

الموضوع:

العقود الإدارية الناقله للملكية العقارية

مذكرة تخرج تتدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبين:

مسيب زينب
دادون حنان

تحت إشراف الأستاذ:
جطي خيرة

لجنة المناقشة:

الأستاذ : د/زعتير امحمد رئيسا
الأستاذة : د/بوشنافة فيروز مناقشة
الأستاذ : د/ جطي خيرة مشرفة

السنة الجامعية: 2018-2019

شكر وتقدير

نحمد الله العليّ القدير على توفيقه بإتمام هذا العمل المتواضع.

وإعترافنا منا لأهل الفضل، وتعبيرنا عن إمتناننا نتقدم بالشكر إلى

أستاذتنا الفاضلة " جطي خيرة " التي قبلت الإشراف على هذه

المذكرة وصبرت علينا وأنارت لنا طريق البحث العلمي.

كل الشكر لكل من مدّ لنا يد العون والمساعدة والإثراء سواء من

قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة زرعت فينا روح المثابرة.

كما أخلص التقدير وأسمى عبارات الإحترام أوجهها إلى كل

أستاذ كان عضوا في لجنة مناقشة هذا العمل.

زينب/حنان

إهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم على أن أمدنا بالقوة لإنجاز
هذا العمل المتواضع، الذي أهديه إلى من كان السبب في وجودي

إلى من أكنّ لها خالص حبي وتقديري

أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى روح والدي العزيز رحمه الله.

إلى جميع إخوتي وأخواتي أخص بالذكر أمينة وخديجة.

إلى جميع الأهل وإلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد.

إلى صديقاتي فطيمة، سوهيلة، حنان.

زينب

إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ، والصلاة والسلام على أشرف
المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى :

أعظم وأحن إنسانة في الوجود ، نبع الحنان ورمز العطاء والتضحية إلى
أمي.

وإلى من علمني معنى الثقة بالنفس والقوة وكان لي سندا في
دراستي أبي.

وإلى أعز ما أملك في الوجود إخوتي : يوسف، محمد، هديل ، شهد،
قطر الندي.

وأجمل صديقات تعرفت بهن خلال مساري الدراسي: حفيفة، زينب ،
سلمى ، نسيم.

حنان

الفهرس

الفهرس

إهداء / شكر

مقدمة	أ - ج
الفصل الأول: ماهية العقد الإداري	5
المبحث الأول: مفهوم العقد الإداري	6
المطلب الأول: تعريف العقد الإداري وتمييزه عن باقي العقود الأخرى	6
الفرع الأول: تعريف العقد الإداري وخصائصه	6
أولاً: تعريف العقد الإداري	6 - 8
ثانياً: خصائص العقد الإداري	8 - 10
الفرع الثاني: تمييز العقد الإداري عن باقي العقود الأخرى	10 - 11
المطلب الثاني: أركان وشروط العقد الإداري	11
الفرع الأول: أركان العقد الإداري	11 - 13
الفرع الثاني: شروط صحة العقد الإداري	13 - 15
المبحث الثاني: النظام القانوني للعقد الإداري	16
المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإبرام العقد الإداري	16
الفرع الأول: إدارة أملاك الدولة	16 - 18
الفرع الثاني: البلدية (رئيس المجلس الشعبي البلدي)	18 - 20
المطلب الثاني: أساليب إبرام العقد الإداري	20
الفرع الأول: المناقصة العامة	20
الفرع الثاني: التراضي	20 - 23
خلاصة الفصل	24

26	الفصل الثاني أهم العقود الإدارية وإجراءات نقلها.....
27	المبحث الأول: أهم العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية
27	المطلب الأول: عقد البيع والتبادل
30 -27	الفرع الأول: البيع
35 -31	الفرع الثاني: التبادل
35	المطلب الثاني: الشفعة والتنازل.....
37 -35	الفرع الأول: عقد الشفعة
42 -37	الفرع الثاني: عقد التنازل
42	المطلب الثالث: عقد الإمتياز
43- 42	الفرع الأول : تعريف الامتياز
44-42	الفرع الثاني : الإمتياز عن طريق الاستصلاح
46 -44	الفرع الثالث: الإمتياز عن طريق الإستثمار
47	المبحث الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية.....
47	المطلب الأول: التسجيل
48- 47	الفرع الأول: تعريف التسجيل
49- 48	الفرع الثاني: إجراءات التسجيل
50	المطلب الثاني: الشهر العقاري
51- 50	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
52 -51	الفرع الثاني: التصرفات القانونية الخاضعة لنظام الشهر العقاري.....
54-53	الفرع الثالث: إجراءات الشهر العقاري.....
55	خلاصة الفصل
57	الخاتمة
61	الملاحق.....
66	المراجع
72	الفهرس.....

مقدمة

إن لجوء الإدارة إلى الأسلوب التعاقدى كتقنية لتسيير الشؤون العامة يعد أسلوباً حضارياً في تعاملها مع الأشخاص الطبيعية، فالعقد يعبر عن الوجه الحديث للإدارة التي تتميز بحرصها الشديد على إنشغالات الأفراد وبمرونة نشاطها، عكس تعاملها بالقرارات الإدارية الإنفرادية التي يطغى عليها الطابع التعسفي.

إن هذا التغيير في مفهوم وظيفة الدولة يؤثر حقاً على علاقتها القانونية، حيث ذهب البعض إلى القول أن الدولة إنتقلت من مركز القوة إلى مركز الضعف، غير أن تنازل الدولة من خلال منحها مجموعة من الإمتيازات لا يعني أبداً تنازلها عن سلطاتها وإمتيازاتها، ويظهر ذلك من خلال لجوئها إلى تنظيم وضبط مجال تدخل الأفراد أو بلجوئها إلى إبرام العقود الإداري وما تضمنته هذه الأخيرة من إمتيازات لا مثيل لها في عقود القانون الخاص.

وتعتبر العقود الإدارية عنصر من العناصر الأساسية لأي نظام إقتصادي في الدول المعاصرة، فهي إحدى أهم وسائلها من أجل تحسين وتطوير أي قطاع لها، وهذه الأهمية برزت بعد الأزمة الاقتصادية العالمية التي هزت العالم سنة 1929، والتي كانت ذات طابع دوري استلزمت تدخل الدولة من خلال الطلبات العمومية وذلك بتوفير أكبر عدد ممكن من مناصب العمل، فنظرية العقود الإدارية لم تظهر إلا في تاريخ متأخر لا يتجاوز مطلع القرن العشرين ومجلس الدولة الفرنسي الفضل في تأسيسه.

إن عملية إبرام العقود الإدارية يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، أي بين الإدارة وأشخاص طبيعيين، ولقد اعتمدت الإدارات المتنوعة على إستخدام أسلوب العقد الإداري بسبب سهولة تطبيقها وبساطتها، حيث تتميز الإدارة بامتلاكها خصائص السلطة العامة، ولكنها لا تملك الحرية في تطبيق العقود فيتدخل القانون لتحديد طريقة إبرام العقود الإدارية بهدف حماية الملكية العقارية التي سنّ لها المشرع الجزائري قوانين ونصوص قانونية لحمايتها ولتحديد الأطر القانونية التي تتم بموجبها تملك العقار والتصرف فيه ووضع أساليب والطرق التي تنقل من خلالها الملكية العقارية من شخص إلى آخر.

ونظراً لأهمية إبرام العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية نجد أن المشرع الجزائري قد أقر لها نظام قانوني خاص وهذا نظراً لمميزاته سواء من حيث الأطراف أو من حيث الإجراءات المتبعة في إبرامه، وكذا أهم الهيئات المبرمة له المتمثلة في إدارة أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق إذا إختارته الإدارة اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية.

ولقد نص المشرع على مجموع من العقود الناقلة للملكية من أهمها عقد البيع ، التنازل، والتبادل بالإضافة إلى الشفعة والإمتياز، هذا الأخير كأصل عام لا ينقل الملكية إلا في حالات إستثنائية متمثلة في الإستصلاح وكذا الإستثمار.

وحتى تصبح هذه العقود ناقلة فعلا للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي يسجل لدى مفتشية طابع وتسجيل ويشهر لدى المحافظة العقارية ليصبح حجه في يد صاحبه أمام الغير.

ولقد تم إختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ماهو ذاتي ومنها ماهو موضوعي، أما الذاتية منها فتتمثل في:

* نظرا لكون دراستنا في تخصص القانون العقاري، ورغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه.

* عدم وجود دراسة سابقة وشاملة في هذا الموضوع.

أما الموضوعية منها:

* أهمية العقود الإدارية بالأخص الناقلة للملكية العقارية في المعاملات العقارية بين الإدارة والأشخاص الطبيعية.

* بالإضافة إلى عدم تطرق جامعتنا لدراسة هذا الموضوع.

أما العراقيل التي واجهتنا في دراستنا تتمثل في:

* عامل الوقت إذ أنه مع إرتباطنا بالإلتزامات أخرى كان علينا تخصيص وقت للبحث مما جعل تلك المدة قصيرة.

* قلة توافر المراجع في مكتبة الجامعة وبالذات تخصص عقاري.

وبهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب المتعلقة بنطاق دراستنا ارتأينا الى طرح الإشكالية التالية:

* الى أي مدى تعتبر العقود الإدارية مثبتة للملكية العقارية ؟

وللإجابة على الإشكالية إعتمدنا على ثلاث مناهج ، المنهج الوصفي الذي يعتمد عليه في وصف الظاهرة او المشكلة ويظهر في دراستنا من خلال تعريف العقد الإداري وذكر خصائصه وأهم ما يميزه عن باقي العقود الأخرى ، المنهج التحليلي ويظهر جليا من خلال تحليل وذكر أهم النصوص والتشريعات القانونية التي إعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم نقل الملكية العقارية وحمايتها ، واخيرا المنهج الإستقرائي ويظهر من خلال إستقراءنا لبعض النصوص القانونية .

وللإحاطة بالموضوع إعتمدنا الخطة التالية :

عاجلنا موضوع المذكورة في فصلين ، تطرقنا في الفصل الأول الى ماهية العقد الإداري ، وهذا الفصل قسم بدوره الى مبحثين ، المبحث الأول بعنوان مفهوم العقد الإداري تضمن مطلبين، أما المبحث الثاني النظام القانوني للعقد الإداري وهو الآخر يتضمن مطلبين، أما فيما يخص الفصل الثاني يندرج تحت عنوان أهم العقود الإدارية وإجراءات نقلها ، قسمنا هذا الفصل الى مبحثين، المبحث الأول بعنوان أهم العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية ، ويتضمن ثلاث مطالب ، أما المبحث الثاني إجراءات نقلها، وفي الأخير ختمنا خطة بحثنا بتمهيد لموضوع دراستنا وهو العقد الإداري الناقل للملكية واهم النتائج المتوصل إليها وبعض التوصيات .

الفصل الأول

ماهية العقد الإداري

الفصل الأول

ماهية العقد الإداري

من المعروف أن الأدوات التي تباشر بها الإدارة نشاطها، من أجل تحقيق أهدافها وهي القرارات الإدارية الصادرة بإرادتها المنفردة الملزمة للأفراد بالإضافة إلى العقود الإدارية التي يتم عقدها بين الإدارة العامة وآخرين.

فالعقد الذي تبرمه الإدارة، بين طرفين يسعى أحدهما إلى تحقيق الصالح العام ويسعى الآخر لتحقيق صالحه الخاص، فمن المسلم به أن الإدارة يمكنها أن تختار لممارسة نشاطها تحقيقاً للمصلحة العامة بطريقتين للتعاقد فقد تلجأ إلى التعاقد العادي، حيث تنزل إلى مرتبة الأشخاص الطبيعيين فتبرم عقود مدنية، أو تلجأ إلى طريقة التعاقد الإداري تبرز فيها إمتيازاتها كالسلطة العامة فتبرم عقود إدارية.

وعلى هذا فالعقد الإداري يخضع إلى نظام قانوني خاص به نظراً لمميزاته من حيث الأطراف أو من حيث الطرق والأساليب و الإجراءات المتبعة في إبرامه.

ويتضح مما سبق أن العقد الإداري يحتل أهمية بالغة في تسيير المرافق العامة في الدولة، وهذا ما سنوضحه من خلال فصلنا هذا الذي قسمناه إلى مبحثين، عاجلنا في المبحث الأول مفهوم العقد الإداري أما في المبحث الثاني النظام القانوني للعقد الإداري.

المبحث الأول: مفهوم العقد الإداري.

يعتبر العقد الإداري من أهم التصرفات القانونية التي تبرمها الإدارة لاكتساب أو التنازل عن ملكيتها العقارية، لذلك تلجأ لنقل أملاكها العقارية عن طريق التعاقد، فتبرم عقود إدارية، وباعتبار ما تعقده الإدارة عقدا فإنه يخضع في تكوينه للقواعد العامة للعقود، وستتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم العقد الإداري ويكون ذلك وفق مطلبين نعالج في المطلب الأول تعريف العقد الإداري وتمييزه عن باقي العقود، أما المطلب الثاني تناولنا فيه أركان وشروط العقد الإداري.

المطلب الأول: تعريف العقد الإداري وتمييزه عن باقي العقود الأخرى.

يحتل العقد الإداري أهمية بارزة في الدراسات القانونية الإدارية، ويأخذ فيها مكانة بارزة ومتميزة وهذا بسبب أن القرار الذي تعمل الإدارة بموجبه للإفصاح عن إرادتها الملزمة غير كافية بأداء نشاطها و وظائفها، ولتحقيق الصالح العام الذي ترمي إليه، فإن السلطة الإدارية كثير ما تجد نفسها مضطرة لسبب أو لآخر للعمل بعمل إداري قانوني آخر لا يأخذ الشكل الانفرادي كما هو الحال في القرار الإداري وإنما يأخذ شكلا إتفاقيا رضائيا وهو العقد الإداري.

وعلى هذا قسمنا المطلب إلى فرعين، نعالج في الفرع الأول تعريف العقد الإداري، أما الفرع الثاني نتطرق فيه إلى تمييز العقد الإداري عن باقي العقود الأخرى.

الفرع الأول: تعريف العقد الإداري وخصائصه

ليس من السهل التوصل إلى تعريف للعقد الإداري وذلك للعديد من الأسباب، أولها أن الإدارة العامة لا تبرم عقودا إدارية فقط، وإنما تعقد كذلك عقود مدنية تخضع لأحكام القانون الخاص، لذا نتناول في هذا الفرع تعريف العقد الإداري بالنسبة للمعيار العضوي والمعيار الموضوعي وخصائصه.

أولا: تعريف العقد الإداري

ومن هنا نعرف العقد الإداري وفق المعيارين المعيار العضوي والمعيار الموضوعي فيما يلي:

1- تعريف العقد الإداري بالمعيار العضوي:

بحسب المعيار العضوي يعتبر العقد الإداري إداريا، إذا كان أحد طرفيه جهة إدارية عامة مختصة في إبرام العقود الإدارية، وهذا المعيار هو الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، ورغم أن المشرع

¹ - قانون 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجريدة الرسمية، العدد 33.

الجزائري أهمل ذكر مصطلح " العقود الإدارية " إلا أن أساسها موجود في نفس النص الإجرائي في عبارة " أيا كانت طبيعتها " (1).

ورغم أنه ربط الولاية العامة للمحكمة الإدارية بشروط سماها قواعد الإختصاص في مجال إلغاء القرارات الإدارية فقط، وكان نشاط الإدارة ينحصر في القرارات الإدارية، إلا أنه تدارك ذلك الإغفال وخصص الفقرة الأخيرة للمنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الرامية لطلب التعويض، وعليه فإن العقد الإداري يعرف مبدئياً بالمعيار العضوي.

2 - تعريف العقد الإداري بالمعيار الموضوعي.

وفق هذا المعيار يعرف العقد الإداري بموضوعه إذا كان يخضع لقواعد القانون العام في تنظيم إبرامه وتنفيذه (2).

وتعتبر الإدارة المتعاقدة قد استخدمت قواعد القانون العام، إذا لجأت إلى بنود غير مألوفة في مجال القانون الخاص، وهو التعبير عن المظهر الأكيد للسلطة العامة التي تجعل الإدارة في مكان أعلى من الأفراد، وهذه البنود هي عبارة عن نصوص لا نجد لها عادة في العقود بين الأفراد، ومن أمثلة هذه البنود سلطة إلغاء العقد دون إشعار مسبق، ودون تعويض وهذه البنود مقررة فقط للأشخاص العامة وتشكل إحدى مظاهر السلطة العامة (3).

بعد أن تعرضنا للمعيارين العضوي والموضوعي في تعريف العقد الإداري، ورغم صعوبة التوصل إلى تعريف إلا أن هناك محاولات من قبل رجال القانون والقضاء.

وحسب ما إستقر عليه القضاء، فإن العقد الإداري هو إتفاق يبرمه أحد الأشخاص المعنوية العامة بغرض تسيير مرفق عام، على أن تظهر في الإتفاق نية الشخص المعنوي العام إما بتضمين الإتفاق شروطاً غير مألوفة

1- نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، وزارة العدل، الجزائر، 2014، ص 11.12.

2- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء 2، 2000، ص 544.

3- نصر الشريف عبد الحميد، المرجع السابق، ص 8.

في عقود القانون الخاص أو بالسماح للمتعاقد معها وهو أحد أشخاص القانون الخاص بالإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام ⁽¹⁾.

وعرف الدكتور محمد الصغير بعلي العقد الإداري على أنه: " الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص " ⁽²⁾.
وعرفه الدكتور عمار عوابدي على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق أو تنظيمه تظهر فيه نية الإدارة بالأحد بأحكام القانون وذلك أن يتضمن العقد شروطا إستثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير مرفق عام " ⁽³⁾.

ثانيا : خصائص العقد الإداري

برجعنا إلى التعاريف التي وردت سابقا نلخص إلى أن العقد الإداري يقوم على ثلاث خاصيات وهي:

- أن تكون الإدارة أحد أطراف العقد.
- أن يكون للعقد علاقة بالمرفق العام.
- أن يتضمن شرطا إستثنائيا غير مألوف في القانون الخاص.

1- الإدارة أحد أطراف العقد:

إن العقد الإداري يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما شخصا من أشخاص القانون العام، وعليه يشترط في العقد الإداري وفقا للمعيار العضوي وحسب نص المادة 2/800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: " تكون الدولة، الولاية، البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في العقد.

ومنه فإن العقود التي تبرمها إحدى هذه الجهات بصفتها صاحبة السلطة ومن أشخاص القانون العام تدخل ضمن العقود الإدارية متى إستكملت باقي شروط العقد الإداري، كما أنه لا يكفي لقيام هذا العقد أن يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما فقط، بل لا بد أن يظل هذا الشخص المعنوي متمتعا بصفة العمومية وقت إنعقاد العقد وأثناء سريانه إلى غاية تنفيذه، وإذا زالت عليه صفة العمومية لأي سبب يتحول العقد الذي كان إداريا إلى عقد مدني يخضع للقانون الخاص.

1- محمد الشافعي أبو راس، العقود الإدارية، كتاب منشور على الموقع الإلكتروني www.pdfactory.com، ص 17

2 - بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 10 .

3 - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 192.

2- اتصال العقد بنشاط مرفق عام .

إن إتصال العقد بالمرفق العام الذي يبرر إنفراد العقد الإداري بأحكام خاصة ويظهر ذلك في أن الإدارة العامة تعمل على تحقيق الصالح العام من خلال المرافق العامة في عملها وإنظامها وقابليتها للتطوير، ولا يمكن إسباغ الصفة الإدارية على التعاقد بمجرد أن الإدارة أحد طرفيه بل لا بد أن يتصل بنشاط مرفق عام. ويقصد بالمرفق العام : " كل مشروع تنشئه الدولة أو تشرف على إدارته ويعمل بانتظام واستمرار وتستعين في إنشائه وتسيير سلطاته الإدارة لتزويد الجمهور بالحاجات العامة " (1) .

وتنحصر صور إتصال العقد بالمرفق العام في:

- إتصال العقد بالمرفق العام في صورة تقديم مساهمة لتسيير المرفق العام عن طريق تقديم خدمات توريد سلع، كما هو الحال في عقد البيع والإيجار، عقود التوريد.
- إتصال العقد بالمرفق العام في صورة إلزام الإدارة العامة إتجاه الفرد عن طريق تقديم الإدارة العامة سلع وخدمات بواسطة مرافقها العامة إلى أحد الأفراد، كما هو الحال في العقد الذي تبرمه المرفق العام مع المنتفعين من خدماتها.
- إتصال العقد بالمرفق العام في صورة تنظيم وإستغلال مرفق عام، كما هو الحال في عقود الإمتياز. ويشترط في العقد حتى يكون إداريا أن ينصب على مرفق عام سواء من حيث تسييره أو تنفيذيه (2).

3- الشرط الاستثنائي غير مألوف

يرى القضاء الإداري أن العقد الإداري لا يعتبر إداريا رغم إبرامه من طرف شخص معنوي عام وإتصاله بمرفق عام إلا إذا تضمن شرطا أو شروطا إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص (3). ويقصد بالشرط الإستثنائي الغير مألوف، إدراج بند أو قاعدة في العقد يعطي الطرفين أو إحداها حقوقا أو يحميها إلتزامات لا يمكن أن يسلم بها المتعاقد بحرية وإرادة في ظل القانون الخاص سواء المدني أو التجاري. والشروط الإستثنائية التي ترد في العقود الإدارية كثيرة فقد تكون هذه الشروط إمتيازات تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد كحق الإدارة في إجراء تعديلات على العقد دون موافقة المتعاقد معها، وقد تصل هذه

1- حزماني إيمان، الشروط الإستثنائية للعقود الإدارية، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 10.

2 - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 19.

3 - حزماني إيمان، المرجع السابق، ص 11

الإمميزات إلى فسخ العقد إذا رأت الإدارة أن المصلحة العامة تقتضي ذلك، كما قد تتخذ الإدارة إجراء معين يؤدي إلى زيادة الإلتزامات للمتعاقد معها، فهنا يحق للمتعاقد أن يطالب بالتعويض كما يحق له أن يطالب بالفسخ.

الفرع الثاني: تمييز العقد الإداري عن باقي العقود الأخرى.

قد تختلط تصرفات قانونية بالعقد الإداري من حيث مفهومها ، فمن المهم تمييزه عن مثل هاته التصرفات المتشابهة وذلك من أجل معرفة متى تكون هاته التصرفات عقد إداري أو عبارة عن عقد مدني. وهذا ما سنوضحه من خلا تناولنا التمييز بين العقد الإداري والعقد المدني، وكذا التمييز بين العقد الإداري والقرار الإداري.

أولاً: تمييز العقد الإداري عن العقد المدني

يتفق العقد الإداري مع العقد المدني من حيث أساس قيام كل منهما على توافق إرادتي المتعاقدين بإيجاب والقبول بغرض إنشاء إلتزامات تعاقدية متبادلة، إلا أن جوهر الخلاف بينهما يتمثل في أن العقد المدني يقوم على مبدأ توازن الإلتزامات المتبادلة بين أطرافه عكس العقود الإدارية التي ينعدم فيها مبدأ التوازن في الإلتزامات، وهذا ما يجعل الكفة بين المتعاقدين غير متكافئة، حيث تميل لصالح الإدارة بوصفها السلطة العامة من خلال تغليب المصلحة العامة عن المصلحة الفردية للمتعاقد معها⁽¹⁾.

كما أن العقود الإدارية تخضع للقانون العام، وينعقد الإختصاص بشأن النزاعات التي تثار بشأنها للقضاء الإداري، بينما العقود الخاصة تخضع للقانون الخاص وينعقد الإختصاص للنظر في النزاعات التي تثار بشأنها للقضاء العادي⁽²⁾.

ثانياً: تمييز العقد الإداري عن القرار الإداري.

سننطلق إلى تبيان أوجه التشابه والإختلاف لكل من العقد الإداري والقرار الإداري.

1- أوجه الشبه

تصعب أحيانا التفرقة بين العقد الإداري والقرار الإداري خاصة في مجال الأعمال القانونية التي ترد على الأموال العامة، فالعقد الإداري هو إتفاق تبرمه الإدارة مع أحد الأشخاص مستخدمة

¹ - حزماني إيمان، المرجع السابق، ص 13.

² - عمار عوابدي ، المرجع السابق ، ص 544.

فيها أساليب القانون العام⁽¹⁾.

والقرار الإداري هو عمل قانوني يتم إصداره بإرادة منفردة للسلطة الإدارية، وينتج عنه أثر قانوني جديد أو إلغاء أو تعديل وضع قائم.

والأصل أنه حق السلطة الإدارية أن تتخذ بإرادتها المنفردة قرارات تخلق حقوق والتزامات دون رضا من توجه إليه أو تتعلق به، وتستطيع الإدارة أن ترجع إلى العقد أو القرار الإداري كما بوسعها أن تستخدمهما معًا في عملية واحدة لتحقيق نفس الهدف، أي أن العقد الإداري والقرار الإداري كليهما وسيلة لتمكين الإدارة من تسيير النشاط الإداري، لتحقيق المصلحة العامة⁽²⁾.

2- أوجه الاختلاف

ثمة إختلاف جوهري بينهما، هذا الإختلاف يظهر في أن القرار الإداري يصدر من جانب واحد، أي أنه قرار منفرد يحدث أثرًا قانونيًا، وتخضع مشروعيته إلى إختصاص قاضي الإلغاء، أما العقد الإداري فعكسه تمامًا فهو ينشأ توافق إرادتين ومشروعيته تخضع لإختصاص قاضي العقد.

المطلب الثاني: أركان وشروط العقد الإداري

بعد التطرق إلى تعريف العقد الإداري وتبيان أهم خصائصه وما يميزه عن باقي العقود الأخرى، سنتطرق في هذا المطلب إلى أركانه وشروطه، وذلك من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين الفرع الأول أركان العقد الإداري، أما الفرع الثاني شروطه.

الفرع الأول: أركان العقد الإداري

سنكتفي من خلال هذا الفرع بالأحكام الخاصة التي تتميز بها العقود الإدارية وهذا من خلال ما يلي:

أولاً: الرضا

وقد تناولته المشرع الجزائري في القانون المدني في المواد 59 وما بعدها، ويقصد به إتجاه إرادتين وإتفاقهما نحو إحداث أثر قانوني، وبما أن الإرادة أمر باطني يدور في تدخل النفس الإنسانية، فلا بد أن يكون لها مظهر خارجي " يسمى التعبير عن الإرادة "، سواء كان قولاً أو كتابة أو إشارة متداولة عرفاً، كما قد يكون بإتخاذ

¹ - حزماني إيمان، المرجع السابق، ص 14.

² - المرجع نفسه، ص 14.

موقف، وفي العقود الإدارية تغلب الصفة الشكلية في التعبير عن الإرادة بالكتابة وصدور قرار إداري عن المدير المختص بالتعاقد ووفقا للأشكال المنصوص عليها⁽¹⁾.

وإبرام العقد باسم الإدارة لا يملكه إلا أشخاص حددهم المشرع وفقا للقواعد العامة، ولا يجوز تفويض غيرهم في ممارسته إلا في حدود وبالقيود التي وضعها المشرع، ولا يكفي وجود الرضا من جانب ممثل الإدارة بل يجب أن يكون هذا الرضا سليما خاليا من عيوب الرضا (الإكراه، الغلط، الاستغلال، التدليس)⁽²⁾.

ثانيا: المحل

لقد تناول المشرع الجزائري محل العقد في المواد من 92 الى 96 من القانون المدني.

ويقصد بمحل العقد العملية القانونية التي يراد تحقيقها من حيث إنشاء حقوق وإلتزامات متقابلة للمتعاقدين فيشترط به أن يكون موجودا أو ممكنا، معينا أو قابلا للتعين، ويجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا، كما يجب أن يكون غير مستحيلا وإلا كان العقد باطلا بطلان مطلقا⁽³⁾.

والقضاء الإداري يطبق القواعد المدنية إلا ما تستلزم طبيعة العقد الإداري، فمحل العقد يحدده الطرفان غير أن الإدارة قد تعدله بإرادتها المنفردة إستنادا إلى الامتيازات التي تتمتع بها في مواجهة المتعاقد.

ثالثا : السبب

منصوص عليه في القواعد العامة للقانون المدني في المواد 97، 98.

إذا وجد الرضا كركن في العقد وكان صحيحا وسليما من العيوب وانصب هذا العقد على محل جائز وممكن، فإنه لا يكفي لتمام العقد ما لم يكن له سبب مشروع، والسبب سواء كان مباشرا أو غير مباشر يفترض وجوده في كل عقد إداريا كان أم مدنيا، ويعتبر العقد باطلا إذا خلا منه، والحقيقة أنه من النادر أن ينعقد السبب في تصرفات الإدارة، لأن الدوافع التي تبعث الإدارة للتعاقد تتمثل في تحقيق المصلحة العامة وفي ضرورة سير المرافق العامة⁽⁴⁾.

وبطلان السبب في العقد الإداري يمكن أن يتمسك به الطرفان في أية مرحلة من مراحل الدعوى والمحكمة الموضوع بإبطال العقد من تلقاء نفسها متى وجدت أن للعقد سببا غير مشروع وذلك لمخالفته للنظام العام.

¹ - عمارة حكيمة، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص إدارة عامة، كلية الآداب العربي والفنون جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغام، 2018، ص 29.

² - مجيدي فتحي، محاضرات ماستر حقوق، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، ص 389.

³ - نصر الشريف عبد الحميد، المرجع السابق، ص 12.

⁴ - عمارة حكيمة، المرجع السابق، ص 31.

رابعاً: الشكلية

الأصل في العقد أنها تتم بالتراضي ولا يشترط أن يفرغ العقد في شكل معين إلا إذا نص عليه القانون و العقد الإداري يخضع للقواعد العامة في القانون المدني.

الفرع الثاني: شروط صحة العقد الإداري.

ستتطرق في هذا الفرع الى الشروط العامة للعقد الإداري والمتمثلة في الأهلية وصحة الرضا .

أولاً: الأهلية

بالنسبة لأهلية المتعاقد مع الإدارة تطبق عليه القواعد العامة، حيث نصت المادة 40 من القانون المدني على أنه " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد (19) سنة كاملة " (1).

كما نصت المادة 78 من نفس القانون على أنه " كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يجد منها بحكم القانون " .

فالأصل أن الإدارة تملك أهلية وجوب كاملة، ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك، ومن الحالات التي يقيد فيها القانون أهلية الإدارة حصر نشاطها في أنواع محددة من الحقوق ، وذلك بهدف تحقيق الأغراض التي أنشأت من أجلها (2).

حيث نصت المادة 50 من القانون المدني السالف الذكر على ذلك بقولها " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. ويكون لها خصوصاً.

- ذمة مالية.

- أهليه في الحدود التي يعينها العقد إنشائها أو التي يقرها القانون.

- نائب يعبر عن إرادتها.

- حق التقاضي "

¹ - أمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 ، المؤرخ في 2007/05/13 ، المتضمن قانون المدني.

² - نصر شريف عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 13

أما أهلية الأداء فهي قدرة الإدارة على ممارسة حقوقها وواجباتها بموجب القانون ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بالتعاقد يكون هو المعبر عن أهلية الإدارة في التعاقد ⁽¹⁾ .

حيث تنص المادة 82 من القانون 10/11 ⁽²⁾ المتعلق بالبلدية على أنه " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- إبرام العقود واقتناء الأملاك وعقود بيعها والصفقات أو الإيجارات.

- إبرام المناقصات والمزايدات الخاصة بشغال البلدية.

- رفع الدعاوي لدى القضاء باسم البلدية ولفائدتها .

ثانيا: سلامة الرضا

ويقصد بسلامة الرضا خلوها من عيوب الرضا التي نص عليها المشرع الجزائري في المواد من 81 الى 91 من القانون المدني وهي:

1- الغلط

يعرف على انه وهم يقوم بذهن الشخص مصورا له الأمور على غير حقيقتها كالغلط في التعبير أو

تفسير معنى وهو الذي يقوم بنفس من صدرت منه الإرادة.

حيث نصت المادة 82 من القانون المدني السالف الذكر على أن " يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من

الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط.

ويعتبر الغلط جوهريا على الأخص إذا وقع في صفة للشيء يراها المتعاقدان جوهرية ، أو يجب إعتبارها كذلك

نظرا لشرط العقد وحسن النية " .

2- التدليس

يقصد به في العقد الإداري هو استعمال المتعاقد مع الإدارة طرق احتيالية لتضليلها ودفعها للتعاقد

كأن يتظاهر بأي وسيلة لإظهار عفته وأمانته، أما التدليس من جانب الإدارة فهو أمر مستبعد ⁽³⁾ .

وبحسب نص المادة 86 من القانون المدني ، فإن التدليس هو السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا أثبت

أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو الملابسة.

¹ - عمارة حكيم ، المرجع السابق ، ص 32

² - قانون 10/11 ، المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية ، جريدة الرسمية ، العدد 37

³ - عمارة حكيم، المرجع السابق، ص 33

3- الإكراه

ويعرف على أنه إجبار شخص بغير حق على أن يعمل عملا بدون رضاه ، ويكون الإجبار بمثابة ضغط مادي أو أدبي يقع على الشخص يدفعه إلى التعاقد، ومن أمثله تحديد الإدارة لشخص أنه يشتري الأرض المجاورة لأرضه التي عليها حقوق وإرتفاق فإنها ستبيعها بالمزاد العلني⁽¹⁾. حيث نجد المادة 89 من نفس القانون تشترط أن يصدر من احد المتعاقدين فإن صدر من غيرهما فليس للمتعاقد المكره الحق في أن يبطل العقد.

4- الإستغلال

ويكون في حال كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد، أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد، إلا أن المتعاقد الآخر قد إستغل فيه ما غلب عليه من طيش وهوى⁽²⁾.

¹ - عمار عوابدي ، المرجع السابق ، ص 547.

² - نصر شريف عبد الحميد ، المرجع سابق ، ص 14.

المبحث الثاني: النظام القانوني للعقد الإداري.

يخضع العقد الإداري إلى نظام قانوني خاص به ، نظرا لمميزاته سواء من حيث الأطراف أو من حيث الإجراءات المتبعة في إبرامه ، وحتى فيما يخص الجهات التي تبرمه ، وسنتطرق في هذا المبحث الى هذه بالتفصيل، من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول لهيئات المخولة لإبرام العقد الإداري ، أما المطلب الثاني طرق وأساليب إبرامه.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإبرام العقد الإداري

إن المحرر الإداري يجب أن يكون فعلا ناقلا للملكية لأنه كثيرا ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك ، ومثال ذلك عقد التخصيص، مداوات المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، عقد الإمتياز ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا ما إختارت الإدارة اللجوء إليه، كما الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية وعليه سنتناول في هذا المطلب مديرية أملاك الدولة في الفرع الأول والبلدية الممثلة في رئيسها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إدارة أملاك الدولة

تعتبر أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر سنة 1848، ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة وهذا للدور البالغ الأهمية التي تلعبه باعتبارها إدارة عامة، حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها وذلك من خلال المكاتب والمصالح المتواجدة على مستوى هذه الإدارة.

أولا: مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية

نصت عليها المادة 05 من القرار الوزاري المشترك رقم 433⁽¹⁾ المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري إلى مستوى الولايات و تضم هذه المصلحة مكتبين:

1- مكتب التقييمات العقارية

نصت عليه المادة 6 من القرار السالف الذكر ، ويكلف هذا المكتب بالمهام التالية :

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقسيم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتناءها أو استئجارها.

¹- القرار الوزاري رقم 433 ، المؤرخ في 2018/06/27 ، المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدول ومديريات الحفظ العقاري

- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- إصدار الرأي المسبق، فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهياكل العمومية.
- مراقبة عمليات التقييمات.

2- مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص

- نصت عليه المادة 7 من نفس القرار، ومهام هذا المكتب تتمثل فيما يلي:
- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية.
 - مسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة .

ثانيا : مصلحة العقود والمنازعات

نصت المادة 8 نفس القرار السالف الذكر، وتحتوي هذه المصلحة على مكتبين

1- مكتب العقود الإدارية

- ونصت عليه المادة 9 من نفس القرار ، ومن مهامه مايلي:
- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية والجهات المختصة ، وكل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية

- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها
- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة¹.

2-مكتب منازعات أملاك الدولة

- ونصت عليه المادة 10 من نفس القرار ، وتتمثل مهامه فيما يلي:
- دراسة الشكاوي والطعون الإدارية وضمان معالجة ملائمة لها.
 - تقييد ومتابعة جميع الدعاوي القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة والتي تدخل ضمن مجال اختصاصها.
 - متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية ، وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الجوابية الملائمة.
 - الحرص على سحب الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في القضايا التي تمت متابعتها .

¹ - ينظر المادة 7-8-9 من القرار الوزاري رقم: 433 ، السابق الذكر.

- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.
- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات والأحكام والقرارات الصادرة وإبلاغها للإدارة المركزية.
- بهذا يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية ، حيث تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية بما يلي:
- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وتحفظ النسخ الأصلية
- فمديرية أملاك الدولة تعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية، أما بخصوص الوثائق المحررة من طرف مديرية أملاك الدولة والتي تتناول عقود التنازل الخاصة بالأملاك الوطنية للدولة وكذلك الإيجار فمنها:
- العقود المتضمنة التنازل عن أصول المؤسسات المنحلة .
- عقود إدارية مثبتة لحقوق عقارية كالعقود الإدارية المبرمة لفائدة مستثمرات فلاحية.
- العقود المتضمنة إرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية بموجب قانون الثورة الزراعية 73/74.

- عقود الامتياز المتعلقة بترقية الاستثمارات.

- العقود المحررة في إطار التنازل عن أملاك الدولة.

الفرع الثاني: البلدية (رئيس المجلس الشعبي البلدي)

تعتبر البلدية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي من بين أهم الهيئات المحررة للعقود الإدارية، وسنوضح ذلك من خلال تبيان أهم صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إبرام العقود الإدارية.

يشكل رئيس المجلس الشعبي البلدي الهيئة التنفيذية على المستوى البلدي، فهو يعتبر الممثل القانوني للبلدية، حيث يحتل مكانة هامة إذ يمثل سكان البلدية من جهة ويمثل البلدية التي يرأسها من جهة ثانية ويمثل الدولة من جهة ثالثة، وهو الشخص الذي له الحق في تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية للبلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة ليس إلا⁽¹⁾.

حسب نص المادة 82 من القانون 10/11 السالف الذكر ، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبرام العقود باسم البلدية وقبول الهدايا والوصايا وإبرام المناقصات والمزايدات ورفع الدعاوي، كما يتولى المحافظة على الحقوق العقارية المنقولة المملوكة للبلدية.

¹ - فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، الطبعة 1 ، 2010 ، ص 33، 34.

وطبقا للأمر 26/74 ، المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن التنازل عن قطع أرضية للبناء بالتجزئة على سبيل التسوية طبقا لنص المادة 86 من قانون 25/90⁽¹⁾ تعتبر البلدية ممثلة في شخص رئيسها، مؤهلة لتحرير العقود الإدارية المتضمنة نقل حقوق الملكية فيما يتعلق بالأموال التابعة لها ، والتي تكون محل تنازل لفائدة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في إطار الإحتياطات العقارية.

وبموجب المرسوم 04/86 ، المؤرخ في 1986/01/07 ، والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 ، وكذا بموجب لقانون رقم 08/90⁽²⁾ ، المتضمن قانون البلدية ، قد تم نقل الإختصاصات في مجال الإحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية الى الوكالة العقارية المحلية ، لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالإحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز يتعين على البلدية أن تتحقق من إحترام تخطيطات الأراضي وقواعد إستعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات . وبعد صدور قانون 25/90 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 405/90⁽³⁾ المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير التنظيم العقاري الحضريين، وتنظيم ذلك لم يعد من إختصاص البلديات التصرف في العقارات بالتنازل عنها للخواص.

وبناء على أحكام المادة 73 من القانون 25/90 السالف الذكر ، المتعلق بالتوجيه العقاري التي نصت على مايلي : " تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقبلية الموجودة أو التي ينبغي إنشاءها " . وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر وباستقراء نص هذه المادة فان حق التصرف في المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية أصبح من إختصاص الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير منذ صدور هذا القانون .

وللتوضيح فإن قانون 25/90 جاء للحد من إستنزاف الإحتياطات العقارية وسوء التسيير من البلديات، ومنح صلاحيات تسيير وتنظيم الأملاك العقارية التابعة للبلديات إلى الوكالات العقارية منذ 1990 ، ولكن تبقى التصرفات التي كانت قبل سنة 1990 والخاصة بالاحتياطات العقارية تخضع في تحرير

¹ - قانون 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة الرسمية، العدد 55.

² - القانون رقم 08/90 ، المؤرخ في 1990/04/07 ، المتضمن قانون البلدية.

³ - المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 ، المؤرخ في 1990 /12/22 ، المتضمن قواعد أحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين الجريدة الرسمية ، العدد 56.

عقودها للبلديات للأمر 188/67 ، المؤرخ في 1967/09/27، المتضمن التنازل المجاني من قبل الدولة لصالح البلديات عن سكنات مركز التجمعات والتجمعات السكنية التي أنجزت في أيطار عمليات إعادة بناء الورشات، وعلى هذا يمكن للبلديات إستكمال إجراءات تحرير العقود الإدارية لفائدة الأشخاص الطبيعية في حال وجود مداولات أو وصلات تبين أن القطعة الأرضية تم تسديد ثمنها قبل 1990⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أساليب إبرام العقد الإداري

إذا كان المتفق عليه في روابط القانون الخاص أن الأفراد أحرار في إختيار شركائهم في العقد، فالإدارة لا تتمتع بهذا القدر من الحرية، لأن الصفقات العامة محكومة بنصوص قانونية تنص صراحة على أساليب محددة لإجراء العقد ولإختيار المتعاقد وهي الأساليب التي سعى من خلالها للمحافظة على المال العام، وستتطرق الى هذه الأساليب من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول المناقصة، أما الفرع الثاني هو التراضي.

الفرع الأول: المناقصة العامة

ونتطرق في هذا الفرع إلى تعريفها وصورها .

أولاً: تعريفها

حسب ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم 247/15 ، السالف الذكر، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، يعتبر أسلوب المناقصة القاعدة العامة في إبرام الصفقات العمومية وهي إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة للعارض الذي يقدم أفضل عرض، وقد تكون وطنية أو دولية .

ثانياً: صور المناقصة

1- المناقصة المفتوحة

يقصد بها طبقاً للمادة 43 من المرسوم رقم 247/15 السالف الذكر بأنها إجراء يمكن من خلاله لأي مترشح مؤهل أن يقدم تعهداً.

¹ - انظر المخلق رقم 01.

2- المناقصة المحدودة

نصت عليها المادة 45 من نفس المرسوم وهو إجراء لاستشارة اتفاقية، ويكون المرشحون الذين تم إنتقاؤهم الأولى من قبل مدعويين وحدهم لتقدم تعهد.

3- الاستشارة الانتقالية

وهو إجراء يكون فيه المترشحون المرخص لهم بتقديم العرض فيه هم المدعون تخصيص للقيام بذلك بعد إنتقاء أولى، حيث تقوم المصلحة المتعاقدة بانتقاء المترشحين لوضعهم في تنافس على عمليات معقدة أو ذات أهمية .

4- المزايمة

وهي إجراء بتخصيص الصفقة للمتعهد الذي يفتح أحسن عرض ويشمل العمليات البسيطة من النمط العادي وجميع أملاك الدولة الخاصة أو إيجار الأملاك العامة⁽¹⁾.

5- المسابقة

وهي إجراء تخضع رجال الفن في المنافسة قصد إنجاز عملية تشتمل على جوانب فنية أو إقتصادية ومن خلال توظيف المشرع لعبارة رجال الفن فهو يقصد حصر المنافسة على الأشخاص الطبيعية وإستبعاد الأشخاص الاعتبارية، مع أنه كان من الأفضل أن يفتح المجال لجميع الأشخاص الطبيعية كانت أو المعنوية.

الفرع الثاني: التراضي

ونتطرق في هذا الفرع إلى تعريفه وصوره

أولاً: تعريفه

طبقاً للمادة 39 من المرسوم 247/15 السالف الذكر فالصفقات العمومية تبرم وفقاً لإجراء طلب العروض الذي يشمل القاعدة العامة أو وفق إجراء التراضي، فإذا كانت الإدارة تفقد حريتها في إبرام العقد وفي إختيار المتعاقد عند العمل بأسلوب المناقصة العامة، و نظراً لعضو الشكلية والإجرائية التي تلتزم مراعاتها عند العمل به، فإنها تستبعد تلك الحرية من خلال العمل بوسيلة أخرى أكثر مرونة وبأسلوب آخر إستثنائي يعفيها من التقييد بالشكلية وإجراءات المناقصة العامة، وهو أسلوب التراضي.

¹ - عمارة حكيمة، المرجع السابق، ص 38.

ويقصد بأسلوب التراضي وفقا للمادة 41 من المرسوم السالف الذكر " هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوى الى الشكلية للمنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة وتنظم هذه الإستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة. وإن إجراء التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 49 من هذا المرسوم.

ثانيا: صور التراضي

ويأخذ التراضي صورتين وهما التراضي البسيط والتراضي بعد الإستشارة.

1- التراضي البسيط

هو إجراء يمنح العقد للمتعاقد دون وضعه في المنافسة ، ميزته أنه سريع ، ويسمح بإقتصاد تكاليف المنافسة ، ولقد وردت في نص المادة 49 الفقرة الثانية من المرسوم 247/15 السالف الذكر على أن " ... التراضي هو إجراء استثنائي لا يمكن إعماله إلا في الحالات الواردة في المادة 49 منه وهي:

- عندما لا يمكن تنفيذ الخدمات إلا على يد متعامل إقتصادي وحيد يحتل وضعية إحتكارية، أو لحماية حقوق حصرية أو إعتبرات تقنية أو ثقافية أو فنية.
- في حالة الاستعجال الملح المعلن بوجود خطر يهدد إستثمارا أو ملكا للمصلحة المتعاقدة، أو الأمن العمومي.
- في حالة تامين مستعجل مخصص لضمان توفير حاجات السكان الأساسية، بشرط أن تكون هذه الضرورة غير متوقعة .

- عندما يتعلق الأمر بمشروع ذي أولوية وأهمية وطنية يكتسي طابعا إستعجاليا

- إذا تعلق الأمر بترقية الإنتاج⁽¹⁾.

2- التراضي بعد الاستشارة

يسمح بإبرام العقد الإداري بعد استشارة محدودة وبسيطة بالوسائل المكتوبة الكافية والمناسبة دون أي شكلية أخرى.

¹ - ينظر المادة 02/49 من المرسوم 247/15 .

وحسب نص المادة 51 من المرسوم 247/15 السالف الذكر فإن هذا التراضي تلجأ إليه المصلحة

المتعاقدة في الحالات التالية:

- عندما يعلن عدم جدوى طلب العروض للمرة الثانية.
- في حالة صفقات الأشغال التابعة مباشرة للمؤسسات العمومية السائدة في الدولة .
- في حالة الصفقات الممنوحة التي كانت محل الفسخ.
- في حالة العمليات المنجزة في إطار إستراتيجية التعاون الحكومي .

خلاصة الفصل

نستنتج مما سبق أن نظرية العقد الإداري لها أهمية بارزة في الدراسات القانونية، وتأخذ فيها مميزة خاصة ، هذا لأنه يعتبر وسيلة قرار التي تعمل الإدارة بموجبها للإفصاح عن إرادتها الملزمة من أجل أداء نشاطها ووظائفها، ولتحقيق الصالح العام الرامية إليه، فإن السلطة الإدارية كثيرا ما تجد نفسها مضطرة لسبب أو لآخر للعمل بعمل قانوني آخر لا يأخذ الشكل الإنفرادي كما هو الحال في القرار ، وإنما يأخذ شكلا إتفاقيا وهو العقد الإداري .

وبما أن العقد الإداري له ميزة خاصة تميزه عن باقي العقود الأخرى فقد أخضع المشرع الجزائري إلى نظام قانوني خاص من حيث الهيئات الإدارية المكلفة بإبرامه، وكذا من جانب طرق وأساليب إبرامه.

الفصل الثاني

أهم العقود الإدارية وإجراءات نقلها

يقصد بالعقود الإدارية المسماة تلك العقود التي نظم القانون أحكامها ووضع لها نظاما قانونيا محددًا وجعل لها اسما، وهذه العقود توصف بأنها إدارية لأن القانون وصفها بهذه الصفة، ومن البديهي أنها محددة على سبيل الحصر، ويعد لجوء الإدارة إلى إبرام العقود الإدارية لحاجتها إلى تلبية المصلحة العامة أمرا متداولًا بشكل كبير، نتيجة للضرورة التي يفرضها الواقع العملي للنشاط الإداري. وبما أن العقود الإدارية تخضع لنظام قانوني خاص بها فهي تختلف عن بقية العقود الإدارية من حيث التكوين وإجراءات إبرامها.

ولقد سلطنا الضوء في دراستنا هذه على أهم العقود التي تنقل الملكية العقارية والإجراءات القانونية المتبعة لنقلها وهذا من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين، عالجتنا في المبحث الأول أهم العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية أما المبحث الثاني إجراءات نقلها.

المبحث الأول: أهم العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية

بعد التطرق إلى مفهوم العقود الإدارية ونظامها القانوني ننتقل مباشرة إلى أهم العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية بهدف تعميق فكرة العقد الإداري، وسنتعرض في هذا المبحث إلى هذه العقود وعلى هذا الأساس قسمناه إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول البيع والتبادل، أما المطلب الثاني التنازل و الشفعة والمطلب الثالث تناولنا فيه الإمتياز.

المطلب الأول: عقد البيع والتبادل

يعتبر عقد البيع والتبادل من العقود المسماة التي خصها المشرع بتعريفات خاصة في مواده القانونية، ولقد خصصنا لهذه العقود مطلب ندرس فيه بالتفصيل كل عقد على حدى و في فرعين، الفرع الأول عقد البيع، الفرع الثاني التبادل.

الفرع الأول: البيع

سنتناول في هذا الفرع البيع الإداري الناقل للملكية العقارية

أولاً: البيع في إطار قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم .

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽¹⁾، المتضمن شروط وكيفية وإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة من خلال مواد 90- 91 طرق مختلفة للبيع، منها ما يكون بالمزاد العلني ومنها ما يكون بالتراضي.

1- البيع بالمزاد العلني

وهو الأصل و القاعدة العامة، فالهدف من اللجوء إليه تحقيق الشفافية في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، والأهم هو الحصول على أفضل عرض للشراء والمساواة في تقديم العروض، فباب المزايدة معروض لكل شخص متوفرة فيه الشروط الواردة في دفتر الشروط، وتأخذ المزايدة شكلين:

أ- المزايدة الشفاهية:

وتتم تحت رئاسة موظف يتولى الإعلان عن الثمن الأدنى والعروض المقدمة إلى أن يرسو المزاد على أحسن عرض.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69.

ب- المزايدة المختومة:

وهي عبارة عن شهادات مكتوبة يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة، ويوضع الكل في ظرف ويودع لدى مديرية أملاك الدولة قبل أجل المزايدة.

يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية وتكون المزايدة على أساس دفتر الشروط بعد إشهارها.

مراحل المزايدة: تمر المزايدة بالمراحل التالية

- تقييم الملك من أجل تحديد قيمته التي تمثل الثمن الأدنى المعروض.
 - الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بواسطة الإعلانات والنشر في الصحف.
 - إعداد دفتر الشروط الخاص بالمزايدة والبيانات المتعلقة بالمبيع.
- وبعد رسوا المزاد يجرى العقد لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، باعتباره موثق الدولة بعد حصوله على الإذن من طرف الوالي مع بيان أنه لا ضمان في البيوع الإدارية.

2- البيع بالتراضي

وهو طريق استثنائي عن البيع بالمزاد العلني، استنادا لرخصة الوزير المكلف بالمالية، ويكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأملاك محل البيع، وهو مخصص لفائدة الولايات والبلديات و الهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.

أما البيع للخواص فيكون في حالات متعددة نصت عليهم المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر وهي:

أ- حالة الشيوخ

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة وغيرها نتيجة لحقوق رتبها القانون كموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة، هنا المالك الآخر يجد نفسه مالكا على الشيوخ مع الدولة بمقدار النصف، في هذه الحالة يجب إجراء تقسيم العقار حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما في حالة استحالة التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية⁽¹⁾.

¹ - صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 59.

ب- حالة الأراضي المحصورة

وهي الأراضي التي يتعذر استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فتباع للخوادم الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة⁽¹⁾.

أما في حالة ما إذا لم يتم بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد، هنا يتم بيعها للخوادم للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضو فيها، وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل فتقوم هذه الهيئات والبعثات بالاتصال بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحسابهم.

ثانياً: البيع في إطار قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها

لقد جاء قانون 15/08⁽²⁾، الذي حدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها تكملة لترسانة التشريعية والتنظيمية الموجودة في ميدان التعمير والهدف منها تزويد السلطات العمومية بوسائل شرعية وقانونية من أجل عمران منسجم لتجمعات السكنية.

أجاز هذا القانون تسوية حالات البناء غير الشرعية المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالات.

1-البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا للمزارع الفلاحية

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية والتي لا يمكن إن تكون محل ملكية خاصة وهذا راجع إلى طبيعتها وغرضها وهي غير قابلة للتصرف والى الحجز أو التقادم ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية وعلى هذا الأساس يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها السابقة، ومنها الأراضي التابعة للمزارع الفلاحية والتي تحكمها نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف فيها وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم وتكون طريقة استغلالها جماعية لذا لا يقبل البناء عليها وهناك أراضي تقبل وضعيتها التسوية وهنا نميز بين ما إن كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة⁽³⁾.

¹ - عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، سنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015، بدون صفحة.

² - قانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، والذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة الرسمية، عدد 44.

³ - الشريف مجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08)، في تسوية البناءات الفوضوية، دفاقر السياسة والقانون، العدد 11، 2014، الجزائر، ص 169.

2- البنائات المشيدة فوق أرض يملكها الخواص.

في هذه الحالة يجب التفرقة بين ما إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة ويتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق تثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن بحوزته هذه الوثائق.

ففي الحالة الأولى تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة، لأن البناء قد تم تشييده، وعلى المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، أما التسوية فتكون على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء أما إذا لم تكن بحوزته وثائق تثبت ملكيته فتسلم له رخصة بعنوان التسوية لكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذا يُفرض عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض من خلال لجوئه إلى الموثق لتحريير عقد الملكية⁽¹⁾.

3 - مخالفة البنائات المشيدة فوق أرض يملكها الخواص وكانت محل صفة غير شرعية

في هذه الحالة تعد مخالفة شغل والمساس بالأحكام الوطنية إلا أن المادة 40 من القانون 15/08 السالف الذكر، أجازت تسويتها حيث نصت على ما يلي: " إذا شيدت البناية المتممة أو الغير متممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأحكام الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 من نفس القانون تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأحكام الدولة".

وعليه تحل البلدية محل المالك السابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز، أي أنها تملك الأرض دون تعويض ثم تنازل عن ملكيتها للحائز الذي تفرض عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض، وهذا الرسم يحدد من قبل مصالح أملاك الدولة وهذا الإجراء يعتبر بمثابة ردع للأفراد حتى لا يخالفون القواعد القانونية، وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا تتوفر فيه شروط الحيازة سقط حقه في التسوية.

ومن هنا تقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء⁽²⁾.

¹ - الشريف بجموي، المرجع السابق، ص 170.

² - مرجع نفسه، ص 171.

الفرع الثاني: التبادل

نظم المشرع الجزائري عملية التبادل بين الدولة والخواص في المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العقارية العمومية والخاصة التابعة للدولة في المواد 115 إلى 123 منه، وتعتبر عملية التبادل من بين طرق تكوين أملاك الدولة الخاصة، وستتطرق في هذا الفرع إلى تعريف التبادل وإجراءات القيام به وكيفية تحريره.

أولاً: تعريف التبادل

التبادل هو كل تصرف قانوني يتم بمقتضاه مقايضة مال بمال آخر، والمقايضة في مفهوم نص المادة 413 من القانون المدني " عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل الى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، يقصد بعقد التبادل مبادلة أملاك عقارية التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، حسب الإشكال والشروط المحددة في المرسوم التنفيذي السالف الذكر، وترسم عملية التبادل بعقد رسمي في شكل إداري أو شكل توثيقي، بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية، المتضمن الموافقة على التبادل، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، ويعتبر تحويل فعلي للملكية، ويمنح صفة الأملاك الخاصة⁽¹⁾.

كما نصت المادة 92 الفقرة 1-2 من قانون الأملاك الوطنية 30/90⁽²⁾، والمتعلق بالأملاك الوطنية أن التبادل يتم بين الدولة والجماعات الإقليمية وبين المصالح العمومية، وهنا يتم التبادل حول العقارات وفق شروط يحددها التنظيم.

ثانياً: إجراءات عملية التبادل

إن عملية تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة والمؤسسات العامة نصت عليها المادة 92 من القانون 30/90، وذلك بإلغاء التخصيص لكل من القطاعيين (الأشخاص العامة، والمؤسسات العامة) ويتم ذلك وفقاً للأشكال والشروط المحددة في المادة 88 من المرسوم 427/12، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ويتم تغيير التخصيص بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة وذلك بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية، وفي حالة ما إذا تمت عملية التبادل مع الهيئات المحلية فإن قرار التبادل من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 2/95 من القانون 30/90.

¹- جطي خيرة، محاضرات في الأملاك الوطنية لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، تبمسيلت، 2016، ص 51.
²- قانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 66.

كما نظم المشرع الجزائري عملية التبادل بين الدولة والخواص وذلك طبقاً لنص المادة 116 من المرسوم 427/12 السالف الذكر، فإنه يتم مبادلة الأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص.

1- إجراءات عملية تبادل الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة

تتم إجراءات التبادل التي لا تخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة إما بمبادرة المصلحة العامة المعينة أو أحد الخواص، وهذا ضمن الشروط والأشكال المنصوص عليها في المادة 117 إلى 120 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور أعلاه، وفي المواد من 92 إلى 96 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، وطبقاً لقواعد القانون المدني المعدل والمتمم.

أ- التبادل بمبادرة المصلحة العامة

يقدم طلب التبادل من طرف الهيئة المختصة أو المصلحة العمومية إلى السلطة العمومية إلى السلطة الوصية مرفوقاً بكل الوثائق الخاصة بالعملية، وبعد المصادقة عليه يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية من أجل استكمال العملية، ويكون الملف مصحوباً بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 117 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر التي تنص على أنه: "... إذا كان الطلب صادر عن المصلحة العمومية فإن الجهاز المختص، هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوباً بالأوراق الثبوتية المتعلقة به". وبعد أن توافق السلطة الوصية عليه، ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقاً بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل...".

ب- التبادل بمبادرة أحد الخواص

يقدم طلب التبادل من طرف صاحب الملكية الخاص، يتم إرساله إلى وزير المالية، مصحوباً بسندات الملكية وكل وثيقة تبين الموافقة المبدئية من المصلحة العمومية. يقوم وزير المالية عن طريق إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بدراسة الملف قصد مراقبة وضعية العقار الخاص، مع تقييمه حسب القيمة التجارية للعقارات مع الأخذ بعين الاعتبار الفائص المحتمل عند الاقتضاء⁽¹⁾.

¹ - مديرية أملاك الدولة، تقنيات عمليات الدولة وتحصيل منتوجات ومداخيل أملاك الدول، بالمدينة، لسنة 2012، ص 60.

وهذا ما نصت عليه المادة 117 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي المنوه عنه أعلاه إذ تنص: "... إذا كان الطلب صادرا عن مالك من الخواص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بال عقار موضوع المبادلة، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية. وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة، بدراسة الملف قصد مراقبة وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات، ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الإقتضاء...".

وعلى المالك إبطل كل سجلات الرهون على العقار خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار، طبقا لنص المادة 118 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، و الذي يبلغه إياه مصلحة أملاك الدولة، بعدها يأمر الوزير المكلف بالمالية المصالح المختصة بالأملاك الوطنية بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية المالك الخاص وحقيقة تقديم العقارات ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الإقتضاء⁽¹⁾.

وبناء على القرار الصادر من الوزير المكلف بالمالية، تتجسد عملية التبادل وفقا لنص م 93 فقرة 2 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، والمادة 119 فقرة 1 من المرسوم رقم 427/12 السالف الذكر، إما في شكل عقد إداري، أو في شكل عقد توثيقي.

ثالثا: تحرير عقد التبادل

إذا كان إجراء تبادل تصرف قانوني إرادي فإنه حتما رضائي، حيث أن الإدارة لا يمكنها إلزام الشخص العادي أن يتبادل معها ملكه الخاص، وعليه فإن كان إجراء التبادل رضائي، فيجب أن يكون في صورة عقد، لكن لا يمكن إبرام العقد إلا بعد صدور مقرر المبادلة الذي يصدر عن وزير المالية⁽²⁾.

وعليه يجب التذكير أن مقرر المبادلة ليس هو الإجراء النهائي بل يعد بمثابة تعبير عن إرادة الإدارة بالموافقة على القيام بإجراءات عقد المبادلة، وينص مقرر المبادلة على البيانات التالية:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة، الذي ترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة، التي قد تنقل العقار الخاص.

¹ - ينظر المادة 117، 118 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

² - ينظر المادة 93 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

بالنسبة للسلطة أو الضابط العمومي المكلف بتحرير العقد، لم يفصل المشرع في المادة 119 من المرسوم رقم 427/12 في ذلك، بما أنه يمكن لعقد التبادل أن يتم في الشكل الإداري أو التوثيقي.

ومنه يأخذ عقد المبادلة شكل عقد إداري أو عقد توثيقي:

- فإذا كان في شكل عقد إداري، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره باعتبارها موثق الدولة، ويوقعه والي الولاية التي يوجد فيها الملك.

- أما إذا كان في شكل عقد توثيقي، فإنه يتم عند الموثق ويتبع فيه كل الإجراءات الخاصة بالعقود، ويمثل فيه مدير أملاك الدولة ويتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.

وهنا يخضع العقد في كلتا الحالتين لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، فيوجب قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 إفراغ كل عملية مبادلة تتم بين الإدارة وطرف آخر إلى عملية الإشهار العقاري⁽¹⁾. كما تشير إليه نص المادة 120 من مرسومه التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة على أنه: " يثبت عقد البيع، الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلا، وتجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به، ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل، صفة الأملاك الخاصة للدولة "

وتطبيقا لأحكام نص المادة 793 من التقنين المدني والمادة 16 من قانون الشهر العقاري الصادر تحت رقم 74/75⁽²⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإنه حتى يتم إنتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المتبادل فيه إلى الشخص الآخر، ينبغي إخضاع هذا التصرف إلى عملية الإشهار العقاري حتى يكون موجودا من الناحية القانونية لأنه يرمي إلى إنشاء حق عقاري، وفي هذا المعنى تقضي المادة 15 من هذا الأمر بأنه كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

بعد الإنتهاء من إتمام إجراءات عقد التبادل، تضم الإدارة العقار الخاص إلى ذمتها، وتدججه في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها وذلك بصورة مؤقتة، حتى يتم تخصيصه وتطبيقه من طرف الإدارة المختصة⁽³⁾.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 111.

² - الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح أراضي عام وتأسيس سجل عقاري.

³ - محمد فاروق عبد المجيد، المركز القانوني للمال العام، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 239.

أما إذا كان العقار يفوق في قيمته العقار الآخر، فإن الشخص الذي يستفيد من العقار الأكبر قيمة يدفع الفارق إلى الشخص الذي تحصل على العقار الأقل قيمة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الشفعة والتنازل

يعتبر عقد الشفعة والتنازل من بين العقود التي تنقل الملكية العقارية، والمقصود من الشفعة أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها، وهي سبب من أسباب كسب الملكية، أما التنازل يعتبر السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية التي يقوم بها الافرد والجماعات المحلية، ومن بين التنازلات الموجودة حالياً ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، فتقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقاراً كان أو منقولاً، وسنوضح ذلك في كلا العقدين من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول عقد الشفعة، أما الفرع الثاني عقد التنازل.

الفرع الأول: عقد الشفعة

إذا كان الهدف من ممارسة الشفعة من قبل الأشخاص الطبيعية هو القضاء على الشيوع، فإن الهدف من ممارسة الدولة للشفعة هو تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية، والهيئة العمومية التي تمارس حق الشفعة الإدارية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا ما نصت المادة 02 من دفتر شروط و المادة 52 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أن الديوان يمارس حق الشفعة لإمتلاك الأراضي الموضوعة للبيع. ويتضح من خلال هذه المادة أنها أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخصبية جداً المملوكة للأفراد بالرغم من أنها ليست صاحبة حق الإنتفاع ولا هي شريكة على الشيوع. أولاً: مجالات ممارسة الدولة والجماعات المحلية لحق الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري: فقد أقر المشرع للدولة والجماعات المحلية ممارسة حق الشفعة على نوعين من الأراضي، أراضي فلاحية مملوكة للخووص، وكذلك أقر المشرع حق الشفعة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

¹ - ينظر المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 121 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

1 - ممارسة الدولة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة:

تعرف الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 04 قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري كما يلي: الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون وهي: " كل أرض تنتج سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة إستهلاكاً مباشراً بعد تحويله " (1). ويكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محول بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فهو الذي يقرر الجزاءات المترتبة على عدم الإستغلال إما بوضع الأرض حيز الإستثمار على نفقة المالك، أو الحائز أو عرضها للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، وفي حالة البيع جاز للدولة ممارسة حق الشفعة بناء على المادة 52 حين جاء في فقرتها الأخيرة أنه: "... يمكن للهيئة العمومية المؤهلة " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية " التقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة طبقاً للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني أي المرتبة الرابعة بعد مالك الرقبة، الشريك في الشئوع صاحب على الإنتفاع ".

2 - ممارسة الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

عرفت المادة 20، 21 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي العامرة والقابلة للتعمير "هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومشمات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق....". أما الأراضي القابلة للتعمير فعرفت المادة 21 من نفس القانون على أن " الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ". لقد أقر المشرع في نص المادة 71 من نفس القانون على أنه " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراءات نزع الملكية ".

ففي إطار تنفيذ أدوات التعمير وتلبية للحاجات ذات المنفعة العمومية يتقرر للدولة والجماعات المحلية حق إستعمال الشفعة لسد هذه الإحتياجات إذا ما وقع التعامل بالبيع على العقار المقصود، وحق الشفعة المنصوص عليه في هذه المادة مرتبط بتوفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية تيسيراً على الدولة

¹ - ينظر المادة 04 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

والمواطنين، وتوفير الجهد وإقتصادا في الأموال والنفقات العامة التي تستند عليها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية المنصوص عليها في القانون 97-11 المتضمن قانون نزع الملكية.

ثانيا - إجراءات الشفعة الإدارية:

برجوع الى القواعد العامة الواردة في المواد 799 الى 803 من القانون المدني التي تنص على إجراءات ممارسة حق الشفعة نخلص إلى الإجراءات التالية:

1- التصريح بنية التصرف

يتم التصريح بنية التصرف بشكل رسمي يتضمن هوية كل من البائع والمشتري وموقع ومساحة العقار موضوع التصرف، والتمن المتفق عليه، كما يجب أن يتضمن الإعلان على البيانات المنصوص عليها في المادة 800 من القانون المدني، ويتكفل الموثق بتحريره وتبليغه للهيئة المؤهلة لممارسة حق الشفعة وعلى هذه الأخيرة أن تبلغ الموثق بقرارها في أجل 30 يوم ابتداء من استلام تصريح، على أن يدرج الموثق مضمون الرد⁽¹⁾. ويتضمن هذا التصريح المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع، لاسيما هوية الأطراف (اسم، لقب، مهنة)، مكان الإقامة تحديد الدقيق لموضع ومساحة العقار محل التصرف وكذا الحقوق العينية المراد بيعها وكذا تحديد الثمن.

2- إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ودفع الثمن

يجب أن يكون الإعلان بعقد رسمي وأن يبلغ خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بنية التصرف، وإلا كان باطلا طبقا للمادة 801 من القانون المدني، كما يلتزم بدفع الثمن للموثق علما أن للهيئة المعنية خروجها عن القواعد العامة أن تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري، وفي حالة رفض البائع على الإدارة اللجوء إلى القضاء لتقدير ثمن العقار المشفوع فيه⁽²⁾.

الفرع الثاني: عقد التنازل

يعتبر التنازل من بين أهم العقود الإدارية التي تنقل الملكية العقارية، سنتناول في هذا الفرع عقود التنازل عن العقارات المبنية، وعقود التنازل عن القطع الأرضية.

أولا : عقود التنازل عن العقارات المبنية

¹ - خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص، 43، 44.

² - المرجع نفسه، ص 43.

عقود التنازل عن العقارات المبنية تشمل التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتنازل عن المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني.

1- التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني

لقد حددت الدولة الشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 153/18⁽¹⁾، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ويتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة أعلاه لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية .

وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 153/18 السالف الذكر من خلال المادة 02 حيث نصت في فقراتها الثانية من نفس المرسوم على " تتحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن "

ويستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم ، السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992، الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي للأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والأملاك العقارية المهتدة بالانحياز حسب المادة 03 من نفس المرسوم.

وفقا للمادة 04 من نفس المرسوم يمكن الشاغلين الشرعيين للأملاك ذات الإستعمال السكني إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بتقسيم، ويستفيد من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني .

- في حالة اختيار صيغة الشراء يدفع كامل الثمن فورا فيستفيد الطالب من تخفيض قيمته بنسبة 10 % من ثمن التنازل إلى جانب خصم مبالغ مستحقات الإيجار طوال تلك المدة التي كان يشغل فيها السكن، أما في حالة إختيار صيغة الشراء بالتقسيم هنا يتوجب على الطالب دفع الثمن في أجل أقصاه 10 سنوات وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 05 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع ويستفيد المعني من تخفيض بنسبة 07% في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيم.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم : 153/18 ، المؤرخ في 2018/07/16 ، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 33.

وبهذا يستفيد طالب إقتناء السكن من تخفيض التنازل قدره 07% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها، ويستفيد بنسبة 05% في حالة ما إذا كانت المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات وتقل عن 05 سنوات أو تساويها⁽¹⁾.

وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المذكور سابقا نصت " في حالة تأخر في دفع القسط الشهري لمبلغ التنازل على غرامة محددة ب 01% عن كل تأخر ، أما في حالة عدم الدفع لسته مستحقات شهرية متتالية هنا تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ولاسيما منها إلغاء البيع وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة الى المصلحة المتنازلة "

وحسب المادتين 09، 10 من نفس المرسوم فإن حالة إختيار صيغة الشراء بتقسيم، يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا ، يستثنى من الإستفادة مجال الخصم مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات في سعر التنازل الطالبون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذي سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من الإعانة المالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن.

2 - التنازل عن المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني

خص المرسوم 153/18 السالف الذكر الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أصحابها لا يستفيدون من أحكام التخفيض و خصم قيمة الإيجار المدفوعة إذا رغبوا في إقتناء محلاتهم. ونص القانون المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية على وجوب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الراغب لدي لجنة الدائرة، ويرفق هذا الطلب بملف يتضمن سند شرعي لشغل الملك العقاري، وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة، وكذا نسخة من بطاقة الهوية للطالب أو القانون الأساسي للشخص المعنوي⁽²⁾.

يبرم عقد التنازل من قبل مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة بين الطالب والمالك العقار موضوع التنازل وهذا العقد يجب أن يوضح ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيم وحقوق الطرفين وواجباتهما،

¹ - سعيد باتول ، كيفيات وشروط التنازل عن سكنات السوسيوال وعقارات البايك ، مقال منشور بتاريخ : 2018/06/19 على الموقع الإلكتروني www.echerouk.com

² - وليد أشرف ، تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من دواوين الترقية، مقال منشور بتاريخ : 2018/06/19 ، على الموقع الإلكتروني www.aljaizairyom.COM

أما في حالة رفض الطلب، فالمعني له الحق في الطعن، ويدرس هذا الطعن من قبل لجنة الدائرة بالنسبة لأملاك الدولة، وعلى مستوى المديرية الولائية في حالة إذا كان العقار تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾. وفي حالة إبرام العقد، يسجل المشترون الأملاك العقارية بعنوان هذا المرسوم في البطاقة الوطنية للسكن وبهذه الصفة يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال⁽²⁾.

ثانيا: عقود التنازل عن القطع الأرضية:

لقد صدر في العدد 58 من الجريدة الرسمية قرار وزاري مشترك جملة من التعديلات، وتتمه للقرار الوزاري الموقع في 2018/04/25⁽³⁾، هذا الأخير حدد شروط جديدة للتنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة. ووفقا لتدابير الواردة في هذا القرار فإن الوالي المختص إقليميا هو المخول لمنح قرار التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الدولة، المراد إستغلالها من قبل المرقين العقاريين وهذا بعد تقديم الملف يعد في ستة(06) نسخ تحتوي على الوثائق التالية:

- دفتر الشروط المشروع الموقع عليه قانونيا المتضمن تعهد المرقى العقاري بتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وتنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم والمنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2018/01/30 .
- بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم بالإضافة إلى اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري.
- شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من شهادة الإنتساب مسلمة من صندوق الضمان، والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، وكذلك شهادة صادرة من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية، تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم، كما يشمل هذا الملف أيضا السجل التجاري و الأنظمة الأساسية للمرقى العقاري عند الإقتضاء وتصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية، و أخيرا شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن، تبين العمليات المتتممة.

¹ - سعيد باتول ، المرجع السابق ، بدون صفحة.

² - وليد أشرف ، المرجع السابق ، بدون صفحة.

⁴ - القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2018/04/25 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

وهذه الشروط نصت عليها المادة 02 التي تعدل و تتمم أحكام المادة 06 من القرار الوزاري السالف الذكر ووفقا لنفس القرار، فإن اختيار المرقى العقاري يكون من إختصاص اللجنة التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي، ويقع على المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالتوعية و الأجل، و يجب أن تتلائم قدرة المرقى العقاري مع حجم المشروع حسب ذات النص القانوني الذي عزز تشكيلة اللجنة التقنية الولائية بممثل عن المجلس الشعبي الولائي وآخر عن الصندوق الوطني للسكن وهذا ما نصت عليه المادة 03 من نفس القرار الوزاري⁽¹⁾.

و يمكن أن ينصّ نفس القرار قصد تحفيز المرقى العقاري على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجه لتسويق محلات ذات إستعمال سكني و تجاري و مهني و حرفي، لا تتجاوز مساحتها بأي حال من الأحوال 25 % من المساحة الإجمالية لبرامج السكنات المدعمة حسب المادة 05 من القرار الوزاري.

في حالة ما إذا تقرر زيادة على ذلك إنجاز محلات تستعمل حصريا كمواقف سيارات في الطوابق تحت الأرضية التي يمكن إيجارها أو بيعها من طرف المرقى العقاري، فإنه يجب أن تظهر هذه المحلات في الكشف الوصفي للتقسيم كحصة واحدة غير قابلة لتقسيم لكل طابق تحت أرضي⁽²⁾.

وحسب ما جاءت به المادة 07 من القرار الوزاري سالف الذكر، فالتخفيض يمنح على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة، كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لمساحة الأراضي المخصصة نسبيا للسكنات المدعمة من طرف الدولة، و محلات تستعمل حصريا كمواقف للسيارات تنجز في طوابق تحت الأرضية، إلا أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات إستعمال آخر غير السكن المدعم من طرف الدولة، و مواقف السيارات المنجزة هنا ينبغي تحديد في العقد المعد من طرف مدير أملاك الدولة، بأن كل تصرف في المحلات ذات الطابع الترقوي (محلات ذات استعمال سكني و تجاري و مهني و حرفي)، يخضع لفائدة مصلحة أملاك الدولة، مبلغا يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات.

¹ - رزيقة خ، شروط التنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة لبناء السكنات المدعمة، مقال منشور بتاريخ 2018/10/17، على الموقع الإلكتروني

www.eldjaironline.net

² - أمينة دوادي، شروط و كيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقال منشور بتاريخ 2018/10/16، على الموقع

الإلكتروني www.ennaharonline.com.

و في حالة ما إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط, و بعد توجيه له إعدارين برسالة موصي بها مع إشعار إستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوى, ترفع دعوى قضائية من قبل مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن, تهدف هذه الدعوى إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرفق العقاري, الذي أحلّى بالتزاماته, و بذلك يقوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بحلول محل المرفق العقاري, ويستفيد المشتري بالمقابل من تعويض عن الفسخ, ولا يعوض عن مبلغ أشغال إنجاز لسكنات أو حصص أخرى كانت موضوع البيع عن طريق عقود البيع على التصاميم (1).

المطلب الثالث: عقد الإمتياز

يعتبر عقد الامتياز من احد العقود الحديثة ذات أهمية كبرى في خدمة البلاد منى جهة واثراء المتعاقد من جهة أخرى, تلجأ اليه الدولة لخدمة مرافقها العامة, وقد تنوعت عقود الإمتياز وتفاوتت بتفاوت الدور الذي يمكن أن يؤديه المرفق موضع عقد الامتياز, وستتطرق اليه من خلال هذا المطلب من ناحية دوره في نقل الملكية العقارية, فهو كأصل عام لاينقل الملكية الا في حالات إستثنائية, وعلى هذا قسمنا المطلب الى ثلاث فروع, الفرع الاول تعريف عقد الامتياز, اما الفرع الثاني الامتياز عن طريق الاستصلاح, الفرع الثالث الامتياز عن طريق الاستثمار.

الفرع الاول: تعريف الامتياز

إن كلمة إمتياز في مفهومها العام يقصد بها حق استثنائي أو ترخيص أو منح على أن الامتياز ما هو إلا أسلوب لإدارة المرفق العام (2).

ولقد عرف الدكتور علي خاطر شنطاوي بأن الإمتياز هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذو طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص (فرد طبيعي, شركة), بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز (3).

¹ - ينظر المادة 08, القرار الوزاري المؤرخ في 2018/04/25.

² - فراح حورية, إستراتيجية إستصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز, مذكرة نيل شهادة الماجستير, كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2008, ص53.

³ - بن يحيوي سارة, النظام القانوني لعقد الإمتياز في التشريع الجزائري, مذكرة نيل شهادة الماستر, تخصص قانون إداري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة خيضر بسكرة, 2012, ص 05.

وقد عرف القانون رقم 08 / 14⁽¹⁾ والمتمم لقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 64 مكرر، الفقرة الأولى عقد الإمتياز كما يلي " العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحب الملك المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي، أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة والتجهيزات محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".

أما المرسوم التنفيذي 152/09⁽²⁾ الذي جاء لتعديل المرسوم 121/07 بموجب دفتر الشروط أن " منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملأها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

وكقاعدة عامة فإن عقد الامتياز هو عقد إداري تتولى تحريره مديرية أملاك الدولة لا ينقل الملكية لكن هناك حالات إستثنائية .

الفرع الثاني: الإمتياز عن طريق الاستصلاح

الاستصلاح عرفته المادة 08 من القانون 18/83⁽³⁾ المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية بأنه "كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال"

ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة، وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

أولا : شروط الاستصلاح

لقد اشترط المشرع الجزائري أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية وإستبعدت المادة 02 من القانون 18/83 الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية وهذا قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، بمعنى أن جميع الأراضي الزراعية والرعيوية والحلفائية وأراضي الوقف غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح.

- يجب أن يكون الشخص (طبيعي أو معنوي) له الجنسية الجزائرية ولقد كان الأمر في السابق يتعلق بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.

¹ - قانون 14/08 ، المؤرخ في 20/07/2008 ، يعدل ويتمم قانون 30/90 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.

² - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية ، عدد 27.

³ - قانون 18/83 ، المؤرخ في 03/08/1983 ، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، عدد 34 .

- يجب أن تكون مدة الإستصلاح لا تفوق مدة 05 سنوات وهي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه بإستثناء حالة القوة القاهرة ، وفقا للمادة 11 من القانون 18/83 السالف الذكر.

ثانيا : أسلوب الإستصلاح

الإستصلاح الفلاحي وفق حق الإمتياز طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 483 /97⁽¹⁾ يشترط في المستفيد من الإمتياز وفقا لهذا المرسوم أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا وذا جنسية جزائرية في حالة تحويل الإمتياز إلى تنازل، حيث يجوز أن يمنح الإمتياز للمستثمرين الأجانب وذلك تشجيعا للإستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي.

ولكي تصلح الأرض أن تكون محيطا للإستصلاح، يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه ، نسبة الملوحة، وأن تكون محددة مسبقا بموجب قرار وزاري مشترك لمحيط أو جزء من محيط الإستصلاح⁽²⁾ .

يتولى تعيين محيطات الإستصلاح المدير الولائي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة بناء على وفة الأراضي والموارد المائية، وبمجرد إعداد مقرر التأهيل لتنفيذ المشروع يجب على المستفيد إقامة مشروعه بالإعتماد على تمويل خاص، وعلى هذا يباشر الديوان إجراءات ترسيم الإمتياز.

يفسخ عقد الإمتياز إذا لم يتم إنجاز البرنامج الإستصلاح في الآجال المذكورة في دفتر الشروط بغض النظر عن حالة القوة القاهرة، أو في حالة تعديل برنامج الإستصلاح دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

الفرع الثالث: الإمتياز عن طريق الإستثمار

يبرم عقد الإمتياز لغرض إنجاز مشاريع بناء ذات الطابع التجاري، أي التي يكون الغرض من إنشائها هو تحقيق الأرباح، وكقاعدة عامة فإن عقد الإمتياز الذي يمنح للمستثمرين ليس عقد ناقل للملكية، بل يخول له حق الإنتفاع فقط وينتهي بإنهاء مدته، وبصدور قانون المالية لسنة 2015 تم تعديل المادة 02 من الأمر 04/08⁽³⁾ بموجب المادة 61 منه ، وأضاف المشرع استثناء آخر يخرج عن الامتياز غير قابل للتحويل وهو

¹ - المرسوم التنفيذي 483/97 ، المؤرخ في 1997/12/15 ، المتعلق بتحديد كفيات منح الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، جريدة الرسمية ، العدد 83.

² - نعيمة حاجي ، النظام القانوني للاستصلاح في الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية والسياسية ، العدد 16 ، 2018 ، ص 403.

³ - الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتتم المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 49.

القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح إمتياز قابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمبين قانوناً بموجب شهادة مطابقة .
وحسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15⁽¹⁾، فإن الامتياز الممنوح لفائدة المرفي العقاري يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء ، ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن عقاري رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، وطبقاً لنص المادة 09 وما يليها من المرسوم التنفيذي 281/15 السالف الذكر، فإن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بناءً على طلب من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة والبت في الطلب من قبل اللجنة التقنية الولائية .

وبعد موافقة اللجنة التقنية على طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الامتياز الى تنازل مع التأكد المسبق لدى مصالح الحفظ العقاري لما يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل حصول المرفي على قروض بنكية لتمويل المشروع ، مما يتعين انه في حالة وجود رهن مطالبة المرفي التكفل به قبل عملية التحويل⁽²⁾ .
وبمجرد أن يتحول عقد الامتياز الى تنازل تنتقل الملكية للمرفي العقاري المستفيد من عقد الامتياز وبعدا إلى المكتتبين في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق بعد القيام بالإجراءات اللازمة من شهر وتسجيل لدي المحافظة العقارية.

وحسب المادة 69 مكرر من القانون 14/08 المعدل والمتمم لقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر ، فإذا أنجز صاحب رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية منشآت وبنيات وتجهيزات عقارية ، التي تتطلبها ممارسة النشاط المرخص له به في سند الشغل، يكون له بموجب العقد الذي يربطه بالإدارة حق عيني عقاري يتمثل في ملكيته لهذه المنشآت طيلة مدة الرخصة ، ويحدد سند الشغل بمدة 65 سنة .

أما إذا كانت المنشآت والبنيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري المراد إنجازها ضرورية لإستمرار الخدمة العمومية ، فإنه لا يترتب لصاحب الرخصة حق الملكية على هذه المنشآت إلا بناءً على قرار يصدره الوزير

¹- المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المؤرخ في 2015/10/26 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 58.

²- قابس صادق ، العقود العقارية المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، قانون عقاري، كلية الحقوق ، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي ، تيمسملت ، 2017 ، ص69.

المكلف بالمالية إذا كان الملك تابع للدولة ، أو بقرار من الوالي إذا كان الملك العام تابع للولاية، وبقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الملك تابع للبلدية ، وهذا ما نصت عليه المادة 69 مكرر 1 من قانون 14/08.

وحسب المادة 69 مكرر 03 من نفس القانون، فإنه يخول حق الملكية صاحب الشغل الخاص للمنشآت والبنيات والتجهيزات العقارية الحق في التنازل عنها خلال مدة صلاحية السند المتبقية ، كما يترتب عنه حقوق عينية تبعية لصالح الغير .

ويشترط للشخص المتنازل له أن يكون مرخص له من طرف السلطة المختصة المانحة لحق الامتياز، كما يجب أن يكون إستعمال الشخص المتنازل له موافق لتخصيص الملك العمومي المشغول، وفي حالة وفاة الشخص الطبيعي حائز السند، ينتقل سند الشغل المنشأ للحقوق العينية الى الورثة ، وتنقضي رهون على الحقوق والأموال المنجزة في أجل أقصاه إنقضاء سند الشغل، حيث تبقى هذه المنشآت على حالها عند إنقضاء أجل سند الشغل ، إلا إذا تم الاتفاق المسبق على تهديمها من طرف صاحب الرخصة أو السلطة المانحة ، أما حالة الإبقاء عليها يصبح ملك خالص للجماعات العمومية⁽¹⁾ .

¹ - جطي خيرة ، المرجع السابق ، ص 45،46.

المبحث الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية

لقد وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين لتنظيم مجال نقل الملكية العقارية ، إذ أوجب مجموعة من الشروط الموضوعية وشرط الشكلية ، فلا تنتقل الملكية دون إحترام شرطي التسجيل والشهر العقاري ، ويعتبر التسجيل والشهر العقاري في العقد الإداري من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه، وعملية التسجيل والشهر العقاري هما عمليتان مرتبطتان بحيث لا يمكن شهر التصرفات القانونية في الملكية العقارية أو الحقوق العينية الواردة عليها إلا بعد تسجيلها، نحاول تبيان ذلك من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين، المطلب مرحلة التسجيل ، أما المرحلة الثانية مرحلة الشهر.

المطلب الأول: التسجيل

اعتمد قانون التسجيل على مجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسير حقوق التسجيل على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق، فتداول هذه الأموال سواء كانت أموال عقارية أو منقولة يتم بإتباع إجراءات قانونية من بينها التسجيل كمرحلة قانونية لنقل الملكية العقارية ، والتسجيل الذي نحن بصدد دراسته هو الذي يتم على مستوى مفتشية الطابع والتسجيل ، وقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، الفرع الأول تعريف التسجيل ، أما الفرع الثاني الجهة المختصة به ، والفرع الثالث إجراءاته .

الفرع الأول: تعريف التسجيل

عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل رقم 105/76⁽¹⁾، ويعرف على أنه ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلفيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار، حيث يقبض من إجراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية. التسجيل هو عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفقا لقواعد وضوابط محددة قانونا ، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية⁽²⁾ .

كما يعرف التسجيل على أنه وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة⁽³⁾ .

¹ - الأمر رقم 105/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 81.

² - كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 226.

³ - جميلة زاوي ، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص العقود المدنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2012 ، ص 54.

ويتبين من خلال هذا التعريف أن هناك رسوم عقارية تحصلها الدولة لصالح الخزينة العمومية ، والتي تتميز عن رسوم التوثيق ورسوم الإشهار العقاري، فلا يمكن أن يتم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية إذا لم يتم تحصيل رسم التسجيل فيما يخص التصرفات الواردة على العقار. طبقا للمادة 271 من قانون التسجيل، تعفي الدولة من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلة التنازل والشراء الأموال من كل نوع سواء كانت منقولات أو عقارات، وطبقا لنص المادتين 353 فقرة 3 والمادة 353 فقرة 6 من الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم ، فإن عقد الامتياز هو الآخر معفي من دفع الرسوم التسجيل.

وتعد مفتشية التسجيل والطابع المصلحة القائمة على عملية التسجيل، سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة والتي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخ ثابت، طبقا للمادة 328 من القانون المدني.

الفرع الثاني: إجراءات التسجيل

لقد نصت المادة 324 مكرر من قانون التسجيل على وجوب تحرير العقود التي تتضمن الملكية العقارية أو حقوق عينية عقارية في شكل عقد رسمي من قبل أشخاص مؤهلين قانونا والقيام بتسجيلها لدى مفتشية التسجيل والطابع، ونظرا لأهمية هذه الإجراءات سنتحدث أولا عن الوثائق المودعة بمفتشية الطابع والتسجيل والآجال القانونية للإيداع.

أولا: البيانات اللازمة في الوثائق

يتم إيداع الوثائق لدى مصلحة التسجيل المختصة من طرف أشخاص لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية كتاب الضبط، الموثقين، كتاب السلطات الإدارية، وذلك في الآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل وبعد ذلك إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة من أجل إستكمال إجراءات الشهر حتى يكتسي العقد حجية في مواجهة الغير⁽¹⁾.

ويجب على محرري العقود إيداع النسخ الأصلية لدى مصلحة التسجيل وهذا ما نصت عليه المادة 119 من قانون التسجيل 105/76 السالف الذكر على أنه: " تسجل العقود المدنية والعقود غير قضائية على النسخ الأصلية ... " وبالإضافة إلى النسخ الأصلية فعلى محرري العقد إيداع ملخصات والكشوف

¹ - ربحي صدام حسين و دراوي عبد القادر، نظام تسجيل العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسلت، 2018، ص 30.

الإجمالية للعقود والأحكام طبقا لنص المادة 153 من قانون التسجيل ، تودع على نسختين أمام مكتب التسجيل المختص وفقا للأجال القانونية، تحتفظ الجهة المختصة بنسخة ، في حين تسلم النسخة الثانية للمودع تحتوي هذه الكشوف على جميع العقود يذكر فيها على اللزوم تاريخ ورقم العقود الموجودة في الفهرس، ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم ، نوع العقود أما عن الملخصات فنصت عليه المادة 09 الفقرة 03 من قانون التسجيل، هي عبارة عن إستمارة تسلمها الإدارة مجاناً حيث نلخص فيها الأحكام الرئيسية للعقد وتحرر في نسختين (1).

ثانياً: الآجال القانونية للإيداع

إن إيداع الوثائق بمكتب التسجيل المختص من أجل القيام بعملية التسجيل يجب أن يكون في الآجال القانونية والمواعيد، وتختلف هذه الآجال حسب طبيعة العقد وحسب إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم النسي أو الثابت (2).

وتعتبر العقود الإدارية من بين العقود الخاضعة للرسم النسي، والحق النسي هو حق يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات العقود الناقلة للملكية طبقا لنص المادة 04 من قانون التسجيل. كما يجب أن تسجل العقود في آجال شهر ابتداءً من تاريخ تحريرها طبقا لنص المادة 58 من نفس القانون. وبذلك يلتزم مفتش التسجيل بعد تفحص كل معلومات العقد والوثائق المرفقة وإستفاء حقوق التسجيل التأشير على العقد الأصلي، يبين فيه مفتش التسجيل تاريخ التسجيل ومبلغ الرسم ورقم القسيمة تطبيقاً لنص المادة 181 من نفس القانون.

إلا أن هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل منها البيوع العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 271-272 حيث تعفى الدولة والجماعات المحلية من رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بشراء العقارات. كما يتعرض الموثقون، والموظفون، وكتاب الضبط، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة قانوناً إلى عقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها، بالإضافة إلى التحمل الشخصي لغرامات التأخير، تقدر بحسب مدة التأخير (3).

¹- ينظر النموذج الخاص بالكشوف، الملحق رقم 02

²- ربحي صدام حسين ودراوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 36

³- المرجع نفسه، ص 44.

المطلب الثاني: الشهر العقاري

من أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين، تأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع إنكار الحقوق العقارية وبلوغ هذا الهدف لا بد من خلق نظام عقاري يجعل التصرفات التي تنصب على العقار تتم بصورة علنية وهذا ما أدى إلى ظهور فكرة نظام الشهر العقاري، وسنفضل في هذا من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول تعريف الشهر العقاري، أما الفرع الثاني إجراءاته.

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

هو عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إلى تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة⁽¹⁾.

فالشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير⁽²⁾.

وقد اعتمد الشهر العقاري على نظامين، نظام الشهر الشخصي ويقصد به إعلان التصرفات القانونية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، أي أن الشخص محل اعتبار للتصرفات العقارية⁽³⁾. ونظرا للانتقادات العديدة وقلة المزايا التي تشوب هذا النظام، تم تبني نظام جديد للإشهار العقاري من أجل تنظيم الملكية العقارية وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني.

ويقصد بالشهر العيني أنه نظام يرتكز على شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها، ويتميز هذا النظام بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر وتخصص فيه صفحة لكل عقار، تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليها مع تعيين موقعه، مساحته، رقمه حدوده⁽⁴⁾.

ولقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي وتأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري حيث نصت المادة 13 منه على: " يجب على المعنيين بالأمر أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص13.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص5.

³ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص63.

⁴ - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2004، ص45.

لدى المصلحة المكلفة بالتسجيل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب العقود الإدارية".

وتعد المحافظة العقارية الجهة المختصة والمهمة التي تضمن قواعد الحفظ العقاري وإحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهه الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي وقد إعتبر المشرع الجزائري هذه المحافظة المحور الأساسي في نظام الشهر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التصرفات القانونية الخاضعة لنظام الشهر العقاري.

إن المحررات التي تصدر عن السلطات الإدارية ولها صبغة رسمية سواء بيع أو تبادل أو تنازل والتي ترمي إلى إنشاء، أو تعديل، أو نقل حقوق عينية عقارية يجب إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير طبقاً لنص المادة 16 من الأمر 74/75، هناك بعض النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحدد خضوع الإدارة في تصرفاتها إلى نظام الشهر العقاري منها:

1- قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطني:

حيث جاء في المادة 89 منه " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطني الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، وتكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

كما نصت المادة 92 منه على أنه " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني".

2- في إطار المرسوم رقم 454/91⁽²⁾ المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وكيفيات ضبطها:

حيث جاء في نص المادة 34 منه على أنه: " يمكن أن يأخذ عقد التبادل الذي يعد على أساس قرار الوزير المكلف بالمالية شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي".

¹ - جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 120.

² - المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 21.

فإذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة أملاك الوطنية المختصة إقليمياً هي التي تحرره طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والى الولاية، الموجود فيها الملك العقاري الخاص.

أما إذا كان في شكل عقد توثيقي، فإنه يحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق¹ كما نصت المادة 35 منه " يثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلاً وتنجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به، ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل، صفة الأملاك الخاصة بالدولة ".

3- المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 .

بناءً على نص المادة 60 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على مساهمة الدولة في عملية استصلاح أراضي جديدة يبادر بها المواطنين لغرض توسيع مساحة الأراضي الفلاحية، جاءت المادة 117 من المرسوم 18/93 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 27/95⁽¹⁾، المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 مشيرة إلى إمكانية منح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص الطبيعيين بمقتضى عقد امتياز من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العامة إنجاز مشاريع التجهيز والاستثمار مع إمكانية تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل، وتحويل عقد الإمتياز إلى تنازل، يتم بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد ويخضع بدوره هذا العقد لعملية الإشهار العقاري حتى ينشأ الحق العيني العقاري، وذلك بتسجيله في مجموعة البطاقات العقارية .

¹ - ينظر المادة 148 من الأمر 27/75 المؤرخ في: 1995/12/30، المتضمن قانون المالية سنة 1996.

الفرع الثالث: إجراءات الشهر العقاري

يتم الانتقال الى مرحلة الشهر العقاري وفق إجراءات متمثلة في الإيداع والتأشير على البطاقات العقارية والتأشير على الدفتر العقاري.

أولا : الإيداع وآجاله

نصت المادة 90 من المرسوم 63/76⁽¹⁾ المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتتم بموجب المرسوم رقم 201/80 والمرسوم التنفيذي 123/93 يتم إيداع الوثائق المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهذا في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ، مع مراعاة الآجال المحددة في ذلك ، وبالتالي فالإيداع هو تسليم الوثائق المراد شهرها إلى العون حتى يتم التدقيق فيها وتسجيل الحقوق المرتبطة بها، ومن هنا فالمشرع قد خص أشخاص دون غيرهم وجعلهم مكلفين بعملية إيداع العقود والوثائق الرسمية، أي كتاب الضبط والموثقين والسلطات الإدارية، ويتم الإيداع لدى المحافظة العقارية في الأوقات الرسمية للعمل.

كما نصت المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999⁽²⁾ التي عدلت بموجبها المادة 99 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أن آجال إيداع العقود و الوثائق لا بد أن تكون خلال شهرين من تاريخ إيداعها وهذه الآجال من النظام العام، فعدم احترامها يعرض مودع العقود الى غرامة مالية حددتها المادة 31 من قانون المالية 1999 بألف دينار جزائري .

وعملية الإيداع حسب المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر تتطلب لزوم إيداع نسختين للعقود والقرارات موضوع عملية الإشهار ، بحيث تحتفظ المحافظة العقارية بنسخة واحدة والنسخة الثانية تسلم إلى القائم بالإيداع بعد التأشير عليها.

ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها بضرورة عملية التأشير والقيود على مجموعة البطاقات العقارية وفي حالة ما إذا كان العقار المراد شهره ممسوحا فلا بد أن يودع الدفتر عقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه

¹ - المرسوم رقم: 63/76 ، المؤرخ في 03/25 / 1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتتم بالمرسوم رقم 201/80 ، المؤرخ في 1980/09/13 ، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، المؤرخ في 1993/05/19 ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

² - قانون المالية لسنة 1999 ، المؤرخ في 1999/12/31 عدل في آجال الإيداع للوثائق والعقود الخاضعة للإشهار ، الجريدة الرسمية ، العدد 98

الوثائق من أجل إشهارها، وفي هذه الحالة ينبغي على المحافظ القيام بتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل رده إلى المودع⁽¹⁾.

أما بالنسبة لكيفية التأشير وضبط البطاقات العقارية فقد حددتها المادة 34، 33 من المرسوم 63/76 حيث إشتراط أن تشمل كل عملية تأشير البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق والقرارات القضائية التي تم شهرها.
- اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية الصادرة منها الوثيقة، بالإضافة إلى أنه يجب أن يظهر في عملية التأشير الإشهار ومراجعته.

وللبطاقات العقارية صورتين، بطاقة عقارية أبجدية ونصت عليها المادة 27 من الأمر 74/75 " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي عقارات وحقوق عينية ريفية موجود ببلدية لم تتم عملية المسح تفهرس بصفة إنتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم...".

حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص العامة فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة⁽²⁾.

أما الصورة الثانية وهي البطاقات العقارية العينية حيث نجد أن المادة 20 من نفس المرسوم تنص على أن " البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات القطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية بالنسبة للملكية الخاصة، هذه الأخيرة تنقسم إلى نوعين بطاقات عقارية عامة تخصص للاستعمال الجماعي تدرج فيها بيانات تهم العقار، وبطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة ترتب هذه البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة.

أما بالنسبة للتأشير على الدفتر العقاري فقد حددتها المادة 45 من نفس المرسوم، التي أوجبت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة، وحتى تكون كل البيانات المؤشر عليها ومطابقة لعملية التصرف الواردة على العقارات لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم أو الجديد.

¹ - عبة خيرة وساعد ميمونة ، قاعدة الرسمية والشهر العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، تيسميسيل ، 2018، ص75، 74.

² - عبة خيرة وساعد ميمونة ، المرجع السابق ، ص74.

خلاصة الفصل

تعتبر العقود الإدارية من أهم المحررات الإدارية التي تشكل دليل إثبات الملكية العقارية ، فهي إتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة لا والمستفيد من العقار المراد إكتسابه ، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال الاحتلال الفرنسي في إطار مايعرف بالعقود المسلمة من إدارة أملاك الدولة لذا فمن بين العقود الإدارية عقود التبادل ، البيع ، التنازل ، وكذا عقد الشفعة بالإضافة الى الاستثناءات الواردة عن عقد الامتياز المتمثلة في عقد استصلاح الأراضي ، والامتياز عن طريق الاستثمار.

وحتى تصبح هذه العقود ناقلة للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي، بإعتبار أن قاعدة الرسمية في المعاملات العقارية لها دور في ترقية السوق العقارية ، وذلك نظرا لما يتميز به الشكل الرسمي من مميزات أهمها يعتبر حجية في يد صاحبه للاحتجاج به أمام الغير وتتمثل هذه الرسمية في التسجيل والشهر العقاري.

الفصل الثاني

أهم العقود الإدارية وإجراءات نقلها

الختامة

تعتبر العقود الإدارية أهم وسيلة في يد الدولة لإستغلال وتسيير الأموال العامة في إطار المرفق العام، وذلك بإخضاع العقد لمجموعة من القواعد والإجراءات القانونية التي يجب مراعاتها أثناء إبرام العقد، ويقصد بالعقود الإدارية تلك العقود التي تكون الإدارة طرفا فيها بغرض تسيير مرفق عام ، وتتضح فيه قواعد إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

ولقد اخضع المشرع الجزائري العقود الإدارية الى نظام قانوني خاص نظرا لما تتميز به عن باقي العقود الأخرى من حيث الهيئات الإدارية المكلفة بتحريرها ومن حيث طرق وأساليب إبرامها ، وبرغم من إمتلاك الإدارة لخصائص السلطة العامة إلا أنها لا يمكنها إبرام العقود بصفة مطلقة فيتدخل القانون لتحديد طريقة الإبرام وذلك بهدف حماية الملكية العقارية التي سن لها المشرع قوانين ونصوص لتنظيمها وحمايتها ، وعلى هذا قد حدد مجموعة من العقود لنقل الملكية أيهما عقد البيع والتبادل ، التنازل بالإضافة إلى عقد الشفعة والإمتياز وهذا الأخير في حالات استثنائية ، ولتصبح هذه العقود ناقلة للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل رسمي ووفقا لإجراءات شكلية لاحقة لعملية الإبرام والمتمثلة في التسجيل والشهر العقاري.

ومن خلال ما سبق قوله يمكن أن نستخلص مجموعة من النتائج

- نظرية العقود الإدارية تحتل أهمية بالغة في تسيير المرافق العامة للدولة سواء في العلاقة الناشئة عن العقد بين الإدارة والأشخاص الطبيعية، أو بين الأشخاص العامة مع بعضها البعض.
- إن العقود الإدارية لا تخضع لنظام قانوني واحد مما يستلزم ضرورة البحث عن معايير في تمييز العقود الإدارية من العقود المدنية وكذا القرارات الإدارية، وتظهر أهمية التمييز في معرفة القانون الواجب التطبيق.
- يتكامل المعيار الموضوعي بشكل كبير مع المعيار العضوي في إستنتاج الطبيعة الإدارية لعقود الإدارة.
- تتحدد أركان العقد الإداري وشروط صحة إنطلاقا من الأحكام العامة في القانون المدني وهو بذلك لا يختلف عن العقد المدني إلا في بعض المسائل التي تتصل أساسا بالمرفق العام.
- إن العقود الإدارية تختلف عن العقود المدنية، في كونها تبرم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام، وبين أشخاص طبيعيين، فهي تستهدف المصلحة العامة لسير العمل في المرفق العام.

- لا يلزم المشرع الإدارة أن تتبع طرق معينة في إبرام العقود الإدارية ، إلا فيما يتعلق بالصفقات العمومية ، كما أن الإدارة تتمتع بحرية إختيار الإجراءات والشكليات المناسبة في عملية الإبرام .
- بالإضافة إلى هناك عدة تقسيمات للعقد الإداري منها ما هو غير ناقل للملكية ومنها ما هو ناقل للملكية العقارية ، ومن أهمها عقد البيع ، التبادل ، التنازل وأخيرا عقد الشفعة والامتياز .
- وحتى تصبح هذه العقود الإدارية ناقلة للملكية فعلا ، يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي يحرر من طرف جهات إدارية مكلفة لذلك .
- وجوب توفر الرسمية في التصرفات العقارية بشكل عام ، فالكتابة تجعل العقد الرسمي يرتبط بموظف عمومي في تحرير العقود وهذا الإرتباط يزيد من قوة المحرر وحجيته ومن ثمة يصبح العقد ساري المفعول وله حجية ثابتة.
- ضرورة تسجيل المحررات الرسمية على مستوى مصلحة تسجيل الطابع ، فالتسجيل أهمية كبيرة سواء من حيث الدور الجبائي أو من الناحية القانونية.
- إلزامية الشهر في المحررات الرسمية على إختلاف أنواعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك من قبل أشخاص محللين في ذلك ، وهذا قصد إنتقال الملكية العقارية من المتصرف إلى المتصرف إليه.
- ضرورة مراعاة الإجراءات القانونية لكل من عمليتي التسجيل والشهر العقاري.
- وبعد توصلنا الى مجموعة من النتائج تبينت لنا بعض النقائص إرتأينا إلى طرح بعض التوصيات نذكر منها:
 - الحد من المبالغة في الأعمال والتصرفات التي تقوم بها الإدارة باسم خدمة المرفق العام والسلطة العامة وتحقيق الصالح العام .
 - القيام بأبحاث ودراسات معمقة لوضع آليات ووسائل قانونية واضحة في تكوين الموظفين والقائمين على الإدارة المكلفة بعملية التسيير وتحرير الأملاك، وتحسين مستواهم العلمي والثقافي خاصة في الجانب القانوني.
 - إعادة النظر وإلغاء الإجراءات الخاصة بالتصرف ببيع الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية، وذلك بإرجاع الصلاحيات إلى البلدية للقيام بالتصرفات الخاصة بممتلكاتها مباشرة دون اللجوء إلى الوكالة التسيير الحضريين العقاريين، وذلك بإتباع الإجراءات القانونية المناسبة من بيع بالمزاد العلني والتراضي حسب القيمة التجارية

المتداولة في السوق العقارية فمن غير المنطقي التصرف في أملاك تابعة للبلدية من قبل الوكالة التي يعتبر عملها عملا تجاريا الغرض منها الربح والصمصرة.

وختاما نسأل الله أن يكون عملنا هذا قد أضاف ولو الشيء القليل في مجال البحوث العلمية المتواصلة رغم قلة المادة العلمية المستخدمة في هذا البحث.

والله ولي التوفيق.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب.

- 1- الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) ، في تسوية البناءات الفوضوية ، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، 2014، الجزائر.
- 2- حكيمة عمارة ،استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2017 .
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 4- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، الجزء، 2000.
- 5- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014 .
- 6- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة، 2010.
- 7- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة، 2004.
- 8- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 9- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 10- محمد الشافعي أبو راس، العقود الإدارية، كتاب منشور على الموقع الإلكتروني www.pdfactory.com
- 11- محمد فاروق عبد المجيد، المركز القانوني للمال العام، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

ثانياً: الرسائل والمذكرات.

أ- مذكرات الماجستير:

- 1- جميلة زايدي ، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص العقود المدنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2012.
- 2- خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014.

3- فراح حورية ، إستراتيجية إستصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2008.

4- نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، وزارة العدل، الجزائر، 2014.

ب)- مذكرات الماستر :

1- بن يجاوي سارة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة خيضر بسكرة ، 2012.

2- حزماني إيمان، الشروط الإستثنائية للعقود الإدارية، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015 .

3- ربحي صدام حسين و دراوي عبد القادر، نظام تسجيل العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018.

4- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

5- صادق قابس، العقود العقارية المقررة من طرف إدارة أملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت.

6- عبة خيرة وساعد ميمونة ، قاعدة الرسمية والشهر العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018.

7- عمارة حكيمة، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص إدارة عامة، كلية الآداب العربي والفتون جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، 2018.

ثالثا: المقالات.

1-أمانة دوادي ,شروط و كيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ,مقال منشور بتاريخ 2018/10/16 , على الموقع الإلكتروني www.ennaharonline.com.

2- رزيقة خالدية,شروط التنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة لبناء السكنات المدعمة ,مقال منشور بتاريخ 2018/10/17, علي الموقع الإلكتروني www.eldjaironline.net

3- سعيد باتول ، كفيات وشروط التنازل عن سكنات السوسيال وعقارات البايك ، مقال منشور بتاريخ : 2018/06/19 على الموقع الإلكتروني www.echeroukonline.com

4- وليد أشرف، تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من دواوين الترقية، مقال منشور بتاريخ: 2018/06/19 ، على الموقع الإلكتروني www.aljaizairyom.COM

رابعاً: المجالات:

- نعيمة حاجي ، النظام القانوني للاستصلاح في الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية والسياسية ، العدد 16 ، 2018.

خامساً: المحاضرات:

- 1- - مجيدي فتحي، مقياس العقود الإدارية، محاضرات ماستر حقوق، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة ، 2014.
- 2- عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، سنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015.
- 3- جطي خيرة، محاضرات في الأملاك الوطنية لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، تيسميسيلت، 2016.

سادساً: التشريعات.

1- الأوامر والقوانين

أ- الأوامر:

- 2- أمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 ، المؤرخ في 2007/05/13 ، المتضمن قانون المدني.
- 1- الأمر 74/75 ، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح أراضي عام وتأسيس سجل عقاري.
- 3- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 81.
- 4- الأمر رقم 27/95 ، المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.
- 5- الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم ن الحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 49.

ب- القوانين:

- 1- قانون 18/83، المؤرخ في 1983/08/03، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34 .
- 2- قانون رقم 08/90، المؤرخ في 1990/04/07، المتضمن قانون البلدية.
- 3- قانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة الرسمية، العدد 55.
- 4- قانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأحكام الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 66.
- 5- قانون المالية لسنة 1999، المؤرخ في 1999/12/31 عدل في آجال الإيداع للوثائق والعقود الخاضعة للإشهار، الجريدة الرسمية، العدد 98 .
- 6- قانون 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 33.
- 7- قانون 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، يعدل ويتمم قانون 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 8- قانون 15/08، المؤرخ في 2008/07/20، والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة الرسمية، عدد 44.
- 9- قانون 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية، جريدة الرسمية، العدد 37.

2- المراسيم:

- 1- المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في 1976 /03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 201/80، المؤرخ في 1980/09/13، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية، العدد 30.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم : 405/90، المؤرخ في 1990 /12/22، المتضمن قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين الجريدة الرسمية، العدد 56.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 4- المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 1997/12/15، المتعلق بتحديد كفاءات منح الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، جريدة الرسمية، العدد 83.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية، عدد 27.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69.

7- المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المؤرخ في 26/10/2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 58.

8- المرسوم التنفيذي رقم : 153/18 ، المؤرخ في 16/07/2018 ، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 33 .

سابعاً: القرارات الوزارية.

1- القرار الوزاري المشترك , المؤرخ في 25/04/2018 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

2- القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018 ، المحدد لمهام ومصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري .

الملاحق