

بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

Sale of national real estate properties by auction

الدكتورة : أمال بن بريح

أستاذة محاضرة - أ - بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة " علي لونيس" البلدية (2) الجزائر،

البريد الإلكتروني: benbrihamel@gmail.com

الدكتورة : نوال قحموص

أستاذة محاضرة - أ - بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة " بن يوسف بن خدة " الجزائر (1) الجزائر، البريد الإلكتروني: gamyam49@yahoo.fr

تاريخ الإرسال: 05 /سبتمبر /2020 * تاريخ المراجعة:اليوم / الشهر / السنة * تاريخ القبول: اليوم / الشهر / السنة

المؤلف المرسل: الدكتورة أمال بن بريح

ملخص:

تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عقارية عمومية، وأملاك وطنية عقارية خاصة، فالأولى محمية بقاعدة عدم التصرف فيها ولا للحجز عليها ولا لاكتسابها بالتقادم، أما الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، فهي تقع في دائرة التملك والاستغلال، وهي قابلة للتصرف فيها، لكنها تظل غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها. فالملكية الوطنية العقارية الخاصة بحكم طبيعتها وأهدافها، يمكن التصرف فيها عن طريق التنازل بالمزاد العلني كأصل والتنازل بالتراضي كاستثناء، وذلك بعد أن يتم إلغاء تخصيصها وثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية. إن عملية بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني لها أبعاد ، و أهداف اجتماعية ، و اقتصادية ، و سياسية، لأن الدولة تهدف من ورائها إلى تمويل خزينتها المالية لانجاز مشاريع تنموية تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني. و ستتم دراسة هذا الموضوع من خلال إتباع المنهج الوصفي التحليلي ، باستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات و المعلومات المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني .

الكلمات المفتاحية :

الأملاك الوطنية الخاصة — المزاد العلني — بيع الأملاك الوطنية — تمويل الخزينة العمومية — تشجيع الاستثمار.

Sale of national real estate properties by auction

key words :

Private National Property - Public Auction - Sale of National Property -Financing the public treasury - Encouraging investment.

Summary:

National property is divided into public real estate national property, private national real estate property, the former is protected by the rule of not disposing of it or for seizing it or for its acquisition by statute of limitations, while the private national real estate property is located in the department of ownership and exploitation, and it is disposable, but it is not subject to statute of limitations Not for reservations.

National ownership of real estate, by virtue of its nature and goals, can be disposed of by public auction as an asset and by concession as an exception, after its allocation has been canceled and its inability to perform its function of public interest and institutions has been proven.

The process of selling national real estate properties by public auction has social, economic and political dimensions and objectives, because the state aims from behind it to finance its financial treasury to carry out development projects that benefit the national economy. This topic will be studied by following the descriptive and analytical approach, by drawing conclusions by collecting data and information related to the sale of national real estate properties by public auction.

مقدمة:

تلعب الأملاك الوطنية دوراً فعالاً في تنمية اقتصاد أي دولة، إذ تعتبر مورداً هاماً لمداخلها، لذا حظيت باهتمام المشرعين وبالأخص المشرع الجزائري، الذي أصدر ترسانة من النصوص القانونية في مجال الأملاك الوطنية، سعى من ورائها إلى تنظيم هذه الأملاك والعمل على استقرارها، من خلال صياغتها في إطار قانوني منظم ومستقر، يتماشى والتوجهات السياسية للدولة.

هذا وقد عرفت الأملاك الوطنية في كل من المادة 20 من دستور 2016 (القانون رقم 01-16، المؤرخ في 6 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ع 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016). والمادة 02 من قانون 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على أنها: «مجموع الأملاك المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة...».

ويتضح من هذا التعريف، أن الأملاك الوطنية، تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، فالأملاك الوطنية العمومية، ورد تعريفها في المادة 12 من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه، بأنها تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية الموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة (طرق عمومية، استعمال البحر، منابع المياه)، وإما عن طريق مرفق عام (مدرسة، مستشفى، ثانوية)، وهذه الأملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، طبقاً للمادة 3 من قانون رقم 90-30 المذكور سابقاً، أما الأملاك الوطنية الخاصة لم يرد تعريف بشأنها، ولكن باستقراء المادة الثالثة من ذات القانون، يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فتُمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

إذ أن ملكية الدولة والجماعات المحلية للأملاك الوطنية الخاصة، ملكية مدنية محضة وليست ملكية إدارية، تُسيرها وهي مجردة من السلطة والسيادة، شأنها في ذلك شأن الأفراد في تسيير ممتلكاتهم الخاصة، وبالتالي فهي تخضع لأحكام القانون المدني، مع بعض الاستثناءات تقتضيها كون الشخص المالك هو الدولة وجماعاتها المحلية.

و هذا دون الأملاك الوطنية العمومية، لأن هذه الأخيرة تحمل خصائص تتناقض مع فكرة التنازل ذلك أنها غير قابلة للتصرف ولا الحجز ولا للاكتساب بالتقادم، بعكس الأملاك الوطنية الخاصة فهي ذات غاية امتلاكية ومالية، وبالتالي يمكن التصرف فيها، سواء كان التصرف غير ناقل للملكية كالتخصيص والتأجير والامتياز أو تصرف ناقل للملكية كالتنازل، إذ يعتبر هذا الأخير من أخطر التصرفات التي قد ترد على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، ويستوي في ذلك أن يكون التنازل بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كالهبة.

و سنخصص موضوع هذا المقال لمحاولة دراسة و تحليل آلية من الآليات المتعددة التي اعتمدتها الدولة من أجل التنازل عن أملاكها الوطنية العقارية الخاصة ، و المتمثلة في البيع بالمزاد العلني.

ففيما تتمثل المنظومة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم عملية بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ؟ .

الإجابة على هذه الإشكالية ستكون من خلال التطرق لدراسة و تحليل النقطتين التاليتين:

1. الإطار المفاهيمي و الإجرائي لبيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

2. أحكام بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

1. الإطار المفاهيمي و الإجرائي لبيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

إن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، ويمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها وأهدافها، فهي إذن قابلة للتصرف فيها، سواء كان التصرف ناقلاً للملكية كالتنازل والتبادل أو تصرفاً غير ناقل للملكية كالتخصيص والتأجير والامتياز (أمر يحايي، 2004، ص112).

ولعل من أخطر التصرفات، التي قد ترد على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة هو التنازل (عابدة هدوري، 2017 ص141) وهو ما أقره المشرع الجزائري صراحة في المادة 89 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية (قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، ع 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990) والمعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 (قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ع 44، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2008).

فالمادة 89 ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقا، كرست المبدأ القاضي بإمكانية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وحتى التابعة للجماعات المحلية، وضبطت كيفيات ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 12-427، الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، ج.ر.ع 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012)، والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-454. (مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسبيرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر.ع 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991).

ولتحديد الإطار المفاهيمي و الإجرائي لبيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، ينبغي التطرق في المطلب الأول لمفهوم البيع بالمزاد العلني لهذه الأملاك ، ثم الوصول للإجراءات التحضيرية للبيع بالمزايدة في مطلب ثان.

1.1. مفهوم البيع بالمزاد العلني للأملاك الوطنية العقارية الخاصة

تعد طريقة البيع بالمزاد العلني من بين أهم الآليات التي اعتمدتها الدولة في التنازل عن أملاكها الخاصة (علما أنه فضلاً على طرق التنازل المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، فإن هناك طرق أخرى تناولتها القوانين الخاصة، كالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم، والتنازل عن العقارات التابعة للدولة والتي أقيمت عليها بناءات غير شرعية في ظل القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. بالإضافة إلى التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للترقية العقارية التجارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-281)، و قد نصت عليها المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقاً، وسبقه في ذلك القانون رقم 02-97 (قانون رقم 97-02، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع 89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997)، إذ نص في المادة 51 منه على أنه: « يمكن التنازل أو المنح بالامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع بالمزاد العلني...».

و الأصل أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، عن طريق المزاد العلني، أما البيع بالتراضي، فيعد استثناءً عن الأصل.

وتعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني لهذه الأملاك، الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في هذا الصنف من البيوع، نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأخيرة، من أجل إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية (عبد العظيم سلطاني، 2010، ص175).

و عليه نتناول من خلال هذا المطلب تعريف البيع بالمزاد العلني في فرع أول، ثم خصائص هذا النوع من البيوع في فرع ثان.

1.1.1. تعريف البيع بالمزاد العلني للأملاك الوطنية العقارية الخاصة

من خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى تعريف البيع بالمزاد العلني لغة ثم التطرق إلى تعريفه اصطلاحاً، و هذا لمحاولة تحديد التعريف الدقيق لهذه العملية .

1.1.1.1. تعريف البيع بالمزاد العلني لغة

إن عبارة البيع بالمزايدة تتضمن كلمتين: «البيع» و«المزايدة».

1.1.1.1.1. البيع: - باع- يبيع و مبيعاً فلان كتاباً أو من فلان كتاب(ضد): أعطاه الكتاب وأخذ منه الثمن أو بالعكس فهو بائع وهم باعة وذاك مبيع.

أباع الشيء: عرضه للبيع. ابتاع الشيء: اشتراه. إنباع الشيء: نفق. استباعه الشيء: أي سألته أن يبيعه منه. البيع: بذل الثمن وأخذ الثمن. البياعة جمع بياعات: ما يباع. البيع والبيع: البائع والمشتري (المنجد في اللغة و الإعلام، 2003، ص 56).

1.1.1.1.1.1. المزايدة أو البيع بالمزاد العلني: هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع، فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير.

1.1.2.1.1.1.1. مزاد، مزايدات: بيع علني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه على من يعرض أعلى ثمن،

1.1.1.1.1.2. ثمن المزاد: الثمن الذي رسا به المزاد.

1.1.1.1.1.3. قاعة المزاد: المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشتري بطريق المزايدة (المنجد في اللغة العربية المعاصرة 2001، ص635).

2.1.1.1. تعريف البيع بالمزاد العلني اصطلاحاً

المزايدة، هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، وإذا كان أسلوب البيع بالمزاد اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، فإنه الأسلوب الذي يستوجب اللجوء إليه، إذا تعلق الأمر ببيع الأموال الخاصة للدولة (محمد حسن منصور، 2000، ص 194).

كما تعرف على أنها : البيع بالتنافس بين عدة أشخاص، بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور، أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كان عددهم. (زكي حسين زيدان ، 2009 ، ص 24).

هذا و تجدر الإشارة إلى المشرع الجزائري لم يعرف البيع بالمزاد العلني، إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني و ذلك كما يلي: « لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا ».

2.1.1. خصائص البيع بالمزاد العلني الواقع على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة

تتمثل خصائص البيع بالمزاد العلني فيما يلي:

1.2.1.1. البيع بالمزاد العلني هو عقد ملزم للدولة المالكة وللمشتري: علماً أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضّة وناتج عملية البيع يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة.

2.2.1.1. عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد شكلي غير رضائي: بحكم أن التعامل منصب على عقار، فلا بدّ من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفى بالتراضي وإلا كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً.

3.2.1.1. مجرد التعاقد لا ينقل الملكية: لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري.

4.2.1.1. عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد مجرد من المساومة: فالعقد الواقع على الأملاك العقارية الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان، فلا تفاوض الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة، ولا تناقش في أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلاً: فلا ضمان في العيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلاً على القضائية. لأنه من المفروض أن يكون المشتري، قد اطلع على حالتها قبل البيع والذي يكون بالمزاد العلني فقط.

5.2.1.1. عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد معاوضة: فكل طرف يأخذ مقابلاً لما يعطيه، فالمشتري (الراسي عليه المزاد) يأخذ العقار والدولة تأخذ الثمن من الذي رسا عليه المزاد.

2.1. الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة

إن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، تخضع لمجموعة من الإجراءات التحضيرية، من أجل ضمان سير عادي وطبيعي للعملية من جهة، وضمان حقوق الخزينة العامة من جهة أخرى. وذلك بعد أن تتأكد مديرية أملاك الدولة من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لأحدى الهيئات والمصالح العمومية (مريم بوشربي، 2017، ص 369) انطلاقاً من تقييم العقار (الفرع الأول) ثم إعداد المصقات والإعلانات في الصحف (الفرع الثاني) وأخيراً إعداد دفتر الشروط وعرضه للبيع (الفرع الثالث).

1.2.1. تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني

يقصد بتقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني عملية تقدير القيمة السوقية، ويتم ذلك عن طريق مقيم عقاري. كما يعرف هذا الإجراء أيضاً بأنه عبارة عن عملية تقنية، التي على أساسها يتم تحديد قيمة عقار نقداً، لهدف خاص وفي زمن معين وبطرق مميزة.

1.1.2.1. المصلحة أو الهيئة المكلفة بعملية تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني

أسند المشرع الجزائري، مهمة تقييم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ولهذا فمديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي، تعتبر الهيئة المكلفة بتقييم الأملاك العقارية،

عملاً بالمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري (مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج.ر.ع 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98، المؤرخ في 04 أبريل 2015، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 18 بتاريخ 08 أبريل 2015)، المعدل والمتمم. ويتم ذلك على مستوى مصلحة من مصالحها، تدعى مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية. حيث نجد المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة الحفظ العقاري (قرار مؤرخ في 04 جوان 1991، ج.ر.ع 38، الصادرة بتاريخ 14 أوت 1991)، بأنها تحدد المصالح التي تتكون منها مديريات أمالك الدولة في الولايات والمتمثلة في:

1.1.1.2.1. مصلحة الشؤون العامة والوسائل.

2.1.1.2.1. مصلحة العمليات العقارية.

3.1.1.2.1. مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

حيث تتكون مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية، من مكتبين وهما: مكتب التقييمات العقارية ومكتب الدراسات والتحليل حسب المادة 5 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1994 المذكور أعلاه.

إذ أن دراسة السوق العقارية، تتطلب معرفة كافة التطورات الحاصلة في الزمان والمكان ولذلك يجب على العون المقيم البحث عن الكثير من المعلومات الخاصة بالاقتصاد والمناخ الاجتماعي وحالة البيئة لأي منطقة، حتى يتمكن من القيام بتحليل مناسب لسعر أي عقار بالمنطقة، كما يستلزم البحث عن كل العوامل التي تؤثر على العقار محل التقييم.

ويبدأ عمل إدارة أمالك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار، والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية. وهذا يفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل، بحيث يجب على المقيم العقاري أن يسجل كل معلومة أو ملاحظة وأخذ جميع الموصفات التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار، كما يتعين عليه ضبط المعلومات المحصل عليها في بطاقة المعاملات العقارية، وهو ملزم بتحديد هذه المعلومات حتى يمكن الاعتماد والرجوع إليها كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ويجب تحليلها بطريقة علمية وموضوعية حتى تكون لها المصادقية اللازمة والاعتماد عليها عند انجاز الخبرات المتعلقة بتقييم الأملاك العقارية (سماعين شامة، 2003، ص91).

وبعد حصر جميع الموصفات المذكورة وتحديد الطبيعة القانونية الخاصة بها. يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم، معتمداً على الطرق والعوامل الجاري بها العمل (كريم حرز الله، دون ذكر سنة النشر، ص212)، حسب التعليم رقم 5977 المؤرخة في 07 أوت 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية والمتعلقة بعمليات التقييم.

2.1.2.1. طرق تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني:

تستعمل إدارة أمالك الدولة عدة طرق من أجل تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني، وفيما يلي سنكتفي بذكر أهمها:

1.2.1.2.1. طريقة تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني بالمقارنة:

تعتمد هذه الطريقة على مقارنة عقارات، تمّ التنازل عنها سابقاً بالعقارات الحالية موضوع التقييم وهي مقارنة شاملة، أي أن العقارات المقارنة متشابهة في الموقع، المساحة، تاريخ البناء، عمر المبنى، المرافق العامة، الخدمات المتاحة... الخ، غير أن هذه الحالة نادرة الحدوث. ويبقى على إدارة أمالك الدولة امتلاك فهرساً عقارياً على مجمل الصفقات العقارية الحادثة على مستوى كل ولاية مدعماً بمعطيات أخرى مستمدة من مصالح التسجيل، المحافظة العقارية، الوكالات العقارية، تسمح بإثراء هذا الفهرس.

2.2.1.2.1. طريقة تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني بإعادة البناء من جديد:

تتعلق هذه الطريقة بتقييم المباني، وعادة ما تقيّم البناية على حدة والأرضية على حدة، وتفرض على هذه الأخيرة تخفيضات.

3.2.1.2.1. طريقة تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني بالمدخول:

هذه الطريقة تتعلق بتقييم العقارات المشغولة (المؤجرة، مستغلة من طرف الغير دون وثائق...)، وهذا اعتماداً على ما يسمى بمعامل رأس المال والذي يمثل نسبة القيمة الإيجارية لثمن التنازل، وعموماً تبقى طريقة التقييم بالمقارنة، أكثر الطرق استعمالاً بالنظر إلى:

1. 3.2.1.2.1. سهولة تطبيقها.

2. 3.2.1.2.1. كونها أكثر قرباً للواقع من حيث النتائج الموصلة إليها.

3. 3.2.1.2.1. تحديد السعر الأدنى للعقار حسب قيمته التجارية، و هي آخر مرحلة تقوم بها إدارة أملاك الدولة والتي سيتم الإشارة إليها عند التطرق لدراسة الملصقات والإعلانات.

2.2.1. إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف الوطنية على الأقل عشرين يوماً (20) قبل إجراء المزايدة، طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما تُعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع. ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي:

1. 2.2.1. التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذلك مساحته والتمن الأدنى المعروف.

2. 2.2.1. مكان إجراء المزايدة.

3. 2.2.1. بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه، أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات، وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات.

3.2.1. إعداد دفتر الشروط وعرضه للبيع

تعد إدارة أملاك الدولة، دفتر الشروط وفق النموذج المحدد بالقرار المؤرخ في 05 مارس 1997 (قرار مؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج.ر.ع 55، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1997) ويتضمن جملة من الشروط المتعلقة بعملية المزايدة، إضافة إلى تحديد المسائل التي تخص العقار محل البيع بالمزاد (حدوده، مساحته، تعيينه... الخ). ويتم بيع دفتر الشروط للراغبين في المشاركة في عملية المزاد بتمن تحدده الجهة الإدارية المعنية.

2. أحكام بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

إن ملكية الدولة والجماعات المحلية للأملاك الوطنية الخاصة، ملكية مدنية محضة وليست ملكية إدارية، تُسبِرها وهي مجردة من السلطة والسيادة (عبد الرزاق أحمد السنهاوري، 1967، ص 154) شأنها في ذلك شأن الأفراد في تسير ممتلكاتهم الخاصة، وبالتالي فهي تخضع لأحكام القانون المدني، مع بعض الاستثناءات تقتضيها كون الشخص المالك هو الدولة وجماعتها المحلية.

و عليه فإن عقد بيع للأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، يخضع كغيره من العقود لشروط ينبغي توافرها، حتى ينشأ صحيحاً (المطلب الأول) وبالتالي يكون منتجاً لكافة آثاره القانونية (المطلب الثاني).

1.2. شروط بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

يحدد دفتر شروط بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، و تتمثل أهم هذه الشروط فيما يلي:

1.1.2. صيغة بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزايدة

البيع عن طريق المزاد، يتم بإحدى الصيغتين، إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، عملاً بالمادة الأولى من دفتر الشروط المذكور سابقاً، تحت إشراف لجنة تعمل على تنظيم العملية، وتقوم بفتح الأظرفة.

1.1.1.2. المزايدات الشفوية

يعلن الموظف الذي يرأس المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في المصقات، وتكون المزايدات بمبلغ خمسة آلاف (5000 دج) على الأقل حين لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) وعشرة آلاف دينار (10.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن البيع عن طريق المزايدات الشفوية إلا عندما تكون شمعتان موقدتان تباعاً بفارق دقيقة واحدة بينهما تنطفئان على المزايدة الواحدة نفسها، وإذا لم تقع مزايدة خلال اشتعال الشمعتين، يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أي مزايدة، يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى.

وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في الفوز بالمزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد، وذلك عملاً بأحكام المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

2.1.1.2. التعهدات المختومة

يقصد بالتعهدات المختومة، عروض الشراء المقدمة بواسطة تعهد عليه طابع ومرفق باستمارة معلومات تحدد فيها العقار المراد شراؤه مع إثبات دفع الكفالة.

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعيّنة في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب على الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: «التعهد من أجل بيع.....الجزء رقم.....المزاد المؤرخ في.....».

ويترتب عن عرض الشراء قانوناً قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار، طبقاً لما نصت عليه المادة الأولى من دفتر الشروط المذكور سابقاً.

3.1.1.2. كيفية إجراء المزاد

يجرى المزاد، في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزاد عن طريق المزادات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

1.3.1.1.2. المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيسا المختص إقليميا.

2.3.1.1.2. المدير الولائي للمحافظة العقارية.

3.3.1.1.2. ممثل الوالي.

4.3.1.1.2. ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع.

5.3.1.1.2. ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعني.

6.3.1.1.2. عند الاقتضاء، ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) بصفة ملاحظ.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصياً أو عن طريق تعيين وكيل.

يجب على اللجنة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدّم كل منهم تعهداً جديداً في عين المكان اعتماداً على العروض المذكورة. وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد، من بين المتنافسين المعيّنين، بواسطة القرعة.

ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الظروف) والفائز أو الفائزون بالمزاد، طبقاً للمادة الأولى من دفتر الشروط .

2.1.2. الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

كل الأشخاص، لهم الحق في المشاركة في المزايدة، بشرط أن يثبتوا أن لهم موطناً معلوماً وقدرة على الوفاء مالياً ويتمتعون بكافة حقوقهم المدنية (المادة 02 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 5 مارس 1997، المذكور سابقاً) ، فلا يكون أهلاً لمباشرة الحقوق المدنية إلا من بلغ سن الرشد و متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، وفقاً للمادة 40 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم (بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ع 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007).

كما يجب على كل شخص، يتقدم نائباً عن غيره بالمزاد، أن يثبت ذلك بموجب وكالة موقعة من طرف الوكيل، تودع في مكتب المزاد طبقاً للمادة 04 من نموذج دفتر الشروط.

ويتم إقصاء المزايدين للأسباب التالية:

أولاً : المساس بحرية المزايدة، طبقاً لما نصت عليه المادة 175 من الأمر رقم 66-156 (أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، ج.ر.ع 49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966)، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم (المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-19، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ع 71، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2015).

ثانياً : عدم دفع الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن للحصة المراد اقتنائها.

ثالثاً: المزايدون المخالفون، المسجلون في سجل خاص على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الدولة، يقيد فيه كل مزايد مخالف على المستوى الوطني.

3.1.2. الأعباء الناتجة عن البيع بالمزايدة

يقع على عاتق المشاركين في المزايدة، جملة من الأعباء، تتمثل في دفع مبلغ الكفالة ومصاريف البيع الناجمة عن عملية المزايدة.

1.3.1.2. دفع الكفالة

يلتزم الراغبون في المشاركة في المزاد، دفع كفالة تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم للإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد، في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العملية.

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً نقداً، أو بواسطة صك معتمد، ويخصم هذا المبلغ من ثمن المزايدة بالنسبة للفائز بالمزاد، أما المزايدون الآخرون، يسترجعون مبلغ الكفالة بعد تقديمهم للوصل أو قسيمة الدفع، التي يضع عليها المدير الولائي للأملاك الوطنية عبارة تشهد أن «المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع» (المادة 03 من نموذج دفتر الشروط، المذكور سابقاً).

2.3.1.2. مصاريف البيع ومكان وطريقة دفعها

حسب المادة 15 من نموذج دفتر الشروط المذكور سابقاً. يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع مصاريف أخرى تتمثل فيما يلي:

- 1.2.3.1.2. مصاريف المصقات والإعلانات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.
- 2.2.3.1.2. رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.
- 3.2.3.1.2. رسم تسجيل المرفقات المشتركة.
- 4.2.3.1.2. حقوق تسجيل البيع.
- 5.2.3.1.2. رسم الشهر العقاري.
- 6.2.3.1.2. ثمن النسخة التنفيذية.
- 7.2.3.1.2. أجر مصلحة الأملاك الوطنية.

يدفع الفائز بالمزاد ثمن مزايدته والمصاريف المذكورة أعلاه، إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، طبقاً لما نصت عليه المادة 16 من نموذج دفتر الشروط.

2.2. آثار بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

يكون عقد البيع بالمزاد العلني، صحيحاً ومنتجاً لكافة آثاره القانونية، سواء فيما بين المتعاقدين والغير، إذا أحترم في إبرامه جميع الإجراءات والشروط المتطلبة فيه قانوناً. ومن أهم الآثار التي تترتب على هذا البيع، تسليم العقار للفائز بالمزاد وتمكينه من عقد إداري، يعتبر سنداً لمملكته العقارية، إلا أنه من الآثار السلبية التي تترتب على هذا البيع، انعدام الضمان. وعلى ذلك نتناول في هذا الفرع تسليم العقار وتحرير العقد الإداري (الفرع الأول) و انعدام الضمان (الفرع الثاني).

1.2.2. تسليم العقار وتحرير العقد الإداري

بعد انتهاء عملية المزاد، و رسوه على أحد المزايدين، تأتي مرحلة تسليم العقار وتحرير العقد الإداري وهو ما سنطرق إليه على التوالي:

1.1.2.2. تسليم العقار

بعد انتهاء عملية البيع بالمزاد العلني و رسو المزاد على صاحب أحسن عرض، يصبح هذا الأخير (الفائز بالمزاد) مالكاً منذ وقت المزايدة، لكنه لا يستطيع أن يتحصل على تسليم نسخة من محضر المزايدة أو الإيجارات السارية إن وجدت. و لا الحصول على الثمار المدنية أو الطبيعية، كما لا يمكن تسلّم الشيء المباع (العقار) والانتفاع به، إلا بعد تسديد كافة حقوق الرسوم والتسجيل، ورسم الشهر العقاري، وأجر مصلحة الأملاك الوطنية ودفع ثمن البيع كلياً وكل المصاريف المحددة في المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط

المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية(المادة 12 من نموذج دفتر الشروط، المذكور سابقاً).

2.1.2.2. تحرير العقد الإداري

يحرر العقد الإداري، لفائدة الفائز بالمزاد، من طرف مديرية أملاك الدولة، التي تعتبر بمثابة موثقة للدولة، وكونها مفوضة من قبل الوزير المكلف بالمالية لإعداد وإمضاء العقود الإدارية المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للدولة، حسب ما نصت عليه المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة(قرار مؤرخ في 20 جانفي 1992، ج.ر.ع 30، الصادرة بتاريخ 22 أفريل 1992).

وفي هذا الصدد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (مرسوم تنفيذي رقم 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، ج.ر.ع 10 الصادرة بتاريخ 6 مارس 1991). المعدل والمتمم(بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98، المؤرخ في 04 أفريل 2015، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 18، الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2015)، على مايلي:
« تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي:

— ...
تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة...».

ويجب أن يتضمن العقد الإداري الذي تحرره مديرية أملاك الدولة البيانات التالية:

2.1.2.2.1. تعيين العقار(الطبيعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود...الخ).

2.2.1.2.2. أصل الملكية.

3.2.1.2.2. الثمن الأدنى المعروف ومراجع محضر البيع(المواد 20-21-22 من نموذج دفتر الشروط،

المذكور سابقاً).

ويخضع هذا العقد للتسجيل و الإشهار وهو التزاماً، يقع على عاتق مدير أملاك الدولة (عبد العظيم سلطاني، 2010، ص181).

2.2.2. انعدام الضمان في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني

إن القاعدة العامة في البيع، هي التزام البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع ولو لم يكن عالماً بوجودها، طبقاً للمادة 379 /1 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي: « يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما ظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها».

ولكن لكل قاعدة استثناء، فقد استثنى المشرع الجزائري بعض البيوع من الضمان، منها البيع بالمزاد العلني، وذلك في المادة 385 من القانون المدني مفادها: « لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.»

وهذا ما أكدت عليه المادة 11 من نموذج دفتر الشروط، الملحق بالقرار 05 مارس 1997 المذكور سابقاً، فالفائز بالمزاد يفترض فيه معرفة العقار الذي اكتسبه تمام المعرفة، وبالتالي يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يتم البيع بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القوام أو القيمة.

لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي القوام المعلن، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. غير أنه إذا توفر أحد الشرطين يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض. وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال شهرين مواليين لتاريخ المزايدة، ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث البيع أثره الكامل، ويطلب كذلك الفسخ إذا ضمّ للبيع شيء ما غير قابل للبيع، ولا ينتج عن فسخ البيع ولا عن إلغائه أي طلب تعويض، سواء اتجه الدولة أو اتجاه الفائز بالمزاد في حالة الإلتلاف أو التّحسين.

هذا فيما يتعلق بالإجراءات والشروط المطبقة في التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهي تتشابه إلى حد كبير مع تلك الإجراءات المتبعة في عملية التنازل عن الأملاك المنقولة و الأعتدة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، باستثناء بعض الفروق البسيطة.

فقد خول قانون رقم 90-30 المذكور سابقا، للدولة وجماعاتها المحلية التصرف في المنقولات و الأعتدة المملوكة لها عن طريق التنازل، بموجب المادة 114 منه وذلك بنصها: « تتصرف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم.

ويمكن التصرف في الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية كما يأتي:

- إما مباشرة من قبل الجماعات الإقليمية المعنية.
- وإما الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أو عن طريق أعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم، بناء على طلب الجماعات الإقليمية طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل «.(علما أن المادة 34 من قانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية استبدلت عبارة " أعوان التنفيذ " المنصوص عليها في المادتين 100 و 114 من قانون 90-30 بعبارة "محافظوا البيع بالمزايدة")

و لا يقتصر الأمر على الدولة والجماعات المحلية فقط، بل حتى الهيئات والمؤسسات العمومية غير الخاضعة للقانون الإداري، يمكنها التنازل عن الأملاك المنقولة التي تملكها، عملاً بالمادة 115 من قانون 90-30 المذكور سابقاً، والتي عدلت بموجب المادة 35 من قانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. والتي صيغت بالشكل التالي: « يتم التنازل عن الأملاك المنقولة التي تملكها الهيئات والمؤسسات العمومية غير الخاضعة للقانون الإداري، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والقوانين الأساسية الخاضعة لها».

كما لا يمكن للهيئات المذكورة أعلاه، التنازل عن المنقولات المملوكة لها إلا بعد إلغاء استعمالها، بموجب قرار إلغاء الاستعمال الصادر من طرف المصلحة المختصة لها، بعد التأكد من أن هذه المنقولات و الأعتدة، أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها (المادة 138 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المذكور سابقا).

حيث نصت المادة 137 من المرسوم التنفيذي 12-427، على أسباب إلغاء الاستعمال وهي:
- القدم الناتج عن الاستعمال مدة طويلة.

- فقدان صلاحية العتاد التقني.

- الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان على الحاجة أو يكونان جديدين، ولم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي اقتنيا من أجله.

وبتعيّن على المصلحة التي ألغت استعمال المنقولات التي كانت مخصصة لها، تسليمها لمصلحة أملاك الدولة، بموجب محضر تسليم، طبقا للمادة 148 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا . وتبقى الأشياء والمنقولات المسلمة تحت حراسة إدارة املاك الدولة إلى حين بيعها، و تشطب هذه المنقولات من سجل الجرد المتواجد على مستوى الهيئة التي سلمت المنقولات للبيع.

وتتولى إدارة أملاك الدولة وحدها، بيع المنقولات الملغى استعمالها والتابعة للدولة والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما يمكن بيع الأملاك المنقولة المملوكة للجماعات المحلية (الولاية و البلدية) إذا طلبت منها ذلك، حيث يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، بعد اقتطاع مصاريف البيع لفائدة الخزينة العمومية(المادة 147 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر).

وحسب المادة 114 /الأخيرة من قانون 90-30 المذكور سابقا، والمادة 144 فقرة الثانية من المرسوم 12-427، يتم التنازل عن المنقولات عن طريق المزاد كأصل، واستثناءً يمكن التنازل عنها بالتراضي لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي والدفاع الوطني.

وما تجدر الإشارة إليه، أن عملية التنازل عن المقولات بالمزايدة، تمر هي الأخرى بجملة من الإجراءات التحضيرية، شأنها في ذلك شأن العقارات. و أول إجراء هو تقييم المنقولات المراد بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة، وذلك بتحديد السعر الأدنى، ويبقى هذا السعر المحدد سنوياً. وهذا بخلاف ما رأيناه في البيع العقارات بالمزايدة، أين يعلن عن السعر الأدنى المحدد في المصقات والإعلانات.

كما يتم إعداد دفتر الشروط والموافقة عليه من قبل الوزير المكلف بالمالية بموجب قرار. ويتم الإعلان عن المزايدة قبل خمسة عشر(15) يوماً على الأقل من تاريخ البيع، عن طريق المصقات والإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة طبقاً للمادة 151 من المرسوم المذكور آنفاً.

أما بالنسبة لصيغة البيع بالمزايدة، فإنها تتم بإحدى الصيغتين، إما عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدات الشفوية، كما تحدد مصلحة أملاك الدولة تاريخ المزايدة ومكانها، وقد يؤجل المزاد إلى جلسة أخرى، إذا كان سعر المزايدة أقل من السعر الأدنى المحدد مقدماً، عملاً بالمواد 152-153-155-157 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقاً .

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع هذا المقال تم التوصل إلى أن الدولة والجماعات المحلية تمتلك أملاكاً وحقوقاً عينية عقارية، تشكل ما يسمى " بالأملاك الوطنية العقارية "، وتنقسم هذه الأملاك بدورها، إلى أملاك وطنية عقارية عمومية، وأملاك وطنية عقارية خاصة، فالأولى محمية بقاعدة عدم التصرف فيها ولا للحجز عليها ولا لاكتسابها بالتقادم، أما الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، فهي تقع في دائرة التملك والاستغلال، وهي قابلة للتصرف فيها، لكنها تظل غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها، عملاً بالمادة 4 /2 من القانون رقم 90-30 السالف الذكر. و لعل من أهم آليات التصرف في العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو أن تباع عن طريق المزاد العلني و هو الأصل . أما البيع بالتراضي فيعد استثناءً عن الأصل.

هذا وتعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني لهذه الأملاك، الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في هذا الصنف من البيوع، نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأخيرة، من أجل إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية.

بناءً على ما تقدم سرده، فإننا نخلص إلى بعض الملاحظات و النتائج من أهمها ما يلي:

- انعدام الضمان في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ، حيث يتم البيع بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القوام أو القيمة. و هو ما نصت عليه المادة 385 من القانون المدني ، و أكدته المادة 11 من نموذج دفتر الشروط، الملحق بالقرار 05 مارس 1997 المذكور سابقاً.

- ورد في دفتر البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، بأن الملكية تنتقل برسو المزاد، لكن من المعلوم بأن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري.

- إن الملكية الوطنية العقارية الخاصة بحكم طبيعتها وأهدافها، يمكن التصرف فيها عن طريق التنازل بالمزاد العلني كأصل والتنازل بالتراضي كاستثناء، وذلك بعد أن يتم إلغاء تخصيصها وثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية.

- إن القاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة هي البيع بالمزاد العلني، ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا، لكن الواقع كشف عدم نجاح الطريقة الأولى بسبب النقص الفادح في الإمكانيات المالية التي تسهل عملية البيع بالمزاد العلني، الأمر الذي ترك المجال مفتوحاً للبيوع الرضائية لاسيما البيع بالتراضي لفائدة المرقين العقاريين العموميين والخواص، وكأنها هي القاعدة العامة في بيع أملاك الدولة العقارية.

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

- يجب على الدولة والجماعات المحلية إعطاء الأولوية للتخصيص، وبالتالي الاحتفاظ بالعقارات المملوكة لها أطول وقت ممكن، ولا تلجأ للتنازل عنها لا بالبيع بالمزاد العلني ولا بأي طريقة أخرى إلا بعد التأكد يقينا من عدم قابلية هذه الأملاك لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية.

- إن انعدام الضمان في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني فيه إجحاف كبير في حق الفائز بالمزاد ، حيث يفترض فيه معرفة العقار الذي اكتسبه تمام المعرفة، وبالتالي يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى. لذلك يوصى بإعادة النظر في هذه المسألة ولو بالتخفيف من حدتها.و ذلك على أساس أن ملكية الدولة والجماعات المحلية للأملاك الوطنية الخاصة، ملكية مدنية محضة وليست ملكية إدارية، تُسيرها مجردة من السُّلطة والسَّيادة، شأنها في ذلك شأن الأفراد في تسيير ممتلكاتهم الخاصة، وبالتالي فهي تخضع لأحكام القانون المدني، مع بعض الاستثناءات تقتضيها كون الشخص المالك هو الدولة وجماعتها المحلية.

- توفير الإعتمادات المالية الضرورية، لضمان تنظيم بيوع ناجحة، خاصة تلك التي تكون بالمزاد العلني.

- إن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف للبيع بالمزاد العلني في النصوص القانونية المنظمة له، وكان الأجدر به إيجاد تعريف لهذا النوع من البيوع من أجل تمييزه عن بقية المصطلحات التي تتشابه معه.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

1) القوانين:

- قانون رقم 01-16، مؤرخ في 6 مارس 2016، متضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ع 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

- قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 44 صادرة بتاريخ 03 جويلية 2008.

- قانون رقم 97-02، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع 89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

- قانون رقم 97-02، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع 89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.

(2) المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، ج.ر.ع 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر.ع 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج.ر.ع 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98، المؤرخ في 04 أبريل 2015، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 18 بتاريخ 08 أبريل 2015.
- بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98، المؤرخ في 04 أبريل 2015، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 18، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2015.

(3) قرارات وزارية مشتركة:

- قرار مؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج.ر.ع 55، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1997.

- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 22 جوان 1988، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية، ج.ر.ع 37، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 1988.

ثانيا : الكتب

- السنهوري عبد الرزاق أحمد، (1967)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، لبنان، بيروت، دار إحياء التراث العربي.
- زيدان زكي حسين، (2009)، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مصر، دار الكتاب.
- سلطاني عبد العظيم، (2010)، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
- شامة سماعين، (2003)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.
- منصور محمد حسن، (2000)، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، لبنان، دار الجامعة.
- يحيوي أكرم، (2004)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.

ثالثا: المقالات

- بوشربي مريم، (2017)، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة خنشلة، العدد 10.
- حرز الله كريم، (بدون ذكر سنة النشر)، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، العدد 06.
- هدوري عابدة، (2017) أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، العدد 47.

رابعا: القواميس و المعاجم

- المنجد في اللغة والإعلام، (2003)، طبعة جديدة منقحة، ط 40، بيروت، دار المشرق.
- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، (2001)، ط 2، بيروت، دار المشرق.