وزارة التعـليم العـالي و البـحث العلـمي

جامعـة يحيى فـارس المـدية

كلـية الحقــوق و العلـوم السيـاسيـة

تسوية وضعية السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية العقارية في ظل المرسوم 16-310 المعدل سنة 2018.

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقـوق

تخصص: قانون عقاري.

مـن إعداد الطالبة:

حمّـــادي كـريمــة

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د/ جيـدل كـريمــة

أعضـاء لجنــة المنـاقشـــة

الأستاذ الدكتور عياشي جمال	**رئيســـأ**
الاستاذة الدكتورة جيدل كريمة	**مشرفا**
الاستاذة الدكتورة برادعي قوسم	**مناقشـــا**

السنــة الدراسيــة 2021/2020.

«ربِّ قَدْ آتَيْتَنِي مِنَ الْمُلْكِ وَعَلَّمْتَنِي مِن تَأْوِيلِ الْأَحَادِيثِ فَاطِرَ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ أَنتَ وَلِيِّي فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ تَوَفَّنِي مُسْلِمًا وَأَلْحِقْنِي بِالصَّالِحِينَ.»

ســـــــورة يوسف، الآيـة: "101"

شكر و عرفان

استهل كلامي بالحمد و الثناء لله عز و جل الذي وفقني لانجاز هذا البحث ميسرا لي اليسير و مذللا لي العسير و حباني بالتوفيق.

كما أتقدم بخالص شكري و فائق تقديري لأستاذتي الفاضلة البروفيسور جيدل كريمة التي شرفتني بإشرافها علي و على عملي رغم التزاماتها الكثيرة، و من جميل الصدف أننا نحمل نفس الاسم.

دون أن أنسى كل أساتذتي في كلية الحقوق بالمدية و جميع من ساندني طوال مساري الدراسي و اخص بالذكر خديجة شهبة مونة ، هشام ابراهيمي و رميدي عائشة.

إهـــــــــــداء

إلى الأسد الذي آواني و الذي أمدني بكل ما يملك و كل ما في وسعه ماديا و معنويا، إلى الذي لطالما أسعدني و سعد بي إلى حبيب قلبي و نور دربي أبي «**حمادي الطيب**» الرجل الطيب الذي انبت في قلبي حب العلم و شجعني دائما على الاستمرار و التقدم رغم الصعاب لأن الهدف اسمى و يستحق التضحيات، شكرا أبي شكرا مهما كان صادقا لن يوفيك حقك،أطال الله في عمرك و أدامك لي سندا و ذخرا لي و يدا مرفوعة لله بالدعاء لي، و رزقك الشفاء العاجل.

إلى حبيبتي، إلى جنتي، إلى من حملتني وهنا و وضعتني وهنا و كرست حياتها كاملة لخدمتي أنا و إخوتي إلى أمي الغالية « **ضويفي فاطمة**»، إلى وصية نبي الرحمة، شكرا أمي شكرا لا يضاهي مدى حبك قبل تعبك، أطال الله في عمرك و أدام عليك الصحة و العافية.

إلى روح أخي الطاهرة، إلى من قصم ظهري فراقه، إلى من كان يساندني ظالمة أو مظلومة ،إلى من شجعني على دراسة هذا التخصص، أقول لك أخي العزيز «**محمد حمادي**» نم قرير العين فانت دائما في ذاكرتي و لم يفارق الترحم عليك يوما ثغري، نم قرير العين فلقد لبيت رغبتك و لو بعد رحيلك ، اللهم ارحم أخي حبيبي و أرزقتني الصبر على فراقه الذي مزق فؤادي و اجعل عملي هذا في ميزان حسناته، و سخر كل من استند الى هذا العمل المتواضع للترحم عليه.

إلى كل عائلتي فردا فردا كبيرا و صغيرا و خاصة: **فاطمة الزهراء، شيماء، كوثر، زينب، رؤى، نور، بسمة، إلهام، ابتهال، أحمد، علي، محمد الطيب، عائشة و عمر الفاروق.**

كريمـــة حمّـــادي

مقدمة

مقدمـــة:

للعقار أهمية كبيرة و بالغة في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و ذلك أن له علاقة مباشرة بالمخططات و البرامج العمومية التي تعمل الدولة من خلالها على توفير البنى التحتية والمرافق العمومية للمواطنين بحيث تعمل الدولة جاهدة على جعله أحد أهم عوامل التنمية و ذلك للقيمة و المكانة التنموية والاستثمارية للعقار.

هذه الأهمية دفعت الدولة إلى تيسير تداوله و استغلاله من طرفها و من طرف الخواص كذلك وهذا ما جعلها تلجأ إلى تسوية وضعية الأملاك العقارية و التابعة لها من خلال دواوين الترقية و التسيير العقاري و في مقدمتهم السكنات الاجتماعية أو ما يصطلح عليه حاليا بالسكنـات العمـوميـة الإيجـاريـة و التي تعد صيغة من الصيغ التي اعتمدتها الدولـة لتوفير السكن للطبقة الهشة في المجتمع الجزائـري و التي يقل راتبها عن 24.000 دج ، كما أنها تعـد من أقدم الأنماط التي اعتمـدتها الدولـة الجزائريـة لتوفير السكن للمواطنين الذين ازداد نموهم الديمغرافي بوتيرة سريعة بعد الاستقـلال.

هذا النـوع مـن السكـن تضمـن مجمـوعـة مـن الشـروط و الإجـراءات التي تعمـل على تنظيـم عمليـة التنـازل عليــه منـذ صـدور المرسـوم التنفيـذي رقـم 81-01 ثم المرسـوم 03-269 فالمرسـوم 15-211 وصـولا إلى المرسـوم 16-310 الـذي يعـد هـو محـور دراستنـا المعدل سنة 2018 بالمرسـوم 18-01 و المرسـوم 18-153 و غيرها من القوانيـن كالقـانـون 2000-06 حيث عملت هذه المراسيـم في كل مـرة على إعـادة النظـر في شـروط و كذا كيفيات التنـازل عـن السكنـات التـابعـة للدولـة و دواويـن الترقيـة و التسييـر العقـاري لتخفيـف الضغـط على الدولـة.

ويعود اختيارنا لموضوع التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لدوافع موضوعية متعلقة بتعدد و تجدد الإجراءات في هذا الميدان الذي يهدف إلى جلب السيولة للخزينة العمومية و بالتالي فله دور اقتصادي هام كما أن له دور اجتماعي مهم كذلك وهو إيجاد و استقرار اجتماعي من خلال السماح للأفراد مشاركة الدولة في ممتلكاتها و هذا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المعدل بموجب المرسوم 18-01 و المرسوم 18-153 فهذا النوع

من العقود نجده بكثرة مؤخرا في مجال السكنات الاجتماعية ،أما فيما يخص الدوافع الذاتية فتتمثل في ميولنا إلى مجال الترقية العمومية إذ نرى أنها من الميادين المهمة في المجال العقاري الذي يجب إعطاؤه الأهمية القصوى لتنظيم الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للمواطن الجزائري.

و بناء على ما تم ذكره سابقا فإن إشكالية دراستنا تتمحور حول الشروط و الإجراءات المطلوبة في التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري في ظل المرسوم رقم 16-310 المعدل بالمرسوم رقم 18-01 و المرسوم 18-153؟ و ما هي آليات تسوية المنازعات المترتبة عنها؟

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهجين الوصفي و التحليلي و ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل.

واعتمدنا لمعالجة هذا الموضوع خطة مقسمة الى فصلين ،الأول يتناول الشروط والإجراءات المتعلقة بالتنازل و الثاني يتطرق تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل دواوين الترقية و التسييرالعقاري عن السكنات الاجتماعية التابعة لها.

.

الفصل الأول:

شروط و إجراءات التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

بعد الاستقلال لجأت الدولة إلى زيادة عدد البنايات بمختلف الصيغ لسد العجز في السكن خاصة للفئات الفقيرة و المتوسطة لضمان مستوى معيشي و اقتصادي مقبول لهاته الفئة لكن كثرة البنايات و الصيغ خلق فوضى في تسيير العقار المبني في الجزائر خاصة المتعلق بالسكن الاجتماعي أو ما يعرف بالسكن العمومي الايجاري ما استوجب على الدولة التنازل عن بعض الأملاك التابعة لها وكذا التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ذات الطابع السكني و الذي نص عليه القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 جوان 1981[1] لتليه العديد من الإلغاءات و التعديلات و نذكر منها المرسوم التنفيذي 16-310 الصادر في 30نوفمبر 2016 المعدل سنة 2018 و هو موضوع دراستنا،الذي ينص على شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كيفياته من خلال مبحثين ، في الأول سنتناول قواعد التنازل عن السكن الاجتماعي ،أما الثاني فسنتطرق فيه إلى إجراءات التنازل عن السكن الاجتماعي .

المبحث الأول:

قواعد التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

يهدف المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30نوفمبر 2016 [2] إلى تنظيم عملية تمليك السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري لفائدة الشاغلين الشرعيين لها الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة للتعرف على القواعد و الأسس و كذا النصوص القانونية المتعلقة بشروط و كيفيات و إجراءات التنازل حيث تناولنا فيه مطلبين ، الأول خصصناه لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ،أما الثاني فقد خصصناه لإجراءات التنازل عن هذه الأملاك.

1.القانون 81-01 المؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1401 الموافق لـ 07 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ج.ر العدد 06 الصادر في 10 مارس 1981 المعدل و المتمم بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فيفري 1986 ج.ر العدد 05 سنة 1986.

2.مرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كيفياته، ج ر العدد 70 الصادرة في 08 ربيع الأول عام 1438 الموافق لـ 8 ديسمبر سنة 2016.

المطلب الأول:شروط وكيفيات التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

تمتلك دواوين الترقية و التسيير العقاري على أملاك تابعة لها و تعمل على تسييرها على غرار الأشخاص الاعتبارية الأخرى يمكنها التنازل عنها لفائدة شاغليها الفعليين من الخواص و المحددة في القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية[1] في المادة 02 التي حددت الأملاك العقارية القابلة للتنازل حيث من بينها نجد المحلات السكنية و الجماعية و المساكن الفردية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الممولة من طرف الدولة غير أن التنازل عن السكنات الاجتماعية لفائدة الشاغلين الشرعيين لها و ما يصطلح عليه بتسوية وضعية السكنات الاجتماعية أو بيع المفتاح تتطلب مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المترشحين لاكتساب وتملك العقارات القابلة للتنازل و التي تناولها المرسوم التنفيذي رقم 16-310[2]) المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 و المعدل سنة 2018 بموجب المراسيم الآتية 18-01[3] ،و المرسوم 18-153[4] .و تناولنا في ذا المطلب فرعين الأول يتعلق بالشروط المتعلقة بالمتنازل له و الثاني يتعلق بشروط نفاذ التنازل

الفـــرع الأول: الشـــروط المتعلقـــة بالمتنـــازل لـــه.

باعتبـــار أن السكنـــات الاجتمـــاعية التـــابعة لـــدواويـــن الترقيـــة و التسييـــر العقـــاري و التـــي تـــم استغلالهـــا قبـــل تـــاريخ الأول من ينـــاير 2004 و التـــي كـــان الإيجار طريقـــة الانتفـــاع بهـــا فـــإن المشـــرع الجزائـــري حـــدد مجمـــوعـــة من الشـــروط لإمكانية تطبيـــق إجراءات تســـوية وضعية هذه السكنـــات عـــن طريـــق نقل حـــق الإيجار مـــن المستـــأجر للشـــاغل الفعلـــي لهاته

1.مرجع سابق.
2.مرجع سابق.
3.المرسوم تنفيذي رقم 18-01 مؤرخ في 16 ربيع الثاني عام 1439 الموافق لـ 4 يناير سنة 2018 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310، ج ر عدد 01
4.مرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 4 يونيو 2018 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 33.

.

السكنات، ففي المرسوم 76-147[1] في المادة 04 فقرة 04 على المستأجر «آلا يتنازل مطلقا على حقه في الانتفاع بعوض و ألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة و ألا يعمل على شغلها من الغير و لو بصفة مؤقتة. » [2] و تعتبر هذه المادة بمثابة قيد للمستأجر حتى لا يقوم بالمضربة بإعادة التأجير أو التنازل عن حق الإيجار أو التخلي عن الأمكنة للغير مما يؤدي إلى ثرائه، و استمر سريان هذا الوضع إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 98-43[3] المتضمن لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات و الذي استمر بدوره في السريان إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-310 بحيث عملت المادة 10 منه على إلغاء أحكام المرسوم 98-43 المؤرخ في 1998/02/01 ، لذا فإن شروط نقل حق الإيجار أو ما يعرف بالتنازل حسب القانون 16-310 هي كالآتي:

-الأشخاص المستفيدون من نقل حق الإيجار هم الذين لهم صلة قرابة (فروع و أصول) بالمستأجر فلا يجوز لغير هؤلاء حيث أن المشرع الجزائري وسع من المستفيدين في هذا القانون مقارنة بالمرسوم التنفيذي 98-43 الذي حدد في مادته الأولى المستفيدين من حق التنازل عن الإيجار في فروع المستأجر فقط : " لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الاجتماعي ، التابع لدواوين الترقية و التسيير العقاري سوى الأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع)" [4]، أي لا يجوز لهذا الأخير التنازل عن حق الإيجار لزوجته أو أحد أصوله أو إلى أحد أقربائه ، كما اشترط ت نفس المادة الأولى من المرسوم 43/98 الصادر في 01 فيفري 1998 وجوب توفر شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري في المتنازل له [5].

1.المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في /1976 10/ 23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخ في سنة 1977، العدد 12.

2.المادة 04 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 147/76 تمنع أي تنازل أو نقل حق إيجار من طرف المستأجر.

3.المرسوم التنفيذي /43 98 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد .05

4.المادة الأولى من المرسوم 98-43 المذكور آنفا.

5.الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-147 المذكور سابقا.

-أما الأشخاص المتنـازل لهم بصفـة استثنائيـة من نقل حق الإيجار فهم:

*الشاغلون الذين لهم صلـة قرابـة أو مصاهـرة مع المستأجر بالنسبـة للسكنـات العمـوميـة الايجارية التي يتم تسييرها من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الأول من يناير سنة 2004 [1].

*كل شاغل آخـر لـلـسكن الـعمومي الإيـجاري الذي ليس لديه صـلـة قـرابـة أو صـلـة مصاهـرة مع المستأجر، بـالـنسبة لـلـسكنات الـعمومية الإيـجارية التي تـسيـرها دواوين الترقيـة و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير عام 2004[2].

حيث نلاحـظ أن نقـل حق الإيجار في هاتين الحالتيـن الاستثنائيتين المذكورتين في المرسوم 16-310 أن المشـرع الجزائـري قد استثنى شـروط الاستفـادة من السكـن العمومي الإيجاري عكس ما كان سائـدا و معمـولا به في المرسوم التنفيذي رقم 89-43.

أمّـا فيمـا يخص آجال الاستفادة من حق نقـل الإيجار فإن سريـان مفعوله امتـد إلى غاية 2017/12/31 [3] ثم مددت هذه الآجال بالنسبة للحالات الاستثنـائية المنصـوص عليهـا في المـادة 02 من المرسـوم 16-310 إلى غاية 2019/12/31 [4].

الفـرع الثـانـي: شـــروط نفـــاذ التنـــازل.

من خلال استقرائنـا للمرسوم التنفيـذي رقم 16-310 فإننا نجـد أن المشـرع الجزائري لم يكتف بالشـروط المتعلقـة بالمتنـازَل له فحسب بل تعداها إلى نص جمـلة شروط أخرى تتعلق بنفاذ هذا التنازل عن الحق في الإيجار، فلا يمكن للمشرع أن يغفل عن هذا الجانب المهم من عملية التنـازل عن أملاك الدولة لفائدة المواطنين قصد تحسين ظروفهم و ذلك لتجاربه السابقة في هذا المجال حتى يغلق الباب في وجه الانتهازيين و المزورين هذا من جهة و من جهـة أخرى في هذه الشروط حماية مزدوجة ، أولها حماية أملاك الدولة من الاستعمال اللامشروع، و ثانيها حمايـة .

1.المادة 02 فقرة 02 من المرسوم رقم 16-310 المذكور سابقا.

2.المادة 02 فقرة 03 من المرسوم رقم 16-310 المذكور سابقا.

3.المادة 08 من المرسوم رقم 16-310 المذكور سابقا.

4.المادة 01 من المـرسـوم التـنـفيـذي رقـم 18-01 مـؤرخ في 16 ربـيع الـثاني عام 1439 الموافق لـ4 ينـاير سنة 2018، يعدل المرسوم الـتـنـفـيذي رقـم 16-310 المـؤرخ في 30 نوفمبـر سـنـة 2016 الذي يـحـدد شروط نقل حـق الإيجـار المتعلق بالـسكـن العمومي الإيـجاري الـذي تسيره دواويـن الترقيـة و التسيير العقاري و كيفياته، ج ر عدد 01.

مصالح المواطنين خاصة الفئة البسيطة و غير المتعلمة، تتلخص هذه الشروط فيما يلي:

- موافقة المؤجر على نقل حق الإيجار فلكي يكون نقل حق الإيجار فعليا ، فإنه يكون معلقا على شرط القبول الصريح و الكتابي للمؤجر، طبقا للتشريع المعمول به[1]، و يقصد بذلك ما قضت به المادة 505 من القانون المدني الجزائري: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر..."[2].

أمّا الكتابة فقد عرفها المشرع في المادة 328 مكرر من ق.م كما يلي: " ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها و كذا طرق إرسالها..." [3]

"بحيث تكون الكتابة وسيلة للتعبير عن الإرادة، فهي تترجم من خلال الحروف أو الرموز أو الأرقام... المدلول الذي انصرفت إليه إرادة الشخص"[4].

استدلالا بقول اهرينج في هذا الشأن "الشكلية هي لأخت التوأم للعدالة" نستنتج أن الكتابة كفيلة بحماية إرادة المتعاقد وسلامة رضائه خاصة إذا كانت كتابة رسمية حيث يكون المتعاقد على دراية و بينة من أمره كما أنها تضمن الائتمان.

كما يتعين على طالب نقل حق الإيجار وفق الحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 02 في الفقرتين 2 و 3 أن يقدم طلبا مسبقا باقتناء السكن المشغول موجه لديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته المسير المباشر لهذه السكنات بمعنى على الشاغل الفعلي لهذه السكنات المذكور في المادة 02 من القانون 16-310 أن يقوم بإيداع ملف تنازل لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري التابع له السكن المراد اقتناؤه حيث نلاحظ في هذه الحالة خروج المشرع الجزائري

1.انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المذكور سابقا

2.الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن للقانون المدني الجزائري، قد عدلت هذه المادة بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو 2007، ج ر عدد 31.

3.المرجع السابق.

4.أ.علي فيلالي،الالتزامات النظرية العامة للعقد،طبعة منقحة و معدلة،موفم للنشر،الجزائر،2008،ص 296.

عن تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 [1] حيث نجد في المادة 03 من هذا المرسوم التنفيذي انه من حق الشاغل الشرعي الاختيار بين دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط ، ففي حالة اختيار الدفع الفوري للثمن يستفيد الشاغل أو المشتري من تخفيض يصل إلى 10% من ثمن التنازل [2]، و في حالة اختيار الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل[3].

أما في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 16-310 فلا يستفيد طالب نقل حق الإيجار من أي تخفيض من ثمن التنازل و بناء على هذه المادة كذلك فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري يبدأ في إجراءات نقل حق الإيجار في نفس الفترة الزمنية التي يباشر فيها إجراءات التنازل ليتم لاحقا تسجيل المستفيد من هذا الإجراء في البطاقة الوطنية للسكن[4].

- للاستفادة من نقل حق الإيجار سن المشرع الجزائري مجموعة من الشروط تعمل على ترتيب شروط مالية بحيث لا يمكن منح حق الإيجار للمتنازل له إلا بعد تصفية جميع ديون الإيجار المترتبة عن عدم الدفع التي على الشاغل دفعها عند الاقتضاء ، و قد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 16-310 كذلك على غرامات مالية بالنسبة للحالتين الاستثنائيتين الذكورتين في المادة 02 فقرتين 02 و 03 تدفع للخزينة العمومية يتم تحديدها على أساس ثمن التنازل عن هذه السكنات. تحتسب هذه الغرامة بنسبة 10% للشاغل الذي تربطه صلة قرابة أو مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني أي المستفيد الأصلي من السكن العمومي الإيجاري المتنازل عن حقه في الإيجار، أما بالنسبة للشاغل الذي لا تربطه أي صلة قرابة أو مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني فنسبة الغرامة تكون بنسبة 20% من ثمن التنازل [5].

1.المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 7 أوت سنة 2003، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

2.انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، مرجع سابق.

3.انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، مرجع سابق.

4.انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المذكور سابقا.

5.انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المذكور سابقا.

المطلب الثاني: كيفيات التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

استحدث المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل تنظيم عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري باستحداث العديد من النصوص القانونية والتنظيمية ، لتحديد سير العملية وكيفية التكفل بطلبات التنازل والشراء بالتراضي والهيئات التي تتولى ذلك ، و عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى التنازل الأملاك التابعة للدولة والتنازل تلك التابعة لدواوين الترقية التي كانت خاضعة فيما سبق لنفس القانون الذي ينظم الأملاك التابعة للدولة لإجراء مقارنة بسيطة بين الإجراءين .و عليه ففي الفرع الأول سنتطرق لـلتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و في الثاني التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية العقارية.

الفرع الأول: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

من بين أهم التنظيمات و التشريعات القانونية التي عملت على تنظيم كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة نجد التعليمة الوزارية رقم 01 الصادرة في 01/05/ 2016 [2] التي نصت على تكفل لجان الدوائر التي أسسها الوالي المختص إقليميا لهذا الغرض، و قد مرت هذه الأخيرة بعدة تعديلات فيما يخص تسميتها حيث كانت تعرف في القانون 18-01 بلجان الدوائر ليتم استبداله في المرسوم 86-03 بلجنة ما بين البلديات لأنها كانت تضم كل البلديات المكونة للدائرة المعنية ليعاد لها الاسم الأول ألا و هو لجان الدائرة في المرسوم 03-269 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18-153 غير أن وظيفتها بقيت نفسها و هي استقبال ملفات طلبات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة،الواجب تقديمها من طرف المقيم الشرعي حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم15 -211 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2015/08/07 [3].

1.انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المذكور سابقا.

2.التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2016/01/05 المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين التقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

3.انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11،ج ر عدد 44 لسنة 2015، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 .

و تتكون لجنة الدائرة المكلفة باستقبال ملفات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة من المصالح التالية:

-رئيس الدائرة رئيسا

- ممثل المدير ال ولائي لأملاك الدولة.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

-ممثل عن مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري.

-ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

ويم إرفاق طلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة بالوثائق التالية:

-السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

-وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

-شهادة ميلاد المعني.

-نسخة طبق الأصل لبطاقة هوية المشتري[1].

يتعين على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة (03) أشهر من ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل و المتمم كما يتعين عليها إبلاغ الشخص المزمع التنازل له برسالة مضمونة مع إشعار بالوصول، و منه على الشخص المستفيد تأكيد رغبته في الشراء خلال اجل شهر واحد من تاريخ تبليغه و في حالة الرفض لا بد من تبرير ذلك.

الفرع الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

أما بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فإن فإن طلب التنازل يودع من طرف المقبل على الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بما أنها المخول الأول و المسير لهذا النوع من الصيغ السكنية المستحدثة بعد الاستقلال لضمان العيش الكريم للمواطن ، و تتكون هذه اللجنة من [2]:

-المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا.

-ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن..

1.انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم.

2.انظر المادة 16 مكرر1 من المرسوم 15-211 المعدل و المتمم للمرسوم 03-.269

-ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن

تكلف اللجنة بدراسة طلبات التنازل ، ويتكون ملف طلب التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي تكون ملكيتها تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقار بنص المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 إلزاميا من الوثائق التالية [1]:

- عقد إيجار الملك العقاري.

-وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

-شهادة ميلاد المقبل على الشراء.

-نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.

-تصريح شرفي يقدمه مقدم الطلب يثبت من خلاله عدم استفادته من عقار في إطار عملية التنازل التي شرع فيها في إطار القانون رقم 18-01.

تقوم لجنة الدائرة باستلام الملف وتسجيله حسب الترتيب الزمني للإيداع في سجل مرقم وممضي من طرف رئيس الدائرة، ويتم ذلك مقابل تسليم وصل للمستفيد يحتوي على رقم التسجيل ويثبت عملية الإيداع فخلال هذه العملية يتم كشف الملفات الناقصة و رفضها إلى غاية استكمالها.

بعد الإيداع تأتي مرحلة إعداد قائمة الملفات المقبولة بالإشارة إلى أسماء وألقاب المرشحين، مواقع و عناوين العقارات محل طلب التنازل، حتى يتم إرسالها إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإتمام باقي الإجراءات المخولة لها قانونا [2].

خلال ثمانية (08) أيام قبل انعقاد اجتماع اللجنة ، يقوم المدير العام لأملاك الدولة بإرسال قائمة المرشحين المسجلين في جدول أعمال الاجتماع لكا أعضاء اللجنة ، و على رأسهم المدير العام للصندوق الوطني للسكن للتحقق من عدم استفادة أي مرشح من إعانة مالية من الدولة و الفصل في ملفات المرشحين.

تعمل لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري على البت في طلبات التنازل، في حالة القبول، السعر المحدد في بطاقة التقييم الموحد التي تناسب نمط سكن المعني هو الذي يتم اعتماده من

1.انظر المادة 16 مكرر من المرسوم 15-211 المعدل و المتمم للمرسوم 03-269.

2.انظر المادة 16 مكرر2 من المرسوم 15-211 المعدل و المتمم للمرسوم 03-269.

طرفها و يتم إدراجه في مقرر التنـازل الذي تعده المديرية العامة لديوان الترقية و التسييـر العقاري.

في حالة إبداء المرشحين الموافقة على الشراء في اجل ثلاثين (30) يوم من تاريخ تبليغ المقرر، تقوم مصالح ديوان الترقية و التسييـر العقاري بإرسال نسخة من مقرر التنازل و الالتزام بالشراء[1] إلى مديرية أملاك الدولة من اجل تحصيل ثمن التنازل إما كليا عن طريق دفع الثمن كاملا أو جزئيا في حالة الدفع بالتقسيط، من خلال أمر الدفع الذي تعده و تبلغه في اجل أقصاه ثمانية(08) أيام و أتمام إجراءات أعداد و تسليم عقد التنازل.

المبحث الثاني : مباشرة إجراءات عملية التنازل عن الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص.

بعد قيام لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة ملفات طلبات التنازل يتم إرسالها لمديرية أملاك الدولة أين تقوم مصالحها بالتدخل من أجل تقييم العقارات و تثمينها و تحديد السعر المحدد في بطاقة التقييم الموحد الذي يناسب نمط سكن المعني و هو الذي يتم اعتماده من دون إعداد بطاقة تقييـم خاصـة بالسكـن محل التنازل. وإعداد العقود الإدارية للتنازل و البيانات الوصفية للتقسيم والتكفل بكافة الحالات التي يمكن مصادفتها عند تنفيذ التنازل خاصة ما تعلق بالمساحات أي أحيانا يكون هناك عدم تطابق بين مساحات مديرية أملاك الدولة ة تلك المدونة في عقود التنـازل.

المطلب الأول :تحـديد قيمة الأملاك المتنازل عنها.

نقصد بتحديد قيمة العقار أو التقييم العقاري تلك العملية التقنية التي تقوم على مبادئ معينة، وتتطلب مهارات فنية وعلمية لابد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها أو ما يعرف بالخبراء، وعليه نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف التقييمات العقارية سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية ، وهذا راجع إلى كون التعريف ليس من اختصاص المشرع بل وظيفة الفقه.

1.انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-153 المعدل و المتمم للمرسوم 16-310.

المهندس الاستشاري حسين محمد جمعة عرف التقييم العقاري بأنه:" حديد قيمة تقديرية لشيء ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وللمثل وحالة السوق والحالة الفنية." [1] .

أما تعريف الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن :"تقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهل وذو خبرة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به."[2].

ككل عملية بيع لأي عقار مهما كانت طبيعته القانونية لابد من تقييمه عقاريا إذ تعتبر هذه المرحلة مهمـة و أساسية ، غير أن تثمين العقارات المعنية بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الطابع المهني أو التجاري أو الحرفي أو السكني أو الوظيفي تختلف عن التقييمات العقارية التي توضع للخواص لأن هذه الأخيرة يكون تقييمها من طرف السـوق العقارية في حين أن مصالح أملاك الدولة هي من تقوم بعملية تقييم العقارات التابعة لدواوين الترقية العقارية وفقا لأسعار يتم تحديده عامـة بنصوص قوانين المالية والتعليمات الإدارية لمديرية أملاك الدولة بصفة دورية. و للتوضيح أكثر تناولنا هذا المطلب في فرعين الأول

(قـواعد عمليـة تقييـم الأمـلاك المتنـازل عنها) و الثاني (مسار تقييم الأملاك العقارية التابعة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري).

الفرع الأول :قـواعد عمليـة تقييـم الأمـلاك المتنـازل عنـها.

تقـوم مصالح أملاك الدولة بعمليات التقييم العقاري حسب نمط السكن حيث يقوم المدراء العامون لدواوين الترقية والتسيير العقاري بدورهم بإرسال جدول إلى مديري أملاك الدولة للولاية يبين محتوى ومساحة مفصلة لكل نوع من السكنات المعنية بعملية التقييم سواء(f2/ f3,...) التي يقع في نفس العمارة أو في نفس الحي ، كمـا أنه يحتوي على المساحة الإجمالية للمسكن وكذا المساحة الداخلية لكل الفضاءات ك الشرفات، الأروقة، الغرف،... ، وقد يحتوي كذلك على كل مساحات التجارية والحرفية والمهنية إن وجدت أي أن الجدول التي تقوم مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري بإرساله يكون حاويا لكل المعلومات المتعلقة بالسكنات المراد

1. حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، لبنان، 2006 ص27

التنازل عنها سواء من التسيير العقاري بإرساله يكون حاويا لكل المعلومات المتعلقة بالسكنات المراد التنازل عنها سواء من الداخل أو من الخارج أي أن وصفها يكون دقيقا.

وفي نفس الوقت يرسل المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مدير أملاك الدولة للولاية جدول لكل عمارة يبين على كل مستوى وكل طابق عدد المحلات ذات الطابع السكني، وكذا عدد المحلات ذات الطابع التجاري ، وعدد المحلات ذات الطابع المهني مع تحديد موقع كل واحد منهم من حيث (المستوى، العمارة، الكتلة من العمارة،الحي) و ذلك لتمكين مصالح أملاك الدولة عملية إعداد عقود التنازل[1]

الفرع الثاني: مسار تقييم الأملاك العقارية التابعة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.

لكي ينفذ ويطبق العمل التقييمي لابد أن يتبع طريقة منهجية صحيحة تستوفي شروطا بعينها فعملية التقييم العقاري لا تكون بطريقة عشوائية أو غير ممنهجة لان الهدف منها هو تنظيم السوق العقارية و الابتعاد عن التقييم الفوضوي و الارتجالي أحيانا خاصة تلك التي تتولى مديرية أملاك الدولة تقييمها ، فالقيمة التجارية الحقيقية للعقار هي موضوع عملية التقييم العقاري و تعتبر من أهم الأهداف المنتظرة من هذه العملية ،حيث يكون هذا التقييم مدعما بجملة من النصوص القانونية والتنظيمية والتوضيحات الكافية وذلك وفق خطوات محددة و دقيقة فمسار تقييم الأملاك التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري لابد أن يكون واضحا ممنهجا و دقيقا للوصول إلى الهدف المنشود منه و هو تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار.

و يتمثل هذا المسار في مرحلتين:

أولا: فتح الملف التقييمي ودراسته :

للبدء في العمل التقييمي لعقار ما لابد من تقديم طلب رسمي ويكون الطلب كتابيا إذ من خلاله يتم فتح الملف باسم العقار موضوع طلب التقييم وعنوانه ، بالإضافة إلى إرفاقه بمجموعة الوثائق المتعلقة بالحالات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك العقاري موضوع هذه العملية ليتم دراسته [2] ، وذلك بذكر جميع المواصفات والوثائق التي يتوفر عليها العقار موضوع

1.د/علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الرابع ديسمبر 2017

2.مال صابر، دور إدارة أملاك الدولة في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1996 ، ص73

عملية التقييم من جميع جوانبها والشروع في دراسة هذه الوثائق من خلال القيام بأبحاث معمقة ودقيقة فيما يتعلق بالوضعية القانونية للملكية العقارية ثم وصف شامل للعقار [1]، ذلك بالتعيين الدقيق للعقار موضوع عملية التقييم من موقع، وصف، مساحة، وتضاريس...الخ، مع ذكر
الحدود من كل الجهات، كما يذكر الصنف إذا كان جيدا، حسنا، اقتصاديا، توسطا،...
الخ، وكذلك المنطقة سكنية، وسط المدينة، منطقة صناعية أو محيط المدينة ...إلخ [2].
بالإضافة لتحديد نوع العقار سكنيا، تجاريا، مهنيا...الخ، مع ذكر كل مواصفات العقار بدقة منها المساحة المبنية وغير المبنية، عدد الطوابق، عناصر الرفاهية والتجهيز، الحالة العامة للأماكن، نوع مواد البناء، عمر البناية، قياس الواجهة، ارتفاع تحت السقف، الصيانة، نوع العقار، فردي أو جماعي، ذكر المنشآت القاعدية(طرق، حظائر)، شكل العقار ...إلخ[3] .

ثانيــا: تحديد قيمة الأملاك العقارية :

تأتي مرحلة تحديد قيمة الأملاك العقارية بعد جمع كل المواصفات المذكورة المتعلقة بالعقار، وكما يتم تحديد الحالة القانونية له ، يبدأ المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم من خلال العوامل والطرق المعمول بها في مثل هكذا تقييمات ، والخاصة بكل نوع من أنواع الأملاك العقارية على اختلافها حيث يقوم باستخراج أدوات التقييم، طبقا لمتطلبات التقييم الملائمة المتماشية مع الخبرة الحالية المطروحة، واختيار طريقة التقييم يعتبر خطوة مهمة و حاسمة للوصول إلى استنتاج القيمة التجارية الحقيقية للعقار طبقا لجميع مواصفاته المادية، القانونية، والاقتصادية، حيث يعمل المقيم العقاري بتحرير تقرير تقييمي يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية والتحليلية بإتباع خطة مناسبة لنوع العقارتضمن تسلسل منهجي ومنطقي كخطوات العمل التقييمي، ويرفق التقرير بمبررات كافية ومقنعة في تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار محل التقييم. علما أن تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية

1.المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بأهم قواعد التقييم العقاري، وزارة المالية.

2.عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، بدون طبعة، دار أسامة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008 ص 13.

3.حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص91

والتسيير العقاري في إطار عملية التنازل سواء في ظل القانون 01/81 الصادر في 1981/02/0 أو المرسوم التنفيذي 269/03 الصادر في 2003/08/13...الخ، تكون انطلاقا من أثمان مرجعية محددة مسبقا، وتتولى عملية التقييم هاته مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و التي لها صفة موثق الدولة ومستشارها الخاص في المجال العقاري [1].

بعد الإنتهاء من مرحلة تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية المعنية بعملية التنازل تأتي مرحلة تسديد الثمن من طرف المشتري ويمكن اقتناء الملك العقاري له في ذلك صيغتين، إمّا بدفع كامل الثمن فورا و إمّا بالتقسيط ويستفيدون من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل الملك العقاري للمعني إذا كان الملك العقاري محل عملية التنازل ذو طابع سكني فقط[2].

المطلب الثاني: تحرير العقود الإدارية.

تأتي هذه المرحلة بعد الانتهاء من كافة الإجراءات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، حيث يتم فيها تحرير العقد الإداري المكرس و الضامن لعملية التنازل، و دفع الثمن لدى مفتشية الأملاك الوطنية على مستوى الدوائر، فتقوم هذه الأخيرة بدورها بإرسال الملف إلى مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية، الذي له الحق في تحرير عقد البيع لتكريس عملية التنازل وفق نماذج معدة مسبقا لهذا الغرض و هذا يدل على وجوب توفر الشروط الشكلية في التنازل، و من ثم الإمضاء عليه [3]، مهما كانت الجهة المالكة للعقار، و قد نص القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري الأملاك الوطنية في الولاية، عن وزير الاقتصاد [4]، بالأخص في المادة الأولى منه على منح تفويض لمديري مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولايات من أجل إعداد العقود التي تبرم في عملية التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة

1.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2013/05/14 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.

2. المادة 04 من المرسوم التنفيذي 153/18

3.قرار وزاري صادر في 1992/01/20، المتضمن منح تفويض لمديري الأملاك الوطنية في الولاية.

4. بركان فضيلة، (دور مديرية أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة)، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس - المدية-، ص 21.

الخاصة و الإمضاء عليها. و بالتالي فإن العقود المتضمنة التنازل عن الأوعية العقارية مهما كان استعمالها، و تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري، فإن إدارة أملاك الدولة هي الجهة الوحيدة التي يخول لها القانون تحرير العقود الرسمية المتضمنة للتنازل عن هذه الأملاك بصفتها الموثق الرسمي للدولة، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

كما تنص أحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 [1]، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كيفيات ذلك، على أنه، يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضا لمديرأملاك الدولة، تطبيقا لأحكام المادة 120الفقرتين 2 و3 ، من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و التي نصت على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في العقود المتضمنة التسيير أو التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة حيث يمكن له أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

فككل العقود المتعلقة بنقل الحقوق العقارية، فإن عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة كذلك يخضع للتسجيل لدى مصالح التسجيل و الضرائب و الشهر في المحافظة العقارية من أجل ضمان نفاذ العقد ، و يرتب جميع آثاره القانونية، فيتم بذلك نقل جميع الحقوق العقارية بصفة نهائية لاسيما الملكية.، حيث ألزم المشرع الجزائري مصالح أملاك الدولة على تولي إبرام العقد، و كذا إجراء تسجيل العقود المبرمة و الموقعة المتعلقة بالبيوع التي تكون الدولة طرفا فيها لدى مصالح التسجيل و الضرائب، و شهرها لدى المحافظة العقارية بطريقة آلية، و من بين هذه البيوع تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة.

القاعدة تنص على أنه لا ضمان في البيوع الإدارية فضلا عن القضائية، وعليه فالدولة كبائع لا تلتزم إلا بنقل الملكية إلى المشتري [2]، خصوصا أن هذا الأخير كان الشاغل الشرعي للعقار، يعني أنه على دراية بكل تفاصيله من عيوب واضحة أو عيوب خفية، و المزايا التي يتمتع

1.مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق لـ30نوفمبر سنة 1991،يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك.

2. هدوري عايدة،(أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة) مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 47 ، المجلد "ب" ،2017 ، ص 148.

بها هذا العقار ما يعني تحقق الرضا كأحد أهم أركان البيع.

بما أن الدولة قد سلمت المبيع بشكل يسمح للمستفيد بحيازته و استعماله واستغلاله، فما بقي إلا أن تتنازل له عن الملكية ، و من أجل تحقيق ذلك لابد من نفاذ العقد المبرم بين المصلحة المتنازلة و المستفيد في إطار عملية التنازل عن أملاكها العقارية الخاصة ، و التوصل إلى نقل الحقوق العقارية [1]، فيكون ذلك بإجراءات الرسمية في الفرع الأول و التسجيل في الفرع الثاني و الشهر العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الرسميـــة.

العقود الرضائية في التصرفات القانونية الواقعة على العقار كانت هي الغالبة في ظل القانون المدني الجزائري القديم ، حيث كان الأطراف أحرار في إفراغ عقودهم في أي شكل أرادوه، واعتبرت العقود العقارية صحيحة حتى ولم تفرغ في الشكل الرسمي.

لكن في سبعينيات القرن الماضي اخذ المشرع الجزائري بمبدأ الرسمية حيث أصبحت من أهم أركان انعقاد العقد بموجب الأمر 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق[2] الملغى. حيث ألزم المتعاقدان بإفراغ تصرفاتهم الواقعة على عقار الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي ملغيا بذلك العقود العرفيـة.

و نقصد بالرسمية الشكل القانوني المطلوب للعقد، الذي هو في الأصل رضائي في محرر مكتوب صادر من جهات رسمية حددها القانون.

و قد عرفها الفقيه السنهوري، كما يلي:" هو ما لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين، بل يجب لتمامه فوق ذلك إتباع شكل مخصوص يعينه القانون وأكثر ما يكون هذا الشكل ورقة رسمية يدون فيها العقد." [3]

كما أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري تنص على أن العقود المتضمنة

1.بلحاج موسى، تنازل الدولة عن املاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيا شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قيم الحقوق،2018، ص.82

2.الأمر رقم 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، ع 107، الصادرة في 25 ديسمبر 1970، الملغى.

3.عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ج 1، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، د س، ص، 150.

نقل العقار أو الحقوق العقارية ويجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق وإلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق. و المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الذي نصت المادة 61 منه على أن" كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي"[1]. كما أننا نجد الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي ي العام وتأسيس السجل العقاري و القانـون 02/06 المتعلق بالتوثيق قد كرسا نفس المبدأ

وعليه تندرج مهمة تحرير العقود المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مديريات أملاك الدولة بالولايات ، وهذا ما أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 وبالتالي تعتبر هذه المديريات موثق الدولة من خلال ما أسند إليها من مهام تحرير العقود التي تكون الدولة طرفا فيها [2].

فالشكلية ركن ركيز في انعقاد البيوع العقارية وحجة دامغة في الإثبات لا يمكن تجاوزها و هي حماية للمصلحة الخاصة من خلال حماية أطراف العقد و حماية الغير، و كذلك حماية للمصلحة العامـة من أجل حماية الأمن والائتمان، تحقيق العدالة وتسهيل مهمة القضاء و حماية الملكية العقارية:.

الفـرع الثـاني: التسجيــل.

تعتبر مرحلة التسجيل لدى مصلحة التسجيل المختصة من أهم المراحل التي تسبق عملية إيداع الوثائق المحررة للشهر طبقا لأحكام المادتين 192 و 195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم[3]

باستقرائنا للقانون الجزائري نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التسجيل و إنما حرص على تبيـان أهميته والإجراءات القانونية المتبعة في ذلك.

بينما نجد ورود عدة تعاريف فقهيـة للتسجيل من بينها : "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل

1.المادة 61 من المرسوم63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 13 لسنة 1976

2.د .كريم حرز الله الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري المركز الجامعي تيبازة 2020/06/30 ،ص243.

3.الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج رعدد 8،الصادرة في 1976/12/18.

رسمي يمسكُه موظفو التسجيل ، الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا ،ويعتبر هذا التسجيل ملزما لمعظم العقود تحت طائلة غرامة جبائيـة."[1]

تم تعريفه كذلك على أنه: "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة."[2]

و يعرفه المعجم على أنه : "هو إجراء يقوم به موظف عمومي طبقـا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذا التحليل يمكن تحصيل الضريبة" [3]

و بالتالي فإجراء التسجيل يمكن تعريفه بأنه عملية قانونية تقوم بها المصالح الجبائية أو موظف مختص وهي تسجيل كل العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، من أجل تحصيل مبالغ الرسوم المفروضة على المعاملات العقارية وكذا إعطاء العقد تاريخا ثابتا[4] يمكن أن يكون وسيلة إثبات.

و تتمثل أهمية التسجيل في انه:

*هو مرحلة تلي التوثيق و تسبق الشهر و يعد مرحلة مهمة من مراحل انتقال الملكية.

*المحافظة على المركز القانوني للعقار من خلا التاريخ الثابت الذي تكتسبه الوثائق المحررة بمجرد تسجيلها

*وسيلة لتحصيل الضرائب أو الرسوم فهو شبه ضريبة[5].

*تحصيل الدولة لموارد مالية محددة لصالح الخزينة العمومية.

*إجراء إجباري طبقا للمادة 58 من الأمر 76-105 المتضمن لقانون التسجيل.

---

1. خالد رمول، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، ط 3 2011، 19ص

2. GarremIbtissem, Terminologie dans la législation algérienne, lexique : français –arabe, Palais de livre, Blida, Algérie, éd 1998.

3. Le petit Larousse illustré, paris 2007, p 415.

4. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008 ، ص11

5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص56.

*يعمل على استقرار التصرفات العقارية.

و عليه فالتسجيل هو تصرف قانوني أهميته تكمن في وظيفته الجبائية أي أنه لا يرتب أي.

اثر ناقل للملكية لكنه مرحلة مهمة تسبق الشهر الذي يبقى متوقفا على التسجيل، و هذا ما تؤكده المـادة 05 من الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل المذكور سابقا

الفـــرع الثـالـــث: الشهـــر.

من خلال ما تناولناه في الفرع الثاني من هذا المطلب حول التسجيل العقاري و من خلال اطلاعنا على الأمر 76-105 المتضمن لقانـون التسجيل فان التسجيل يقع على العقود المترتبة عن المنقولات و العقارات بينما الشهر فيكون للمعاملات العقارية أو الواقعة على عقار فقط، مما يجعل أثارا تترتب على عقد التنازل عن الأملاك العقارية ، ككل العقود الواردة على الحقوق العقارية.

مما ينشئ على عاتق الطرفين المتعاقدين التزامات متبادلة، كالالتزام بنقل الملكية و الشهر، طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، التي نصت على: "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 و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"

و بالتالي فان عقد التنازل لا يكون حجة بين المتعاقدين و لا على الغير و غير مثبت لحق الملكية إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري، وهذا ما تؤكده المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على:
"كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية."

فالشهر هو الناقل للملكية و ليس العقد أو التسجيل رغم قوتهما الثبوتية التي يتمتعان بها.

و نقصد بالشهر العقاري مجموعة الضوابط والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار، كما أنه نظام قانوني يحتوي على مجموعة من القواعد والشكليات التي تسعى المحافظة العقارية إلى تنظيمها[1].

1.عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة لماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009/2010، ص 38.

و قد أكد المشرع على الزاميته في العديد من النصوص القانونية من أجل استقرار المعاملات العقارية وإنتاج أثارها سواء بين الأطراف أو اتجاه الغير وهذا في المادة 793 ق م ج[1].

و نصت كذلك المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه : "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القراءات القضائية الخاصة للإشهار والمحرر من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة ..." [2].

. و قد أكد قرار مجلس الدولة على أن الشهر العقاري يعتبر من النظام العام: "حيث أن إجراءات الشهر العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام، وأنه تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم شهرها في المحافظة العقارية"[3].

و تكمن أهمية الشهر فيما يلي:

-يمنح الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس وحتى بين الطرفين المتعاقدين.

-يمكن الغير من التعرف على الحقوق والمعلومات بخصوص السندات المشهرة، حيث لا يمكنهم العلم بها لو لا وجود الشهر.

-يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها.

-يسهل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية.

-تحقيق الثقة العامة.

-يخفف من النزاعات والخلافات بين الأفراد بالنسبة لانتقال الحقوق العينية.

المعني المباشر بتنفيذ عملية الشهر في حالة تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة هو مدير أملاك الدولة عملية حيث يُكلف بإيداع الوثائق اللازمة لدى المحافظ العقاري، بصفته موثق الدولة.

فيقوم بعد ذلك المحافظ العقاري وجوبا بمسك سجل خاص بالإيداع، يسجل فيه حسب الترتيب الزمني و العددي، كل العقود و القرارات القضائية و الجداول و الوثائق المودعة قصد

---

1. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 373.

2.المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 ، الصادر في 13 أفريل 1996، المعدل والمتمم.

3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 118.

تنفيذ إجراء الإشهار، و بالمقابل يجب أن يسلم وصل تسليم للمودع ، و هذا تطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 الصادر في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما و انه يجب على المحافظ العقاري قبل قبول الإيداع التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مرا جع التسجيل
طبقا للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، كذلك أن عليه مراقبة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله. و عندما يتأكد المحافظ العقاري من توافر جميع الشروط و البيانات اللازمة، منها الرسمية، أصل الملكية، و البيانات المتعلقة بهوية الأطراف و تعيين العقار، يقوم بتنفيذ إجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

انصب اهتمامنا في هذا الفصل على دراسة عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري من خلال استعراض مبحثين تناولنا في الأول شروط و كيفيات التنازل عن هذا النمط من السكنات الذي يعد من أهم الأنماط التي استحدثها المشرع الجزائري بعد الاستقلال استجابة لمتطلبات المواطنين و سد احتياجاتهم المكنية وكذا تحسين مستواهم المعيشي و توفير أسباب الراحة له غير أن هذا لا يكفي و لا يرقى إلى ذلك لعدة أسباب من بينها النمو الديمغرافي السريع للمجتمع، البطء في الانجاز الذي قد يأخذ عقود من الزمن و الواقع خير دليل ، النقص في الكم و النوع لهذا النوع من السكنات و العراقيل البيروقراطية أحيانا تلعب دور مهم في تعقيد عملية الانجاز و التنازل و كذا الفوضى التي سادت هذا القطاع الهام في الاستقرار الاجتماعي. هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى سن العديد من القوانين و تعديل أخرى لتعجيل وتيرة الانجاز، تحسين النوع و الكم شرح شروط و كيفيات الاستفادة و الأهم من هذا كله تلك المتعلقة بطريقة التنازل أو ما يسمى بالإجراءات التي كانت تشكل عقبة كبيرة للإدارة و للمواطن على حد سواء، هذا ما تطرقنا إليه في المبحث الثاني حيث خصصناه للإجراءات المعمول بها في هذا المجال انطلاقا من إجراءات تقييم و تثمين السكنات وصولا إلى تحرير العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل من خلال الرسمية و التسجيل و الإشهار.

وأهمية الدراسة تتجلى لما وصلنا إليه بأن المشرع الجزائري استحدث العديد من النصوص التنظيمية لعملية التنازل المتعلقة بالسكنات و هذا من اجل أولا تخفيف العبء على الدولة من خلال إشراك المواطن في أملاكها الخاصة و القضاء على فوضى العقار التي عرفتها الجزائر خاصة بعد العشرية السوداء حيث شهدت هذه المرحلة من تاريخ الجزائر عجز كبير في توفير السكنات.

الفصـل الـثـانـي:

تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن السكنات الاجتماعية التابعة لهـا.

الفصل الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن السكنات الاجتماعية التابعة لها.

نظم المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 ،عملية الطعن الإداري بخصوص تنازل الدولة عن أمالكها العقارية الخاصة المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، لتمكين كل من له مصلحة من التقدم أمام الهيئة المختصة لمباشرة الإجراءات اللازمة من أجل جبر الضرر دون اللجوء إلى القضاء.

غير انه يمكن اعتبار هذه المعاملة مدنية، حيث أن عملية تنازل الدولة عن أمالكها العقارية الخاصة التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري هو بيع بكامل أركانه ، كما نظمه المشرع الجزائري في القسم الأول من الفصل الأول من الباب السابع في القانون المدني الجزائري، و هذا ما يثير التصادم حول مجال اختصاص القاضي المدني و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بهذا التنازل.

و بالتالي فإن المنازعات التي يثيرها التنازل يمكن تسويتها عن طريق الطعن الإداري موضوع المبحث الأول أو عن طريق التقاضي أمام المحاكم الإدارية المختصة موضوع المبحث الثاني.

الفصل الثـاني: تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن السكنات الاجتماعية التابعة لهـا.

المبحث الأول: الطعن في قرارات اللجان المختصة.

الفصل في طلبات التنازل التي يودعها الشاغلون الشرعيون للعقارات الخاصة التابعة للدولة المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، يتم عن طريق لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري،حيث تقوم هذه الأخيرة باتخاذها لقرار إداري يفرغ في شكل محضر رسمي ، يصدر في الأجل الذي حدد القانون. يكون لهذا القرار احتمال إن يكون إيجابيا، بحيث يتم قبول الطلب المقدم من طرف الشاغل الشرعي للسكن محل التنـازل، كما يمكن أن يكون سلبيا و يرفض طلب التنازل المقدم كذلك من طرف هذا الشاغل ، فيشترط في هذه الحالة تسبيب قرار رفض الطلب أي لابد من اطلاع مقدم الطلب على الاسباب التي جعلت طلبه مرفوضا.

لكن هذه القرارات خلقت العديد من المنازعات بين المواطن و هاته اللجنة مما أفرز تضاربا في الأحكام من الناحية الشكلية و من الناحية الضمنية كذلك ، هذا ما دفع إلى صدور بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي و عملت أخرى إقحام الإدارة في هذه المنازعات [1] ، لكن المشرع الجزائري فضل أخذ بالرأي الثاني ألا و هو إقحام الإدارة في النزاع فمنح للمتضرر فرصة اللجوء إلى الإدارة المختصة نوعا و إقليما لتسوية المنازعات بطرق إدارية بإيداع تظلمه أمام لجان الطعن المختصة [2] مطلب أول، و من أجل قبول الطعن و تفادي الدفع بعدم صحة الإجراء أو عدم الاختصاص القانوني ، يجب إتباع طرق الطعن الإدارية كمطلب ثاني من طرف صاحب الطعن .

1.عيباش ليندة و بيحايري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة– بجاية -2016 ، ص 57.

2.المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 18- 153المؤرخ في 04 يونيو 2018، مرجع سابق.

المطلب الأول: لجان الطعن المختصة.

يقوم المتظلمون بإيداع طعونهم ضد القرارات التي تصدرها لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية ، و يودعون طعونهم ضد القرارات التي تصدرها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية باعتبارها قرارات قابلة للطعن كغيرها من القرارات الإدارية في أجل شهر واحد ابتدءا من تاريخ استلام التبليغ. و يقدم هذا الطعن كل شخص يرى أن من حقه الاستفادة من التنـازل اثر الطلب الذي قدمه في إطار تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة لصالح المواطنين خاصة أولئك المنتمين للطبقة الهشة و يتم الفصل فيها في اجل 15 يوما من تاريخ الإخطار، و نقصد بالطبقة الهشة الذين صنفهم القانون 08-142 الصادر في 2008/05/11 [1] المتضمن قواعد منح السكن العمومي الايجاري، وفق معايير و سلم تنقيط تعتمده اللجنة أثناء دراستها للملفات و كل من لا تتوفر فيهم هاته المعايير لا يستفيد من التنازل، و من بين أهم المعايير نجد مثلا:

◄لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي :

*يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية،

*ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج)،

*سنه إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

◄ مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه:

تساوي 12000 دج أو تقل عنها ..... 30 نقطة.

تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها ..... 15 نقطة.

◄ظروف السكن

* طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرأب ، مركز عبور) : ....50 نقطة.

*طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا

1.المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

على الأمن العمومي : * ملك جماعي ..... 50 نقطة.

* ملك فردي ..... 30 نقطة.

◄الوضعية العائلية:

متزوج (ة) / أرمل (ة) / مطلق (ة)..... 10 نقاط

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

◄الوضعية الشخصية :

مجاهد أو من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 07 - 99..... 30 نقطة.

شخص معاق ..... 30 نقطة.

و غيرها من المعايير التي تعتمدها اللجنة. و قد خصصنا لهذا المطلب فرعين هما: الأول اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية و الثاني لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.

الفـرع الأول:اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية.

تتكون اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية [1] من ثلاث أعضاء إداريين، كل عضو منها يمثل الرئيس الإداري للعضو الذي يقابله من لجنة الدائرة، في حين يلاحظ غياب ممثل عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية و ممثل عن مدير الثقافة ، فالمشرع اكتفى بتعيين هؤلاء الأعضاء المكونين للجنة و هم:-الوالي أو الوالي المنتدب، (رئيسا للجنـة).

-المدير الولائي لأملاك الدولة.

-المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير الولائي المنتدب المكلف بالسكن.

حيث يؤخذ على المشرع عدم تعيين من يمثل المجالس الشعبية في هذه اللجنة سواء من المجالس البلدية نفسها أو من المجالس الشعبية بما أنهم منتخبون و ليسوا موظفين نصبتهم الحكومة هذا من ناحية أولى، و من ناحية ثانية لابد من الدفاع عن آرائهم بما أنهم شاركوا في اتخاذ القرار

. المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153 ،نفس المرجع

المطعون فيه أي القرار السلبي المرفوض.و من جهة ثالثة كذلك كان من الأجدر تعيين ممثل عن مديرية الثقافة بحضور المدير أو من ينوب عنه من الموظفين.

ينبغي التذكير أنه ليس من اختصاص إدارة أملاك الدولة بالولاية تلقى الطعون المتعلقة بعملية التنازل كما هو جار العمل به في بعض الولايات، لأن الاختصاص ينعقد في هذا المجال للجنة الولاية دون سواها [1].

هذا ما دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية إصدار مذكرة تقنية بتاريخ 26 سبتمبر1989، تأمر فيها إدارة أملاك الدولة في الولاية بعدم دراسة طلبات الطعن على مستواها.لانر الاختصاص يرجع إلى لجنة الطعن الولائية دون غيرها.

كما قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 110663 المؤرخ في 25/07/1991 إذ قالت: " من المقرر قانونا أ نه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لأن دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل فقط." [2].

غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية أصدرت مذكرة تسمح فيها لمصالح أملاك الدولة في الولاية البت في بعض الطلبات التي أغفلتها لجنة الدائر.

كما لا يجوز للهيئة المالكة أو المسيرة أن تطعن في القرارات التي تصدرها لجنتا الدائرة والولاية [3].

1.زادي سيدعلي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية،جامعة مولود معمري،تيزي وزو، كلية الحقوق، 2014، ص 59

2. عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، ط11، 2009 ، ص 290

3.محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2006، ص 86.هذا في إطار أحكام القانون الملغى أما في المرسوم التنفيذي رقم 269_03 المؤرخ في 07 أوت 2003، فلا يشير إلى هذه الأحكام.

الفرع الثاني: لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.

تشكلت هذه اللجنة بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقا، فنصت على أن تنحصر هذه اللجنة أيضا في ثلاثة أعضاء من موظفي الدولة[3] المتمثلة صفاتهم كالتالي:

-المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير الولائي المنتدب المكلف بالسكن للولاية أو المقاطعة الإدارية (رئيسا للجنة).

-ممثل عن مديرية أمالك الدولة للوالية .

-المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.

حتى في هذه اللجنة نلاحظ أن المشرع الجزائري ارتكب خطأ تقنيا أكثر من كونه خطأ تشريعيا لأنه في الأصل على الدولة أن تدرس المشروع بالقانون من كافة الجوانب قبل تقديمه أمام السلطة التشريعية و إصدار القانون حيت تعمد إغفال تعيين ممثل عن الصندوق الوطني للسكن ، ممثلا في مديره أو من ينوب عنه من الموظفين فلهذه الهيئة دور مهم و بارز في صناعة قرار لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المكلفة بدراسة ملفات التنازل ، فالمشرع بهذا الإغفال و كأنه يريد حصر ممثلي كل لجان الطعن في حدود الثلاثة أعضاء.

1.المادة 22 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 18-153، مرجع سابق

المطلب الثاني: طرق الطعن الإدارية:

يشهد قطاع السكن في الجزائر منازعات عديدة أثقلت كاهل المواطن الذي يسعى إلى تحسين المستوى المعيشي لأسرته و بين الإدارة التي تسعى إلى توزيع السكن و التنازل عنه لأولئك الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا ، بطريقة عادلة تضمن الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي للدولة و للمواطنين لكن هذا لا يخلو من الكثير من الخلافات الناتجة عن قرارات اللجان المختصة بالنظر و الفصل في طلبات التنازل عن العقارات المسيرة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري، و مراقبة تنفيذ العملية التي تقوم بها هذه الأخيرة، التي جرّت المشرع الجزائري إلى استحداث لجانا إدارية مختصة بالنظر في الطعون المودعة أمامها من طرف الشاغلين الذين تم المساس بحقوقهم متبعين في ذلك طرق طعن ودية و إدارية حسب الاختصاص قبل اللجوء إلى القضاء إما أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية ، و إما أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية للمحافظة على حقوق الشاغلين الشرعيين . و عليه درسنا هاته الطرق في فرعين، الأول: الطعن أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية ، الثاني: الطعن أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.

الفرع الأول: الطعن أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية:

اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية هي لجنة تكون على مستوى الولاية يؤسسها الوالي المختص إقليميا مهمتها الأساسية و المحورية هي مراقبة أعمال لجان الدوائر الواقعة في مجالها الإقليمي ، حيث تقوم هذه اللجنة باستقبال ملفات الطعون التي تودع على مستواها و المقدمة من طرف طالبي الاستفادة من التنازل ، في حدود شهر من تاريخ تسلمه للتبليغ و بالمقابل على اللجنة الولائية الفصل في الطعون المقدمة أمامها في غضون شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

طبقا للفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153[1] تختص أساسا اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي أو الوالي المنتدب ، بالدراسة الدقيقة و الفصل في التظلمات أو

1.نصت المادة 17 ، الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 ، مرجع سابق على انه" :تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها."

الطعون الموضوعة أمامها و الموجهة ضد قرارات لجان الدوائر التابعة لها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، و هنا يكمن الفرق بين لجان الدوائر و اللجان الولائية حيت تختص لجان الدوائر بدارسة طلبات الشراء فقط ، لأن قراراتها ليس لها أثر تنفيذي، إلا بعد المصادقة عليها ، أما الطعون ضد قراراتها ، فتوجه للجنة الولائية .

الفرع الثاني: الطعن أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية:

تعمل لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية بالنظر أساسا و الفصل في الطعون المقدمة إليها، ضد القرارات التي تتخذها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، التي تستلمها في غضون شهر واحد من تاريخ تبليغ المعني بقرار رفض طلب الشراء، و على لجنة الطعن أن تفصل في هذه الطعون في أجل خمسة عشرة (15) يوما على الأكثر، ابتداءا من تاريخ إيداع الطعن، حسبما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم18-153[1]

أي أن هذه اللجنة تكلف بالنظر و الفصل في أجل خمسة عشرة يوما فقط، في الطعون المودعة على مستواها ضد قرارات لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري التي يقع مقرها في الولاية التي تقع فيها العقارات موضوع التنازل و المتنازع عليها، و التي تنتمي إليها مديرية السكن و العمران أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-153[2] على أن تقدم كل الطعون في القرارات التي تصدرها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية

1.نصت المادة 22 ، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 السالف ذكره على أنه : "تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون و الفصل فيها ، في أجل خمسة عشر (15) يوما ، ابتداء من تاريخ الإخطار"

2.نصت المادة 21 ، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 السالف ذكره على أنه : "تقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكورة في المادة 22 أدناه ، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

الولاية المكلفة بالسكن، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ.

المبحث الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن عملية التنازل.

عموما في الفقه القانوني التقاضي هو حق لكل شخص تتوفر فيه مجموعة من الشروط و هي المصلحة ، الأهلية و الصفة أن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري المختص إقليميا، غير أن المشرع الجزائري استبعد الأهلية من شروط التقاضي [1] ، بيد انه لا يمكن ،في حالة وقوع خطأ في عقد التنازل،لا يمكن للشاغل الشرعي تقديم دعواه أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة رفض تظلمه ، لان القانون لا يسمح أن يحل القضاء محل الإدارة لتصحيح الخطأ.

و هذا ما أكده مجلس الدولة في القرار 172459 الصادر بتاريخ 1999/07/12: "حيث ثبت من خلال الوقائع أن الوكالة العقارية لواد تليلاط تعترف صراحة بالخطأ الوارد في عقد التنازل، المؤرخ في1994/10/22 رقم203 المسجل في 08 ماي 1995 و الذي أدمج المساحة الأرضية 22آر 12 س ملك لإدارة البريد و المواصلات بموجب عقد التنازل رقم 614 الصادر عن والي ولاية وهران .

حيث أن والي ولاية وهران صرح بدوره بأنه سبق له الاتصال بمديرية الشؤون العقارية لإيجاد الحل النهائي للنزاع ، و عليه لا يمكن للقضاء الإداري أن يحل محل الإدارة لحل النزاع الحالي لأنها هي صاحبة القرار المناسب ، و بالتالي يتعين المصادقة على القرار المستأنف الذي أصاب فيما قضى به، لأن الإدارة هي التي لها صلاحية من أجل القيام بتصحيح الخطأ الوارد في عقد البيع"[2] و ذلك لاحتمال أن تكون هذه القرارات التي اتخذتها اللجان المختصة المتعلقة بطلبات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، محل طعن فيها لدى اللجنة المختصة و هي قيد النظر و الدراسة و الفصل فيها.

1.بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع،2009 ، ص39

2.نقلا عن :حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص77 .

و عليه فان تسوية النزاع المتعلق بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عموما تكون عن طريق الإدارة و بطرق ودية يلجأ الطرف المتضرر عن طريق تقديم طعن في القرار الذي اتخذته لجنة الدائرة أو لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري ، لدى اللجان الولائية أو أمام لجان الطعون التابعة للمديريات المكلفة بالسكن على مستوى الولاية لكن هذه التسوية قد تفشل فيلجأ صاحب الطعن إلى القضاء لاستيفاء حقه ففي النظام الجزائري نجد أن المنازعات المتعلقة بالعقار، سواء عام أو خاص، عموما تكون من اختصاص القضاء الإداري بينما أسندت منازعات الدومين الخاص في فرنسا من اختصاص القضاء العادي و المومين العام من اختصاص القضاء الإداري، فيمثل أمام المحكمة الإدارية متبعا الإجراءات القانونية المعمول بها.

فيجب على صاحب الطعن أن يتقدم أمام المحكمة الإدارية بواسطة محامي ، مع احترام مجال اختصاص المحكمة ، و كذا توضيح الهيئة المالكة لتحديد من يمثلها أمام المحكمة . و منه سنتطرق في المطلب الأول الى مجال الإختصاص في التقاضي، و في المطلب الثاني الى الأشخاص المخولون بتمثيل الدولة لدى المحاكم الإدارية.

المطلب الأول: مجال الاختصاص في التقاضي

في النظام القانوني الجزائري يعتبر مبدأ التقاضي على درجتين من المبادئ الجوهرية في القضاء الإداري ، أي أنه يحق للخصم الذي يخفق أمام المحكمة الإدارية التي نظرت في قضيته كدرجة أولى، في اللجوء إلى الجهة الأعلى درجة لتنظر في قضاء المحكمة الأولى [1]، هذا إن لم يقتنع بما حكمت به المحكمة الإدارية، يرفع دعوى أمام مجلس الدولة.

بينما مبدأ التقاضي في القضاء العادي، فيكون على ثلاث درجات، المحكمة الابتدائية أولا ، ثم أمام مجلس القضاء ثانيا ، ثم أمام المحكمة العليا ثالثا التي هي محكمة النقد و ليست محكمة التقاضي و الفصل في النزاع بالمرافعة. و بما أن التقاضي في مسائل التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة هو من اختصاص المحاكم الإدارية و مجلس الدولة لان الإدارة طرف فيه فإننا تناولنا هذا المطلب في فرعين، في الأول المحاكم الإدارية و في الثاني مجلس الدولة.

1.بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص2

الفرع الأول: المحاكم الإدارية.

إن الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري يقسم على أساس المعيار العضوي، طبقا للمادة 800 من القانون رقم08-09 المؤرخ في 2009/02/23 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [1]، حيث جاء في مضمونها أن: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها "[2].

أي كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري و أنه يشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية و مجلس الدولة للنظر في المنازعات الإدارية ، أن يكون أحد طرفي النزاع شخص من أشخاص القانون العام ، و هو الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

أمّا على أساس المعيار الموضوعي فينقسم الاختصاص القضائي طبقا لنص المادة 801 من نفس القانون، بحيث يفهم من مضمونها، أن المحاكم الإدارية و مجلس الدولة، تختص في النظر في الدعاوى المودعة على مستواها ضد القرارات التي تصدرها الإدارة المركزية و الإدارة غير المركزية.

بالتركيز على كلا المعيارين ، نجد أن منازعات الأملاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري ، كما هو الحال بالنسبة للأعمال الإدارية الأخرى التي تقوم بها الدولة و الأجهزة التابعة لها، و لأن العقارات تابعة للإدارة و لا تخضع لاختصاص القاضي العادي في القسم العقاري إلا بنص صريح في القانون.

1.القانون رقم08-09 المؤرخ في 2009/02/23 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21.

2. المادة 800 من القانون 08-09، سالف الذكر.

الفـرع الثـاني: مجلس الدولة

مجلس الدولة هو هيئة قضائية إدارية عليا أعضاؤه قضاة يخضعون للقانون الأساسي للقضاء، استحدثها المشرع الجزائري بموجب تعديل الدستوري **1996** بنص المادة 105 التي تنص على أنه : "يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقاومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية"[1] فهو يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة و الفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، و كذا النظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة على الجهات القضائية الإدارية.

وبالإضافة إلى وظيفته القضائية، يضطلع المجلس بوظيفة استشارية ويتمتع بعدة صلاحيات، فهو جهة استئناف للفصل في الاستئنافات ضد القرارات الصادرة ابتدائيا عن الجهات القضائية الإدارية، وهو جهة النقض للفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية (باستثناء مجلس الدولة) وضد القرارات الصادرة عن مجلس المحاسبة، وعندما ينص قانون خاص على ذلك.

يختص المجلس ابتدائيا ونهائيا بالفصل في الطعون بالبطلان والطعون التفسيرية والطعون الخاصة بمدى شرعية القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يفصل في الطعون ضد القرارات الصادرة عنه مثل المعارضة واعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس إعادة النظر.

و عليه فمتى كان أحد أشخاص القانون العام طرفا في النزاع بصفته مدعي أو مدعى عليه، و متى كان النشاط الإداري مسير بواسطة أدوات وقواعد المرفق العام انعقد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة.

1.دســتـــور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 معدل بـ: *القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002،

*القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

المطلب الثاني: الأشخاص المخولون بتمثيل الدولة لدى المحاكم الإدارية.

بالعودة إلى القانون 90-03، المتضمن قانون المالية المعدل و المتمم ، في المادة 10 منه نجدها تنص الأشخاص المؤهلون لتمثيل الدولة أمام القضاء الإداري و هم: "يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون." [1].

يستنتج من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري ،صنف الأشخاص الممثلين للدولة أمام القضاء الإداري إلى صنفين حسب مستوى تخصصهم ، فالأول على المستوى المركزي و هو موضوع الفرع الأول و الثاني على المستوى اللامركزي (المحلي) و هو موضوع الفرع الثاني.

الفـرع الأول:على المستوى المركزي :

تمثيل الدولة في المنازعات القضائية على المستوى المركزي، كل من وزير الماليـة و المدير العام للأملاك الوطنيـة.

***الوزيــر المكلف بالماليــة:**

لتمثيل الدولة على المستوى المركزي، بمعنى أمام الجهات القضائية المركزية وزير المالية هو المؤهل قانونا ، و كما سبق أن بينا ، فإن الدعاوى المرفوعة في المنازعات المتعلق بتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة من اختصاص القضاء الإداري، فبمقتضى نص المادة 190 من ق إ م إ ج ، يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية، في القرارات الصادرة من السلطات الإدارية المركزية.

بذلك منح الاختصاص لوزير المالية لتمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، أو المنازعات التي تشمل التنازل، و التي تكون الدولة بطبيعة الحال طرفا فيها أهمها:

-تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه الإدارة طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق بالاقتناء الأملاك الوطنية و تسييرها أو تصرف فيها و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات[1].

1.عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010 ، ص116 .

-جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسيرها إدارة الأملاك الوطنية، مباشرة و من ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للو ا زرة المكلفة بالمالية.

منح المشرع لوزير المكلف بالمالية اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية ، و يمكن لوزير المالية أن يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، و مثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى ال ا رمية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للأملاك الوطنية[1].

***المدير العام للأملاك الوطنيـة:**

يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة بتفويض منه ، حيث أصبح المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة.

الفـرع الثـاني:على المستوى المحلي :

المؤهلون قانونا لتمثيل الدولة أمام القضاء في جميع القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية العقارية ، على المستوى المحلي هم كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما يمكن لوزير المالية منح تفويض للمدير الولائي للأملاك الوطنية لتمثيله أمام المحكمة الإدارية بالنسبة للدعاوى المرفوعة و يكون موضوعها نزاع متعلق بأملاك الدولة.

***الوالي** :

يتولى الوالي المختص إقليميا بمصالح الدولة، في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، حماية الأملاك الوطنية العامة و الخاصة، بموجب المادة 184 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك[2].

1.عيباش ليندة ، بحايري سهيلة ،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص الشامل،جامعة عبد الرحمان ميرة– بجاية- كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2016، ص65

2.المرسوم التنفيذي 91-454، مرجع سابق

و هناك من ذهب إلى اعتبار الوالي صاحب اختصاص مزدوج، كونه يمثل الدولة تارة، في الدعاوي المتضمنة أملاك الدولة، ويمثل الولاية تارة أخرى، في الدعاوي المتضمنة الأملاك لتابعة للولاية[1].

***المدير الولائي لأملاك الدولة :**

يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة بتفويض من وزير المالية ، بتمثيل الدولة في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة بصفته مدير لهيئة إدارية تابعة للدولة. و قد يتدخل المدير شخصيا أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا بوكالة، أو يمثله محامي.

***المدير الولائي للحفظ العقاري :**

رتب المشرع الجزائري في ظل الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسخ الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري مسؤوليات تقع على عاتق المحافظ العقاري ، فيختص بذلك بتمثيل وير المالية في المنازعات المتعلقة بمسك السجل العقاري و الإشهار العقاري ، و المنازعات المتعلقة بقرارات المدير الولائي للمحافظ العقاري أثناء أدائه لمهامه العادية، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي:

-الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي و المحافظة عليها و هذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر 75-74[2].

-المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية.

-المنازعات المتخذة من قبل المحافظ العقاري.

***رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

نفس المبادئ المذكورة بالنسبة للوالي، تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أن اختصاص هذا الأخير محلي لأنه لا يتعدى اختصاص البلدية، و هو كذلك مسؤول عن تمثيل الدولة

1.يحياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005 ، ص 47-49.

2. الأمر 75-74، مرجع سابق.

أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة، سواء بصفته مدعى أو مدعى عليه، و هو ما تؤكده المادة 10 من القانون 90-30 المذكور سابقا. كما أكدته المادة 82 فقرة 2 من القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية على انه:" يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي : التقاضي باسم البلدية و لحسابها."[1]

القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يونيو 2011،المتعلق بالبلدية.

خلاصة الفصل الثاني:

في الفصل الثاني من دراستنا لموضوع تسوية السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية العقارية تطرقنا إلى كيفية الفصل في المنازعات التي قد تحدث بين الشاغل الفعلي و الإدارة المسيرة لهاته السكنات حيث قام المشرع الجزائري بسن مجموعة من القوانين لتنظيم معالجة هذه الخلافات و على رأسها القانون 18-153، الأمر 75-74 ، القانون 90-30، القانون 11-10، الأمر 91-454 و غيرها ،ناهيك عن القواعد العامة المختصة في هذا المجال حيث أننا وجدناه استحدث طريقا وديا عن طريق الطعن الإداري و طريقا قضائيا عن طريق المحاكم الإدارية. كما انه حدد الجهات المؤهلة لتمثيل الدولة في النزاعات الناجمة عن التنازل.

خـاتمـــــة

نظم المشرع الجزائري عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسييرالعقاري ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي والوظيفي للخواص، وفقا لأحكام قانونية استوعبت كافة الإشكاليات التي يمكن أن تعترض العملية حيث قام بوضع الشروط اللازمة في المستفيدين و كيفيات التنازل الذي يبقى اجراء استثنائيا تلجأ اليه الدولة لتحقيق اهداف اجتماعية ،سياسية و اقتصادية فالاصل في الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تباع عن طريق المزاد و ليس التنازل لكن طريقة البيع هاته لم تجد من يدعمها الا في حالات استثنائية ، بالإضافة إلى وضع الإجراءات المتبعة في ذلك و الأجهزة التي تتكفل بكل المراحل، حتى أنه تم التطرق إلى الوضعيات التي يوجد فيها تصادم بين الشاغلين لهذه السكنات و الهيئات المسيرة لها، إضافة إلى أن التنازل عن الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري يخفف من العبء المالي الواقع عليهما من خلال اقتسام النفقات بينهم وبين الخواص المستفيدين كي تتمكن الدولة من الالتفات إلى مشاريع أخرى و كذا تحسين حياة الطبقات ذات الدخل الضعيف في المجتمع.

و لكن الدولة لم تحقق في الواقع أي هدف من الأهداف المرجوة من هذه عملية التنازل، فالاقتصاد الوطني يبقى هشا، و المشاكل الاجتماعية تبقى في تصاعد مستمر، و العقارات المتروكة دون استغلال عددها يزداد على المستوى الوطني، و الأهم من ذلك عدم إمكانية احتسابها من الأملاك الشاغرة، لأن أصحابها يملكون وثائق تملكية، و في معظم الأحيان تكون هذه العقارات تحت رحمة مشاكل بين الورثة.

سياسة تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة،اثر في الشعب الجزائري من ناحيتين هما:

من جهة جعلته أكثر ضعفا و اتكالا، فيبقى دائما ينتظر ما تقدمه له الدولة بالمجان أو على الأقل بالدينار الرمزي، و من جهة أخرى لم تحقق العدالة الاجتماعية، مثالا على ذلك ، نذكر السكنات الاجتماعية، فهي تمنح بإيجارات رمزية لمن لا يتعدى دخله الشهري 24000.00 دج، أما من يتعدى دخله هذا المبلغ و لو بدينار واحد فلا يمكنه الاستفادة من هذه السكنات، و إنها تمنح الملكية دون إمكانية إعادة التحقيق في الأوضاع المادية للمستفيد.

رغم الشروط التي جاء بها المشرع في القانون 18-153 الا ان المضاربة على الاملاك العقارية المتنازل عليها من طرف الدولة تبقى قائمة.

و مما سبق يمكن استخلاص عدة نتائج أهمها:

*يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك، و هو إجراء من الإجراءات القانونية

الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة بهدف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، ذات الاستعمال

السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية، المتضمنة في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 21 فبراير 1981.

*اوضح القانون 81-01 و القانون 03-269 الاملاك القابلة و غي القابلة للتنازل ، و يمكن الترشح لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الج ا زئرية و المستوفون للشروط المنصوص عليها قانونا.

نظم المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 اوت 2011المعدل و المتمم للمرسوم 03-269 ، شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية.

*عقد التنازل عقد إداري، يحرر من طرف مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة يجب تسجيله و شهره،كغيره من العقود و التصرفات التي يكون محلها عقارات بشكل عام.

*منازعات أملاك الدولة الخاصة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري ، شأنها شأن منازعات الأملاك العامة، بما أن الدولة و الجماعات المحلية طرفا فيها

*يقوم صاحب طلب التنازل عند غبنه من طرف الإدارة، باللجوء إلى الطعن أمام الهيئات المختصة، و بعد استنفاذ الطرق الودية يلجأ إلى القضاء المختص ضمن القانون العام.

في الاخير ارتأينا انه على الدولة وضع سياسة جادة و صارمة تسمح بالاستغلال الامثل لهاته الاملاك ، و في ذات السياق هذه مجموعة من المقترخات ملخصة كما يلي:

*إنشاء هيئات إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار و تقديم تعديلات دقيقة و فعالة.

*التنازل عن حقوق التمتع و الاستعمال و الاستغلال دون التنازل عن ملكية العقار.

*تحصيل اتاوى الايجار و اتاوى الامتياز.

*وضع اليات رقابة ميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية و أملاك الدولة و الحفظ العقاري.

نلاحظ من خلال كل ما تم التطرق اليه ان الدولة باستحداثها التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة لم تحقق سوى الهدف الاجتماعي منه ، اذ نلاحظ ان معظم هذه السكنات تبنى في مناطق شبه معزولة و بالتالي تباع بأثمان رخيصة نظرا موقعها.

قائمـــة المراجـع

قائمــة المراجـع:

❖ بالعربيـــة

أولا: الكـتب:

1-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الأول - نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952

2-يحياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر،2005

3-حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، لبنان،2006

4-علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد،موفم للنشر، الجزائر،2008.

5-عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، بدون طبعة، دار أسامة للطباعة والنشر، الجزائر،2008

6-رمول .خالد ، دوة أسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري . الجزائر . دار هومة، الجزائر،2008

7-بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23فيفري2008) الطبعة الثانية مزيدة، منشورات بغدادي، رويبة، الجزائر،2009

8-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الأحكام،دار هومة، الجزائر،2009

9-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا :المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر،2009

10-حمدي باشا عمر :القضاء العقاري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2015.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية :

الأطروحات:

1-محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تبزي وزو، 2006، ص 86.هذا في إطار أحكام القانون الملغى أما في المرسوم التنفيذي رقم 269_03 المؤرخ في 07 أوت 2003، فلا يشير إلى هذه الأحكام.

2-عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتو ا ره، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015

المذكـرات:

1-مال صابر، دور إدارة أملاك الدولة في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة،1996

2-فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة،2008 .

3-عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، شهادة ماجستير في القانون العقاري،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010

4-زيدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تبزي وزو، 2014.

5-عيباش ليندة و بيحايري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة– بجاية-2016

6-بلحاج موسى، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري،جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و العلوم السياسية،تيزي وزو،2018..

ثالثـا: المقـالات:

1-د.علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017.

2-هدوري عايدة،" أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة"، عدد 47 ، المجلد "ب "، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017

3-بركان فضيلة، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس - المدية berkanefadhila595@gmail.Com

رابعا:النـــصـــوص الـــقـــانـــونـيـــة

أ-النصوص الأساسية:

*دستور 1996، المعدل بموجب القانون رقم08-19 الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 63، لسنة 2008.

ب- النـــصـــوص الـتـشـريـعـيـــة:

1-الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج رج ج، عدد 78، صادر في 1975/09/30، المعدل المتمم.

2-الأمر 75-74، مؤرخ في 1975/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي ي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 13، لسنة 1975.

3-الأمر 76-105، مؤرخ في 1976/12/06، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81

4- قانون رقم 81-01 ،مؤرخ في 1981/02/07 ،المتضمن التنازل عن أألمالك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات و الهيئات و أألجهزة العمومية، ج ر، عدد 6 ،صادر في تاريخ 1981/02/10.

5-القانون 08-09 المؤرخ في 2009/02/23 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ع 21.

6-القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية.

ب- النـــصـــوص الـتـنـظـيـمـيـــة:

*** الـمـراسـيـم الـتـنـفـيـذيـــة:**

1- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 ،مؤرخ في 2003/08/07 ،يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، ج رج ج، عدد 48 ،صادر في 2003/08/13.

2- مرسوم تنفيذي رقم 15-211 ،مؤرخ في 2015/08/11 ،يعدل و يتمم مرسوم تنفيذي رقم 03-269 ،مؤرخ في 2003/08/07 ،الـذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004 أول يناير سنة 2003 ،ج رج ج، عدد 44 ،الصادر في 2015/08/19.

3- مرسوم تنفيذي رقم 16-310 ،مؤرخ في 2016/11/30 ،يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كيفياته، ج رج ج، عدد 70 ،الصادر في 2016/12/08 .

4- مرسوم تنفيذي رقم 18-153 ،المؤرخ في 2018/06/04 ،يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 33 ،صادر في 2018/06/06.

5-المرسوم 91-454 ، المؤرخ في 1991/03/25 ،المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك، العمومية والخاصة التابعة للدولة، عدد 19 لسنة 1991.

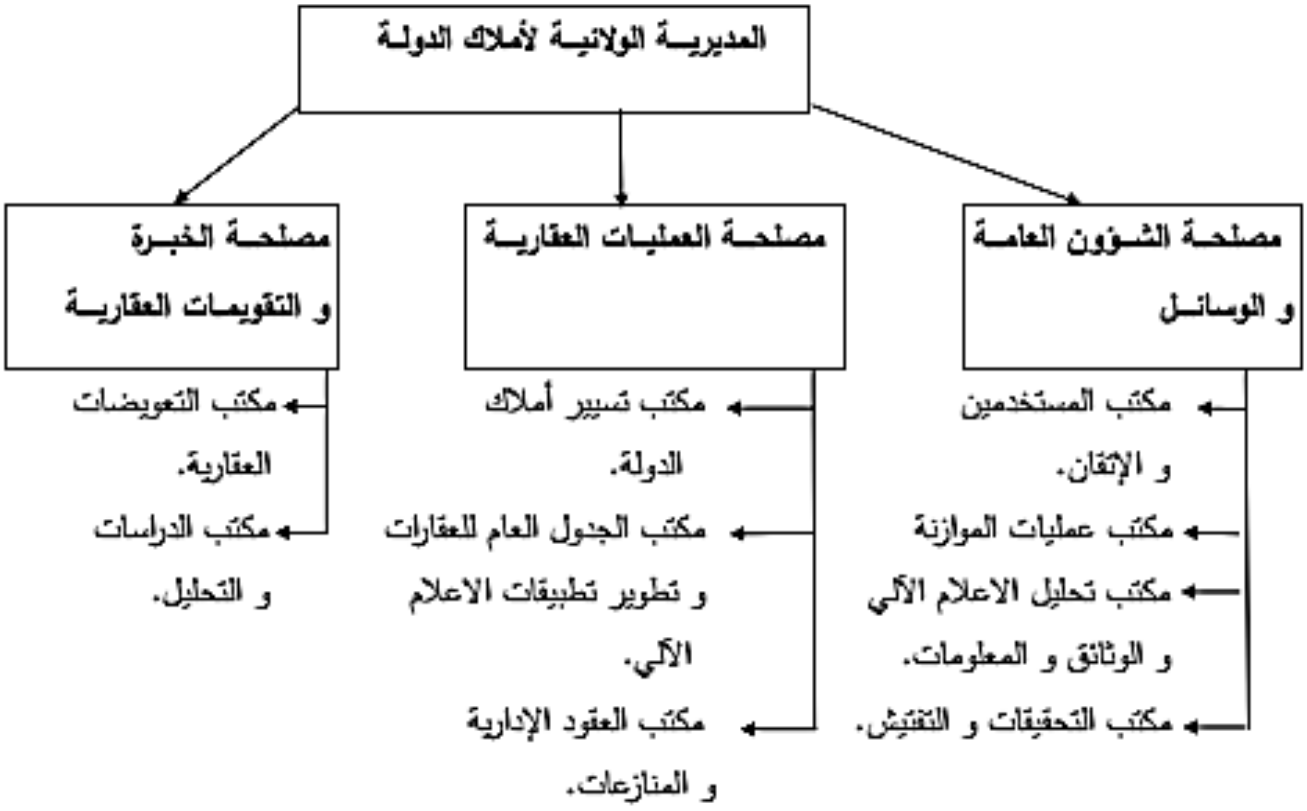
❖ بالفرنسيـــــــة:

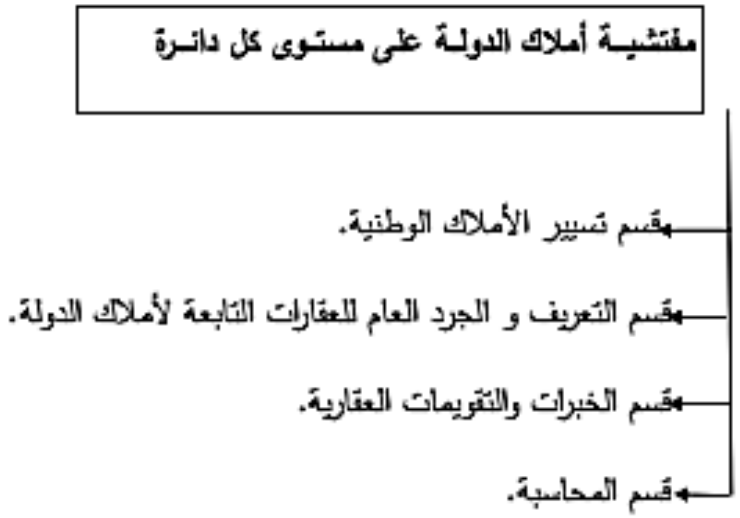
1-Garram Ibtissem, Terminologie juridique dans la législation algérienne: lexique français-arabe, Palais de livre, Blida, Algerie, éd, 1998.

2-Le Petit Larousse illusté, Paris, 2007.

الملاحق

ملحـــق رقـــم: 01





الفهرس

شكـــــر و عرفـــــان.

إهـــــــــــداء

مقدمـــة.....5

الفصل الأول:

شروط و إجراءات التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري...8

المبحث الأول:

قواعد التنازل عن السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.....8

المطلب الأول:

شروط وكيفيات التنازل عن السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري....9

الفـــرع الأول :

الشـــروط المتعلقـــة بالمتنـــازل لـــه.....9

الفـرع الثـاني :

شـــروط نفـــاذ التنـــازل.....11

المطلب الثـاني :

كيفيـــات التنـــازل عن السكنـــات الاجتماعية التـــابعة لدواوين الترقيـــة و التسيير العقاري.....14

الفـرع الأول:

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.....14

الفـرع الثاني:

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.....15

المبحث الثاني :

إجراءات عملية التنازل عن الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.....17

المطلب الأول :

تحـديد قيمـة الأملاك المتنازل عنها.....17

الفرع الأول

:قـواعد عمليـة تقييـم الأمـلاك المتنـازل عنـها.....18

الفـرع الثاني :

مسار تقييم الأملاك العقارية التابعة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري..... 19

المطلب الثاني :

تحـرير العقـود الإداريـة للسكنات المتنازل عنهـا.....21

الفرع الأول :

الرسميـــة.....23

الفـرع الثـاني:

التسجيـل.....24

الفـــرع الثـالـــث:

الشهـــر.....26

خلاصة الفصل الأول.....29

الفصـل الـثـاني:

تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن السكنات الاجتماعية التابعة لهـا.....31

المبحث الأول:

الطعن في قرارات اللجان المختصة.....32

المطلب الأول:

لجان الطعن المختصة.....33

الفـرع الأول:

اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية.....34

الفـرع الثاني:

لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.....36

المطلب الثاني :

طـرق الـطـعـن الإدارية.....37

الفـرع الاول:

الطعن أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية.....37

الفـرع الثاني :

الطعن أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.....38

المبحث الثاني:

التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن عملية التنازل.....39

المطلب الأول:

مجال الاختصاص في التقاضي.....40

الفـرع الأول :

المحاكـم الاداريــة.....41

الفـرع الثــاني:

مجلس الدولة.....42

المطلب الثاني :

الأشخاص المخولون بتمثيل الدولة لدى المحاكم الإدارية 43

الفـرع الأول:

على المستوى المركزي.....43

الفـرع الثـاني:

على المستوى المحلي..... 44

خلاصــة الفصــل الثــاني.....47

خـاتمـــــة.....49

قائمــة المراجـع.....52

الملاحق.....57

الفهرس.....59