▪ تحدد إدارة أمالك الدولة القيمة المضافة.

▪ في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية موضوع دفتر الشروط هذا في الحالة التي كانت عليها .

▪ تلحق الإمتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ .

المادة 07 : الثمن و الشروط المالية للبيع :

▪ يحدد سعر القطعة الأرضية الذي يطابق القيمة التجارية مع التخفيض المنصوص عليه في التنظيم الساري المفعول و المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أوت 2015 الذي يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

▪ عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات طابع غير سكني فإن نسبة التخفيض المذكورة لا تطبق نسبيا إلا على الحصة من القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني .

- عندما يتم التنازل بتخفيض السعر ويتبين فيما بعد بأن العملية تشمل محلات ذات طابع غير سكني يتعين على المرقى المستفيد إسترجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة مبلغ التخفيض الخاص نسبيا بالمساحة الخاصة بالمحلات ذات الطابع غير السكني في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي إستعمال غير السكني.
- يستفيد الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين من تسديد سعر التنازل بالتقسيط طبقا لجدول التسديد المؤرخ 2019/02/27 والمصادق عليه طرفه.
- يلتزم المرقى العقاري بتسديد أقساط التسديد لدى مفتشية أملاك الدولة بالوادي ضمن الآجال المحددة في جدول التسديد.
- لا يمكن للمرقى العقاري التصرف بالبيع أو الإيجار و بأي شكل من الأشكال في المحلات السكنية أو غير السكنية التي ستنجز في إطار المشروع محل هذا العقد قبل التسديد الكلي لسعر التنازل.
- لا يمكن للمرقى العقاري تسليم مفاتيح المحلات السكنية أو غير السكنية التي ستنجز قبل التسديد الكلي لسعر التنازل.

المادة 08 : بدء الإنتفاع – الملكية :

- يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداءً من تاريخ شهر العقد.
- يتسلم العقار المباع في الحالة التي يكون عليها يوم تحويل الملكية و لا يمكنه أن يطالب بأية دعوى ضد الدولة

الموطن:

- لتنفيذ أحكام هذا العقد و توابعه يصرح الطرفان بتعيين موطنهما كما يلي:
 - السيد مدير أملاك الدولة في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي الكائن بالنزل المالي - الوادي
 - السيد مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية الوادي بمقرها المعين أعلاه .
- حرر بمديرية أملاك الدولة لولاية الوادي بتاريخ : وبعد التلاوة وقع.

تصريح

- حرر هذا العقد من أصل واحد ونسختين .
- النسخة الأولى موجهة للمحافظة العقارية و النسخة الثانية موجهة للمستفيد من هذا البيع.
- المستفيد من هذا البيع يصرح بأنه اطلع على أصل هذا العقد وأمضاه بحضور مدير أملاك الدولة لولاية الوادي.

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين

الحضريين لولاية الوادي

الفهرس

الإهداء.....	
شكر وعرفان.....	
المقدمة.....	10
مقدمة.....	1
الفصل الأول:.....	4
توطین نشاط الترقية العقارية.....	4
المبحث الأول مفهوم نشاط الترقية العقارية.....	5
المطلب الأول: موضوع نشاط الترقية العقارية.....	6
الفرع الأول: طبيعة نشاط الترقية العقارية.....	7
أولاً: الطبيعة القانونية المدنية لنشاط الترقية العقارية.....	7
ثانياً: الطبيعة القانونية التجارية لنشاط الترقية العقارية.....	8
أولاً: عمليات التهيئة والإنجاز.....	10
ثانياً: ترميم وإصلاح والتجديد العقارات القديمة.....	11
ثالثاً: إعادة الهيكلة.....	12
رابعاً: اقتناء وتهيئة الأرض من أجل البناء.....	13
المطلب الثاني: الأشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية.....	13
الفرع الأول: المتعامل العام في الترقية العقارية.....	14

Les Agences	أولاً: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
14	Locales de Gestion et du régulation Foncières urbaines
16	ثانياً: ديوان الترقية والتسيير العقاري
16	L'office de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I)
18	ثالثاً: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
18	Entreprise nationale de la promotion immobilière (E.N.P.I)
19	رابعاً: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
	L'agence Nationale de l'amélioration et du développement du
19	Logement (A.A.D.L)
20	خامساً: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط LA CNEP-BANQUE
21	سادساً: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
22	الفرع الثاني: المتعامل الخاص في الترقية العقارية
23	أولاً: تعريف المرقى العقاري الخاص
24	ثانياً: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري
28	المبحث الثاني: الأملاك الخاصة للدولة محل منح بعقد إداري
29	المطلب الأول: مفهوم أملاك الدولة الخاصة من خلال تمييزها
29	الفرع الأول : تعريف أملاك الدولة الخاصة وخصائصها
29	أولاً: الفقهي للأملاك الدولة الخاصة
30	ثانياً: تعريف المشرع الجزائري

31	ثالثا: خصائص أملاك الدولة الخاصة.....
32	الفرع الثاني: التمييز بين أملاك الدولة الخاصة والعامة وأهميته.....
33	أولا: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص.....
33	ثانيا: معيار التخصيص للمنفعة العامة.....
35	ثالثا: من حيث النظام القانوني.....
35	رابعا: من حيث الاختصاص القضائي.....
35	المطلب الثاني: الأوعية العقارية محل تكريس بعقد إداري:.....
36	الفرع الأول: تحديد الأوعية العقارية.....
36	أولا: تحديد الأراضي المجزأة.....
37	ثانيا: إختيار الأوعية العقارية.....
37	الفرع الثاني: مفهوم العقد الإداري.....
37	أولا: تعريف العقد الإداري.....
38	ثانيا: خصائص العقد الإداري.....
40	ثالثا: الطبيعة القانونية للعقد الإداري.....
43	خلاصة الفصل الأول.....
44	الفصل الثاني: تكريس عملية التنازل بعقد البيع والآثار المترتبة عليه.....
45	المبحث الأول: إجراءات عقد البيع في إطار الترقية العقارية.....
46	المطلب الأول: تقييم الأرض والتخفيضات المترتبة عليها.....
46	الفرع الأول: تقييم الأرض.....

48	الفرع الثاني: التخفيضات المطبقة على قيمة الأرض الحقيقية.....
50	المطلب الثاني: إبرام عقد البيع.....
51	الفرع الأول: أركان عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة وخصائصه.....
51	أولا :أركان عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة:.....
53	ثانيا: خصائص عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.....
54	الفرع الثاني: أنواع البيوع العقارية للأملاك الدولة الخاصة:.....
54	أولا بيع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق المزاد العلني.....
57	ثانيا: بيع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق التراضي.....
60	المبحث الثاني آثار عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة.....
60	المطلب الأول: التزامات الدولة بصفقتها البائع.....
61	الفرع الأول: الإلتزام بنقل ملكية الوعاء العقاري إلى المشتري.....
63	الفرع الثاني: الإلتزام بتسليم المبيع إلى المشتري.....
64	المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري بصفته مشتري.....
64	الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن.....
65	الفرع الثاني: الإلتزام بمصاريف البيع.....
66	الفرع الثالث: الإلتزام بتسلم المبيع.....
67	المطلب الثالث: فسخ عقد البيع للإخلال بالإلتزامات.....
67	الفرع الأول: تعريف فسخ عقد البيع.....
68	الفرع الثاني: أسباب فسخ عقد البيع.....

68	الفرع الثالث: أنواع الفسخ في عقد البيع.....
74	خلاصة الفصل الثاني.....
75	الخاتمة.....
78	قائمة المصادر والمراجع.....

ملخص:

تعد الأملاك الخاصة التابعة للدولة أهم حافظة عقارية تستوعب توطين نشاط الترقية العقارية بمختلف صيغها، لذلك يسعى المشرع لضبط عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للدولة في هذا المجال، حيث قرر بيعها بالتراضي كإجراء استثنائي عن القاعدة العامة المتمثلة في المزاد العلني، وذلك لما لهذا النشاط من أهمية إستراتيجية في تقليص أزمة السكن، ذلك ما يتجلى في أحكام القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المعدل والمتمم.

إن عقد بيع قطعة الأرض التابعة للدولة لفائدة المرقى العقاري من العقود الإدارية ذات الخصوصية حيث يخضع بموجبه المتعاقدان لأحكام دفتر الشروط المعد مسبقا الذي يتضمن الحقوق و الواجبات المتقابلة بين الطرفين التي تراضيا عليها و منها تعيين العقار، الثمن، مدة الدفع، مدة الإنجاز، و غيرها و كذلك ما يقرره دفتر الشروط من أثار قانونية جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية، وقد يكون الفسخ إجراء باتا لاسيما في حالة تغيير وجه تخصص القطعة محل العقد.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، عقد بيع، المرقى العقاري، العقود الإدارية، الوعاء العقاري، التنازل، الإلتزامات التعاقدية، فسخ العقد.

summary:

Private property belonging to the State is the most important real estate portfolio that accommodates the settlement of real estate promotion activity in its various forms In this regard, the legislator endeavours to regulate the cession of State lands in this area. It decided to sell them by mutual consent as an exceptional measure from the general rule of auction In view of the strategic importance of this activity in reducing the housing crisis, This is reflected in the provisions of Law 11/04 on the rules governing the modified and complete real estate promotion activity.

The contract for the sale of the land belonging to the State for the benefit of the real estate upgrade is a private administrative contract whereby the contractors are subject to the provisions of the pre-prepared terms book, which includes the rights and obligations corresponding between the parties to which they agree, including the appointment of the property the price, duration of payment, duration of completion, etc., and the legal effects of the penalty for breach of contractual

obligations determined by the Clauses Book. The avoidance may be a strict procedure, particularly in the event of a change in the object of the item's specialization. Instant

Key word:Real estate promotion, the real promoter,the contrat of sale ,administrative contract , the real estate pot, waiver,contractual obligations, termination of contract.