

أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

هدوري عايدة
كلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة
الجزائر

ملخص:

تشكل أملاك الدولة العقارية الخاصة جزءا هاما من نشاط الإدارة، من خلال مساهمتها الفعالة في دعم نمو الإقتصاد وتشجيع الإستثمار في شتى المجالات، إذا ما روعيت في تسييرها طرق إدارة عقلانية تحقق الهدف المنشود.

ويسعى هذا المقال إلى تسليط الضوء على أخطر تصرف قد يرد على أملاك الدولة العقارية الخاصة وهو البيع، وهذا من خلال معالجة أحكامه الواردة في القانون المدني، مع إبراز أهم الاختلافات التي تمس هاته الأحكام سواء بالزيادة أو النقصان. فبالرغم من كون ملكية الدولة لهاته الأملاك ملكية مدنية لا إدارية وبالتالي خضوعها لأحكام القانون المدني، إلا أن هذا لا ينفى وجود بعض التغيير في الأحكام يقتضيه كون البائع هو الدولة أو جماعاتها المحلية ومحل البيع هو عقار مملوك لهاته الأخيرة.

مقدمة:

من أهم التغييرات القانونية التي صاحبت إنتهاج الجزائر للنظام اللبيرالي، تكريس المشرع لنظام إزدواجية الأملاك الوطنية، والذي يفصل بين ملكية الدولة لأملاك مخصصة للمنفعة العامة، تسييرها بإعتبارها قوة عمومية صاحبة سلطة وسيادة، وبين ملكيتها لأملاك خاصة تسييرها مجردة من السلطة والسيادة، بإعتبار أن ملكيتها لهذه الأملاك هو حق ملكية مدنية محضة وليس حق ملكية إدارية⁽¹⁾.

Abstract:

The State private land properties represent an important part of the administration activity through its efficient contribution in supporting the economy development in all fields, under the condition of being managed by rational administrative methods that achieve the requested aim.

This report attempts to shed light on the most important behavior that influence the State private land properties, namely the sale, through tackling its rules provided by the civil law, with clarifying the important differences touching these rules either increasingly or decreasingly.

Although the state ownership of these properties is private and not administrative, it is subject to civil law provisions, however this does not deny the existence of some change in the provisions resulting when the seller is the state or its local authorities, and when the sold property is a real estate owned by the state.

وبالتالي فهي تخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها الملكية المدنية مع شيء من التحوير إقتضته طبيعة كون الشخص المالك هو الدولة وجماعاتها المحلية.

وعليه فقد أقر المشرع الجزائري صراحة جواز التصرف في أملاك الدولة الخاصة بالبيع، وهذا من خلال المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم⁽²⁾، وضبط كليات ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 12-427⁽³⁾. مع التنبيه من خلال ذات المواد وغيرها على ضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية والتي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون تأدية وظيفتها المتمثلة في المساهمة في تحقيق النفع العام، فإنها من المؤكد ستثقل كاهل الإدارة وهذا وحده كفيل بتعطيل ميكانيزمات تحقيق النفع العام، فيلجأ كأخف الضررين إلى بيعها⁽⁴⁾.

وعلى إختلاف طرق بيع العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة، سواء المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية كالبيع بالمزاد العلني (المادة 90 من المرسوم المذكور أعلاه) والبيع بالتراضي (المادة 91 من نفس المرسوم)، أو تلك المنصوص عليها في قوانين خاصة أخرى، كالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004⁽⁶⁾، والتنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة بعد إستصلاحها⁽⁵⁾. فإن كل هاته الأنواع من البيوع وغيرها تخضع إلى الأحكام العامة للبيع الواردة في القانون المدني، مع بعض الإستثناءات تقتضيها كون الدولة وجماعاتها المحلية هي مالكة العقار محل البيع. وغالبا ما تكون هذه الإستثناءات في حدود الغاية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها ألا وهي المنفعة العامة، وبالقدر اللازم للوصول لهذا الهدف مع مراعاة المحافظة على هذه العقارات من الإهمال وسوء التصرف. فإلى أي مدى وفق المشرع في تنظيم أحكام هذا النوع من البيوع؟

لمحاولة الإجابة على هذه الإشكالية سنقسم هذا المقال إلى ثلاث مطالب، نخص المطلب الأول بالبحث في ماهية عقد البيع الوارد على العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة، أما المطلب الثاني فنخصه لأركان هذا النوع من البيوع، يتبعه المطلب الثالث المتعلق بآثار هذا العقد.

المطلب الأول: ماهية عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
عقد البيع من أهم العقود المسماة التي نظمها المشرع تنظيما مستقيما نظرا للإقبال الكبير عليها، إذ أضحت من العقود الأكثر إنتشارا وشيوعا في الحياة المعاصرة المدنية والتجارية، والأكثر خطورة لأنه ينصب على نقل ملكية الرقبة، فنهايك إن كان محل البيع عقارا مملوكا للدولة.

سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف عقد البيع في فرع أول، وبيان خصائصه في فرع ثان، لكن دون إستفاضة، أي بالقدر الذي يحتاجه هذا البحث.

الفرع الأول: تعريف عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
عرف المشرع الجزائري عقد البيع في نص المادة 351 من القانون المدني كما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي" ويعتبر هذا التعريف تعريفا متطورا بحكم أنه نص على أن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية ولم يبق مجرد التزام بنقل الملكية، بل تجاوز ذلك إلى النص على أنه يمكن حتى نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية كحق الإنتفاع أو حق الإرتفاق، وذلك ما لا نجده حتى في القانون الفرنسي⁽⁷⁾.

إن فإن البيع هو البيع لا يختلف باختلاف أطرافه، لأن لفظتي "البائع" و "المشتري" لم تستثيا الدولة أو الجماعات المحلية أو أحد مصالحهما، من أن تكون طرفا في البيع. وتجدر الإشارة إلى أن عقد البيع يختلف عن عقود أخرى كالمقايضة، الإيجار، الهبة، الوصية، الوديعة، القرض، والمقاوله. لكن المقام لا يسمح للتعرض إلى تفاصيل ما يميزها عن عقد البيع. ولكن وددت أن أقوم بتميز عقد البيع الوارد على العقارات الخاصة التابعة للدولة عن عقد الإمتياز ثم عن عقد التبادل، نظرا لكون الدولة طرفا في كلا العقدين.

أولا: تمييز عقد البيع عن عقد الإمتياز

الإمتياز هو عقد شغل للأملاك العمومية يربط بين الإدارة والمستفيد⁽⁸⁾، وهو ثلاث أنواع: إمتياز حق السكن، الإمتياز في إطار الإستثمار، والإمتياز في إطار الترقية العقارية. وحق الإمتياز غالبا ما يمنح في إطار الإستثمار، تشجيعا للتنمية الإقتصادية الوطنية، وهذا طبعاً مقابل دفع أجرة إمتياز. وكما يكون الإمتياز على الأملاك العمومية فقد يكون كذلك على الأملاك الخاصة التابعة للدولة. وهو المقصود في هذا الصدد، إذ نقرب حينئذ من مفهوم البيع، لاسيما وأن الإمتياز يعرف بأنه بيع مشروط للأراضي التابعة للدولة⁽⁹⁾. إذ يجوز للمستثمرين أن يلتسوا شراء الأراضي المقام عليها المشاريع في أي وقت، بعد إثبات إنجاز مشاريعهم الإستثمارية فعلاً⁽¹⁰⁾.

فإذا تبين بأن المشروع أنجز وفقاً لما تم الإتفاق عليه وبالمواصفات المعمول بها فإن صيغة الإمتياز تنقلب إلى عقد بيع للأرضية المقام عليها المشروع، لكن في الحالة العكسية التي يتبين فيها بأن المشروع لم ينجز في الوقت المحدد له أو أنه تأخر لأسباب تافهة فإن المستفيد من حق الإمتياز يجرد من قطعة الأرض فتعود هذه الأخيرة حينئذ لحالتها الأصلية وكأنها لم تستقبل أي مشروع.

والعقد المتضمن منح الإمتياز في إطار الإستثمار الخاص يخضع للتسجيل والشهر العقاري، ولذلك هناك من المتخصصين في المجال العقاري يكيفون عقد الإمتياز في هذا الإطار على أنه عقد بيع قائم على شرط واقف وهو إنجاز المشروع.

نجد أيضاً نوعاً آخر من الإمتياز وهو الإمتياز السكني، ويعرف بأنه حق يمنح لشاغلي السكنات الوظيفية قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة، وهو بمثابة إيجار للموظفين الذين يشترط فيهم البقاء في وظائفهم ليتمتعوا بهذا الحق.

يكون منح الإمتياز السكني من الناحية العملية في شكل مقررات يوقع عليها من طرف مدير المؤسسة أو الهيئة العمومية المسيرة، ويؤشر عليها مدير أملاك الدولة في حالة المساكن الوظيفية التابعة للدولة حسب ما هو محدد في أحكام المرسوم التنفيذي الضابط للإمتياز السكني⁽¹¹⁾ وكذا أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن التابعة للدولة أو للجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري⁽¹²⁾.

ويُلغى حق الإمتياز السكني عند نهاية الوظيفة التي بررته أو بيع البناية أو إلغاء تخصيصها⁽¹³⁾، أما في حالة بيع البناية للمستفيد فلا مجال لإخلاء المسكن. وهنا تجدر الإشارة أنه بصدر قانون المالية لسنة 2001⁽¹⁴⁾ لم يعد مسوغاً التنازل عن السكنات الوظيفية مطلقاً، وهو ما يتفق مع قواعد العدالة لأن مثل هذه السكنات تظل دوماً في خدمة الأجيال القادمة من الموظفين.

أما في إطار الترقية العقارية، وخلافاً لقاعدة البيع بالمزاد العلني، فيمكن لإدارة أملاك الدولة أن تبيع عقارات بالتراضي لفائدة المرفقين العقاريين، لتشجيع إنجاز السكنات نظراً للأزمة التي تمر بها البلاد في هذا المجال، هذا ما يؤكد نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ثانياً: تمييز عقد البيع عن عقد التبادل

إعتبر قانون الأملاك الوطنية 30/90 التبادل على أنه وسيلة قانونية تخضع في أحكامها إلى قواعد القانون الخاص، وعليه يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة للقانون المدني الخاصة بالتبادل أو المقايضة - كما إصطلح عليها المشرع الجزائري -، وهذا بدءاً بالتعريف الذي نصت عليه المادة 413 من القانون المدني: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود". ويستخلص من النص أن المقايضة من العقود المسماة، وهو عقد رضائي يتم بين طرفين أو أكثر بتوافق الإيجاب والقبول، ويقوم أساساً على الأركان الثلاثة المعروفة (الرضا، المحل، السبب)، وتترتب عليه نفس الآثار التي تترتب على البيع من حيث إلزامات البائع فقط، دون إلزامات المشتري، ولا يشترط في المقايضة شكل خاص إلا إذا كان محلها حق عيني عقاري.

من خلال هذا التعريف الموضح لخصائص وأركان عقد التبادل، يمكننا إبراز أهم ما قد يتفق فيه عقدا التبادل والبيع، وما يختلفان عنه، وما يشتركان فيه.

ونبدأ أولاً بالإشارة إلى أن التبادل قد يكون عقداً إدارياً خاضعاً في أحكامه للتنظيم المعمول به في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، إذا ما تمت عملية التبادل بين الدولة وإحدى المجموعات العمومية

الإقليمية. وقد يكون عقدا مدنيا خاضعا للأحكام العامة للقانون المدني، إذا ما تمت عملية التبادل بين الدولة من جهة وبين الخواص من جهة أخرى⁽¹⁵⁾. أما عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة فهو -كما سبق توضيح ذلك- لا يكيف إلا كعقد مدني محض.

بالإضافة إلى أن العوض أو المقابل في عقد التبادل لا يكون أبدا مبلغا من النقود، إنما يكون عقارا، هذا الأخير غالبا ما يكون متناسبا في قيمته وموقعه مع العقار المبذل به. أما في البيع عموما فالعوض لا يمكن أن يكون إلا مبلغا من النقود يعكس قيمة العقار محل البيع. فالمقايضة هي مبادلة شيء بشيء آخر، في حين أن البيع هو مبادلة شيء بمبلغ من النقود يسمى الثمن. لكن قد يتشابه الأمر إذا اختلفت قيمة الأشياء المتبادلة، مما قد يضطر أحد الأطراف إلى استكمال الفارق نقدا، ومثال ذلك أن يبذل شخص منزله بمحل مملوكا لشخص آخر، على أن يضيف له هذا الأخير مبلغ نقدي يعوض الفرق بين قيمة المنزل وقيمة المحل. وهنا يقع التساؤل فيما إذا كان العقد يعد بيعا أو مقايضة؟ والإجابة هي أن العقد يكيف على حسب فارق الثمن المدفوع، فإذا كان الثمن المدفوع أكبر من قيمة الشيء المتبادل به كيف العقد على أنه بيع، أما إذا كان الثمن المدفوع أقل من قيمة الشيء المتبادل به كان العقد مقايضة.

الفرع الثاني: خصائص عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة من خلال المادة 351 من القانون المدني الجزائري المذكورة في الفرع الأول من هذا البحث، نستشف خصائص عقد البيع والتمثلة في:

أولا: عقد البيع عقد ملزم لجانبيين الدولة المالكة والمشتري فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، فيعتبر كل واحد فيهم دائنا ومدينا في نفس الوقت، فالدولة البائعة دائنة بالثمن ومدينة بنقل الملكية إلى المشتري، والمشتري دائن بتسليم المبيع ومدين بدفع الثمن. علما أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضنة ونتج عملية البيع يعود إلى الخزينة العامة للدولة.

ثانيا: عقد البيع من عقود المعاوضة فهو يختلف عن الهبة إذ لا بد فيه من مقابل، ويجب أن يكون هذا المقابل مبلغ من النقود يسمى "الثمن" وبهذا فهو يختلف كذلك عن المقايضة. فكل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالمشتري يأخذ العقار والدولة تقبض الثمن الذي يدفعه المشتري والمحدد مسبقا من طرف مصالحها التقنية. ولا بد أيضا في عقد البيع أن يكون الثمن جديا لا سوريا ولا تافها ولا بخسا.

ثالثا: عقد البيع عقد شكلي لا يلزم القانون لإبرام عقد البيع شكلا معينا بإعتباره عقد رضائي إذ يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فلكل قاعدة إستثناء، والقانون ذاته في المادة 324 مكرر 1 مدني تلزم الأطراف المتعاقدة في البيوع التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار، حقوق عقارية، محلات تجارية أو صناعية أو إيجارات زراعية... أن تخضع لشكلية معينة. وبحكم أن محل البيع في موضوعنا هذا منصب على عقار فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي، وإلا كان العقد باطلا.

رابعا: عقد البيع عقد مجرد من المساومة في البيع الوارد بين الخواص يمكن أن تكون هناك مفاوضة إن صح التعبير بين البائع والمشتري على الثمن أو على أوصاف الشيء المبيع والتسليم ومسائل أخرى. إلا أن العقد الواقع على الأملاك الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان فلا يرد فيه تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة، ولا تناقش فيه على أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا: فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية⁽¹⁶⁾. لأنه من المفروض أن يكون المشتري قد إطلع على حالتها قبل البيع.

المطلب الثاني: أركان عقد بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة الأصل أن أي عقد ينعقد بتطابق إرادتين أو أكثر لترتيب أثر قانوني وهذا ما يعرف بالتراضي، وإلى جانب هذا الأخير يكون للعقد محلا وسببا، كما قد يضيف القانون إلى جانب هذه الأركان الثلاثة ركن

الشكلية بالنسبة لمجموعة من العقود كما هو الحال بالنسبة للبيع المنصب على عقار، فالشكل فيه أكثر من ضروري لإنعقاد العقد وترتيب آثاره.

وستعرض فيما يلي إلى هذه الأركان محاولين أن نضيف الأحكام الخاصة ببيع الأملاك العقارية التابعة للدولة. فهو بيع إداري يخضع للأحكام العامة لجميع أنواع البيوع المدنية لكن فيه خصوصيات. الفرع الأول: ركن التراضي

يقصد بالتراضي في أي عقد بيع أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، فيكون الرضا في البيع باقتران إيجاب البائع وقبول المشتري.

ويتعين أن يكون الرضا صادرا من ذي أهلية تخوله التصرف القانوني، دون أن يحجر على أحد المتعاقدين لوجود عارض من عوارض الأهلية كالجنون مثلا.

وفيما يخص بيع الدولة لأملكها الخاصة، فإنه قلما نصادف أحد عيوب الإرادة أو نقص الأهلية بحكم التحقيق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن⁽¹⁷⁾، هذا بالنسبة للمشتري، أما الدولة فهي دائما تتمتع بالأهلية الكاملة. كذلك يتعين أن يكون الرضا صحيحا خاليا من العيوب اللاحقة بالإرادة كالغلط، التدليس، الإكراه والغبن.

والسؤال المطروح كيف يتم إيجاب الدولة وقبول المشتري؟

للإجابة على هذا السؤال سنتطرق لصور إيجاب الدولة ثم صور قبول المشتري.

أولا: صور إيجاب الدولة

الأصل أن البيوع التي تقوم بها الدولة ما هي إلا حالات إستثنائية، تكون عن طريق السبل التي تحتمل المنافسة أي طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي.

والبيع بالمزاد العلني يتم الإعلان عليه في الصحف والأماكن العمومية بحيث تحدد شروطه من صيغة البيع (مزايدة شفوية أو مزايدة مكتومة...)، مكان المعاينة، تعيين الحصص، كيفية سحب دفتر الشروط مع تحديد قيمته، لجنة فتح الأظرفة، مصاريف البيع... إلخ⁽¹⁸⁾.

وهذه القواعد في الإعلان عن المزايدة تكون متاحة للجمهور فتسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها. حيث أن التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا يكون إلا طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بهما العمل، وحسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة الأملاك العقارية⁽¹⁹⁾، ولذلك يمكن إعتبار هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إيجابا واضحا ينتظر قبول الراغبين في الشراء.

وهناك صورة أخرى تعبر الدولة فيها عن إرادتها في البيع، مثل بيع الشقق بالتراضي لفائدة الشاغلين، فتضع مجموعة من الشروط [كمدة الشغل، إلزام بدفع حقوق الإيجار وغيرها ...] وكل الذين تتوفر فيهم هذه الشروط يمكن أن يقتنوا المساكن التي يشغلونها. فمجرد وضعها لهذه الشروط التي تمس فئة من الأشخاص فهي بذلك تعبر عن إرادتها في بيع هذه الأملاك.

ثانيا: صور قبول المشتري

في البيوع التي تكون بالمزاد فإن قبول المشتري يكون بالمزايدة الشفوية أو بالتعهد الكتابي بحيث يعبر المزايد عن إرادته في الشراء عن طريق هاتين الوسيلتين المعتمد عليهما في البيوع الإدارية عن طريق المزاد. وهذا الأمر ينسجم تماما مع طرق التعبير عن الإرادة التي تكون باللفظ أو بالكتابة وبطرق أخرى أقرها القانون.

أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المترشح وإمثاله للإجراءات الإدارية بتسليمه لملف الشراء الكامل ودفعه للثمن ومصاريف العقد كفيلا بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.

الفرع الثاني: ركن المحل

المحل في أي عقد من العقود هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، ولما كان عقد البيع عقدا يلزم جانبيين، فإنه ينجم عليه إلزامين رئيسيين هما إلزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع وإلزام المشتري بتسديد الثمن، ولذلك عقد البيع فيه محلين (الشيء المبيع والثمن).

أولا: محل إلزام البائع (الدولة)

محل إلتزام البائع (الدولة) هو العقار، ويشترط أن تتوفر فيه الشروط العامة لأي محل كان في أي عقد.

أ أن يكون مشروعاً

أي يجوز التعامل فيه وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً⁽²⁰⁾. وفي بيع الدولة لعقاراتها، يجب ألا يكون المبيع ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها. حيث هناك أملاك عقارية تابعة للدولة لا يجوز التصرف فيها بنص القانون⁽²¹⁾:

- لا يمكن بيع العقارات التي فقدت قيمتها أو العقارات التي فيها مخاطر كالمباني المهتدة بالسقوط.
- المساحات الأرضية المخصصة للدفن [مقابر].
- لا يمكن بيع العقارات أو الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني.
- الأراضي الفلاحية.

ب أن يكون المحل ممكناً وغير مستحيل

فلا عبرة بالبائع الذي يكون محل الإلتزام فيه مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة⁽²²⁾.

فالمحل يجب أن يكون موجوداً أو قابل للوجود فلا يمكن للدولة مثلاً أن تبيع عمارة على المخطط البياني وهي في الواقع قد إنهارت، فضلاً عن هذه الحالة لا يجوز بيع عقار وهو في حالة يرثى لها أو مهدد بالإنهيار.

ج أن يكون المحل معين أو قابل للتعيين

هذا الشرط واجب التوفر في المحل ويذكر هذا التعيين في العقد المتضمن البيع أيضاً، بحيث يعين العقار تعييناً محدداً نافياً للبس (ذكر الحدود، الشارع، البلدية، المساحة ... إلخ)، وفي المناطق الممسوحة يكون التعيين بواسطة رقم القسم ورقم القطعة.

د أن يكون المشتري عالماً بالشيء المباع

فالمشتري لا بد أن يكون عالماً بالمبيع بحيث يمكن التعرف عليه، وفي البيع الإداري عن طريق المزاد يشترط أن يتم الإعلان عن المزايمة قبل 20 يوماً على الأقل من يوم المزايمة، وفي هذه المدة يفترض أن كل معني بالأمر يكون قد قام بزيارة للشيء المباع وحدده وعرف أوصافه.

ثانياً: محل إلتزام المشتري

محل إلتزام المشتري في عقد البيع هو الثمن، ويعتبر تسديد الثمن إلتزام رئيسي، والثمن هو عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلاً في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قابضتها الموجودة على مستوى الدوائر عادة (مفتشيات أملاك الدولة). ويشترط في الثمن ما يلي:

– أن يكون الثمن نقداً يدفع لحساب خزينة الدولة بمعينة صناديق مفتشيات أملاك الدولة، ويدفع مسبقاً لخزينة الدولة إلا إذا كانت هناك نصوص قانونية تقيد ذلك.

– أن يكون الثمن مقدراً بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.

– ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقاً لمقتضيات السوق العقاري. بحيث يتعين أن يكون البيع بثمن لا يقل عن قيمة العقار التجارية.

– ألا يكون الثمن بخساً إلا ما إستنتج بنص القانون⁽²³⁾.

الفرع الثالث: ركن السبب

إن ركن السبب في التقنين المدني الجزائري هو الباعث الدافع للتعاقد، ذلك أن المشرع الجزائري لم يشترط في السبب إلا شرطاً واحداً وهو المشروعية، فلقد جاء في نص المادة 97 من القانون المدني أنه: "إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد

أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

باطلا" وتنص المادة الموالية لها على أن: "كل إلزام مفترض أنّ له سببا مشروعاً، ما لم يقم الدليل على غير ذلك".

والباعث الدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث تهدف من خلاله إلى:

- 1 - تحصيل موارد مالية لخزينة الدولة.
 - 2 - حماية العقار ذاته بالبيع فلا يترك لتعرض الغير أو الإهمال.
 - 3 - دعم الإستثمار الخاص.
 - 4 - المساهمة في تسهيل عمليات التعمير والبناء لاسيما في مجال السكنات الإجتماعية.
- وهناك أسباب متنوعة أخرى تدفع الدولة إلى الإقدام على البيع، أما بالنسبة للمشتري فالسبب الدافع عنده هو تملك العقار.

الفرع الرابع: ركن الشكلية

الأصل أن عقد البيع هو عقد رضائي إحتراماً وتطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، إلا أن المشرع، وبالنظر إلى أهمية محل العقد، وسعيها منه لتحقيق الإستقرار في المعاملات وتجنب كثرة النزاعات التي غالباً ما تطرأ بين المتعاقدين، أخضع بعض العقود إلى شكلية معينة.

فلا يكفي لإنعقاد البيع تراضي المتعاقدين بل يتعين إفراغ إرادتي كل من البائع والمشتري في شكل خاص يحدده القانون. ولا بد أن تكون الكتابة رسمية محررة من طرف الضابط العمومي المختص فلا عبرة بالكتابة العرفية في التعامل العقاري، ولا يترتب عن العقد الأثر العيني المتمثل في إنتقال الملكية إلا بالتسجيل والشهر⁽²⁴⁾.

أولاً: الكتابة الرسمية

تعتبر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المرجع القانوني في النص على أنّ العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق وإلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق بحكم أن الشكلية ركن ركين في إنعقاد البيوع العقارية وحجة دامغة في الإثبات. كما كرست هذه القاعدة أيضاً النصوص القانونية الآتية:

- قانون التوثيق 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.
- قانون السجل العقاري الصادر بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/03/25 وقد عدل وتم هذا الأمر بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

• المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي نصت المادة 61 منه على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي".

وتقوم مديرية أملاك الدولة طبقاً لنص المادة 120 من القانون 30/90 بالعديد من عقود التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وتسييرها بما في ذلك عقود بيع العقارات، وهذا ما أكدته نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي 454/91 حيث جاء نص المادة كما يلي: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2، 3 من المادة 120 من القانون 30/90 أن يمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

حيث تندرج مهمة تحرير العقود المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة ضمن المهام الموكلة لمديريات ومفتشيات أملاك الدولة، وهذا ما أكدته المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65⁽²⁵⁾ "تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها..." وعليه تعتبر هذه المديريات "موثق الدولة" من خلال ما أسند إليها من مهام تحرير العقود التي تكون الدولة طرفاً فيها.

ثانياً: التسجيل

يمكن تعريف إجراء التسجيل بأنه: "عملية جبائية يقوم بها محرر العقد لحساب الخزينة العمومية"⁽²⁶⁾، وعملاً بأحكام المادتين 195، 192 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون

التسجيل⁽²⁷⁾، يجب على كل محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر، قبل إيداعها المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، القيام بتسجيلها لدى مصالح التسجيل المختصة، وهذا قصد:

- تحصيل مبالغ الرسوم المفروضة على المعاملات.
- إعطاء العقد أو المعاملة تاريخاً ثابتاً، يمكن أن يكون وسيلة إثبات في حالة غياب الوسائل القانونية الأخرى، وفق ما ورد في نص المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

ثالثاً: الشهر

إن حق الملكية لا يكون حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية"، ونص المادة 793 من القانون المدني "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وعليه فإن الشهر العقاري هو الذي ينقل الملكية وليس العقد.

المطلب الثالث: آثار عقد البيع الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة
ينشئ عقد البيع للالتزامات متبادلة على عاتق طرفيه (البائع والمشتري)، شأنه في ذلك شأن العقود الملزمة لجانبين والتي يترتب على إنعقادها نشوء الالتزامات متبادلة في ذمة كل من طرفيها، ويوجد ارتباط بين هذه الالتزامات مما يقضي ببطان للالتزامات أحد الطرفين إذا كان التزام الطرف الآخر باطلاً. وسنبين فيما يلي التزامات كل طرف باختصار.

الفرع الأول: التزامات البائع (الدولة)

طبقاً لنصوص المواد من 361 إلى 386 من القانون المدني تتمثل التزامات البائع في: نقل ملكية المبيع إلى المشتري، ضمان التعرض والإستحقاق، وضمان العيوب الخفية.
إلا أن القاعدة تنص على أنه لا ضمان في البيوع الإدارية فضلاً عن القضائية، فالبيوع التي تكون الدولة طرفاً فيها هي غالباً بيوع تنافسية لا تحتل المساومة. وعليه فالدولة كبايع لا تلتزم إلا بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، والملكية العقارية كما رأينا سابقاً لا تنتقل إلا بتوافر شرط الشكلية، من كتابة رسمية وتسجيل وشهر. بالإضافة إلى التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى البائع، فلا بد له أيضاً أن يسلمه إياه بشكل يسمح للمشتري بحيازته والإنتفاع به دون عوائق⁽²⁸⁾.

الفرع الثاني: التزامات المشتري

تتمثل التزامات المشتري في: الإلتزام بدفع الثمن، الإلتزام بدفع نفقات البيع وتكاليف المبيع، والإلتزام بتسليم المبيع. (المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني).
يعتبر الإلتزام بدفع الثمن الإلتزام الأساسي للمشتري المقابل لإلتزام البائع بنقل الملكية، ويلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه في العقد وفقاً لشروط الدفع الواردة فيه.
أما المقصود بنفقات البيع وتكاليف المبيع فهي المصاريف اللازمة لإتمام عملية البيع كنفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق، أما تكاليف المبيع فهي نفقات صيانته مثلاً.
وأخيراً الإلتزام بتسليم المبيع وهو ما يقابل إلتزام البائع بالتسليم، ويقصد به أن يضع المشتري يده فعلاً على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية.

قائمة المراجع

باللغة العربية:

أ: قائمة الكتب

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن "حق الملكية"، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998.

أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

- 2- أركان محمد، مهام محافظ البيع وإجراءات البيع بالمزايدة، مجلة الموثق، عدد 04، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر 2001.
 - 3- أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هوم، الجزائر 2009.
- ب: قائمة النصوص القانونية
- 1- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 16/08/1983.
 - 2- المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07/02/1989 الضابط للإمتياز السكني، الجريدة الرسمية عدد 03 الصادرة بتاريخ 08/02/1989.
 - 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 24/05/1989.
 - 4- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03/08/2008.
 - 5- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 10/10/1993.
 - 6- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير من سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 13/08/2003.
 - 7- القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23/12/2006 المتضمن قانون المالية لسنة 2007، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 24/12/2006.
 - 8- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 36 الصادرة بتاريخ 17/05/2007.
 - 9- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 الصادرة بتاريخ 19/12/2012.
- باللغة الأجنبية:
- 1- Le code civil français.
 - 2- Philippe Godfrin, Droit administratif des biens, Editions Mason, Paris 1987.
 - 3- Denis Touret, Droit administratif des biens, cours de l'université de paris, faculté de droit, France 2001.

الهوامش:

- 1- د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998، ص 149.
- 2- القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03/08/2008.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 19/12/2012.

4-Philippe Godfrin, Droit administratif des biens, éditions Masson, Paris 1987 ,p 222.

5- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير من سنة 2004، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة في 13/08/2003.

6-القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 16/08/1983.

7- Le code civil (art.1582,al.1): "La vente est une convention par la quelle l'un s'oblige a livrer une chose et l'autre à la payer". Le texte s'explique par l'histoire : le droit romain et l'ancien droit liaient le transfert de propriété a la tradition.PH Malaurie,L Aynes,PY Gautier. Les contrats spéciaux.4ème edition.Point delta.Paris 2009.P37.

8- أنظر إلى نص المادة 63 ف2 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

9-Denis Touret «Droit Administratif des Biens» cours , Université de Paris, Faculté de droit , France 2001 "la concession domaniale est une vente conditionnelle de terrains"

10-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر 2009، ص 139

11- المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 07/02/1998 الضابط للإمتياز السكني، جريدة رسمية عدد 06 الصادرة في 08/02/1989 ص 118

12- صدر هذا القرار في الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 24/05/1989 ص 463

13-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89/10

14-قانون المالية رقم 06/2000 مؤرخ في 23/12/2000 جريدة رسمية عدد 80 الصادرة في 24/12/2000.

15- أنظر المادة 92 ف2 من القانون 30/90.

16-أنظر نص المادة 385 من القانون المدني الجزائري.

17- تقوم بهذا الدور مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تعتبر موثق الدولة ومستشارها الخاص في المجال العقاري، ولا يعقل أن تفوت على أي موثق إجراءات التحري في أهلية الأطراف وغير ذلك من المسائل.

18-أركان مصطفى، مهام محافظ البيع، مجلة الموثق، عدد4، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر 2001، ص 19

19- أنظر نص المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

20-أنظر نص المادة 96 من القانون المدني.

21-أنظر نص المادة 58 ف 02 من المرسوم 91-454، مع مراعاة النصوص القانونية الخاصة بهذه الأشياء المصنفة.

22-أنظر نص المادة 93 من القانون المدني.

23-أنظر نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بالإستثمار والمؤرخ في 05/10/1993 التي تنص على أنه يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة

جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 10/10/1993 ص 03.

أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة

- 24- قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1992/10/21 المجلة القضائية عدد 01 سنة 1992 ص 84 "التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا".
- 25- المرسوم التنفيذي 65-91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة في 1991/04/11، ص 420.
- 26- بورويس زيدان، ضوابط وشكليات العقد الرسمي ومحظوراته، مجلة الموثق، عدد 04، الجزائر 2001، ص 28.
- 27- الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 1976/12/09
- 28- أنظر نص المادة 367 من القانون المدني الجزائري.