الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستـــر
تخصص قانون عقــاري

بعنوان :

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري

من تقديم الطالب :
- لقمان بلدزر

تحت إشراف الأستاذة:
- لواشني مريم

أمام اللجنة المشكلة حسب الآتي :
- أ/ بوخرص نادية – جامعة المدية –.....رئيسا
- أ/ لواشني مريم – جامعة المدية –.....مشرفا
- أ/ كربوش سليم – جامعة المدية –.....عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2013/2012

بـــسم الله الـرحـمان الـرحـيم

شكـــــر و تقـديـــــر

في نـهاية هذا العمل لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر و التقدير و العرفان

إلى الأستاذة لواشني مريم، التي أعتبرها رمز من رموز الإجتهاد و العمل الدؤوب والتضحية، والتي لم تدخر جهدا في نصحي و إرشادي و مرافقتي حتى نـهاية هذا العمل

فلكي مني أستاذتي أسمى عبارات الشكر و الإحترام و التقدير.

كما أشكر الأستاذ المحترم غياطو الطاهر الذي ساعدني كثيرا بإرشاداته و ملاحظاته القيمة.

و أتوجه أيضا بالشكر الجزيل إلى

كل عمال مديرية أملاك الدولة لولاية المدية و أخص بالذكر سيد أحمد بوخاتم

و رشيد شايب.

كل أساتذة و إداريي و عمال كلية الحقوق بجامعة المدية.

و إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل.

إهـــــداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا و لم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا، أما بعد.

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين.

إلى من ربتني و أنارت دربي، و أعانتني بالصلوات و الدعوات، إلى أغلى إنسان في الوجود، إلى بسمة الحياة و سر النجاح ... أمـــــــي الحبيبة.

إلى من عمل بكد في سبيلي، و علمني معنى الكفاح، و أوصلني إلى ما أنا عليه

إلى والدي الكريم أدامه الله لي.

إلى إخوتي و أخواتي

و إلى كل العائلة الكريمة.

إلى رفقاء الدرب.

و إلى كل الأحباب و الأصدقاء من دون إستثناء.

و في الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملنا هذا نفعا يستفيد منه كل طلاب العلم والمعرفة.

مقدمـــة

مقدمـــة:

تعتبر الأملاك العقارية من أهم الثروات التي يسعى الإنسان لإكتسابها نظرا لتزايد قيمتها يوما بعد يوم و باعتبارها ثروة لا تفنى.

حيث عرفت الجزائر منذ الإستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة في الحقبة الإستعمارية، حيث أنه و بعد هجرة المعمرين الفرنسيين من الجزائر بعد الإستقلال تركوا رصيدا عقاريا متنوعا لصالح الدولة الجزائرية يتكون من أراضي فلاحية، قطع أرضية عمرانية، مؤسسات صناعية، محلات سكنية، مما أدى بالمشرع إلى التدخل لمعالجة هذه الوضعية عن طريق إصدار سلسلة من النصوص تعلن عن شغور تلك الأموال.

و مع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية آنذاك لتلبية حاجيات المواطنين المتزايد عن السكن إثر نزوحهم من الأرياف إلى المدن بحثا عن الشغل تزايدت ممتلكات الدولة العقارية (بنايات) مما خلق صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات و هيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، وأدى إلى عجز الدولة عن صيانة تلك البنايات لما تتطلبه من أموال و نفقات باهضة.

كل هذه العوامل و أخرى أدت بالمشرع الجزائري إلى اصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية و الذي كان هدفه هو تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق، و كان يهدف هذا القانون خاصة إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في إستغلالها قبل أول يناير سنة 1981 و كذا تحديد شروط التنازل، لكن تطبيق هذا القانون على الأرض الواقع، أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد.

و بعد سريان القانون 01/81 مدة من الزمن قام المشرع بموجب القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 30 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون رقم 01/81 و جميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، إلا أنه و تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 و أحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 7 اوت 2003 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير

العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، و قد كان الهدف من إصدار هذا المرسوم هو محاولة إحداث تطور في السوق العقارية و التوفيق بين العرض و الطلب.

و بناء على ما سبق ظهرت الحاجة إلى معالجة هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى مشكلة السكن التي فرضت نفسها على الواقع المعاش، الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري إلى إيجاد آليات قانونية كفيلة لمواجهة هذه المشكلة، و في هذا السياق عرفت سياسة الإسكان في الجزائر تطورات عديدة من مطلع الثمانينات أينما كانت الدولة تدعم دور المؤسسات العقارية، بحيث تتكفل لإنجاز و تسيير برامج الإسكان الموجهة للبيع أو الإيجار إذ كان التمويل يقتصر على خزينة الدولة، و بحكم انخفاض موارد الدولة، و جراء الركود الذي ساد قطاع البناء التشييد في منتصف الثمانينات الذي تسبب في انخفاض عرض المساكن، تعتبر عملية التنازل ذات ابعاد و اهداف اجتماعية و اقتصادية و سياسية لان الدولة كانت تهدف من وراءها إلى تمويل خزينتها المالية لإنجاز مشاريع سكنية، بالإضافة إلى تكريس استقرار الملكية العقارية.

و بالتالي فعملية التنازل تعتبر سبيل الوحيد الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك، و هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد و الجماعات، فهو يهدف إلـــى :

- جلب سيولة نقدية للخزينة و هو هدف إقتصادي

- له هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك و هو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي.

أما الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع نذكر منها:

- من بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هو تلك الإجراءات المتجددة في مجالها و زمانها، حيث أن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني و الحرفي والتجاري تعرض بدوره إلى تغييرات وتعديلات في القوانين التي تنظمه.

- قلة البحث في هذا المجال.

- علاقة الموضوع بفرع القانون العقاري.

- الجانب التقني الذي يغلب على الموضوع، حيث يعتبر التنازل موضوع تقني و تطبيقي أكثر منه نظري، و انا شخصيا احبذ الجوانب التقنية على النظرية.

- إبراز الطريقة التي تقيم بها الأملاك موضوعة التنازل.

- حلاوة الموضوع حيث أنه يحوي بالإضافة إلى الجانب القانوني، الجوانب السياسية و الإقتصادية والإجتماعية.

- إثراء المكتبة القانونية المتواجدة على مستوى الكلية.

على ضوء ماذكرناه و إنطلاقا من الأهمية البالغة لعملية التنازل نطرح الإشكالية التالية:

كيف يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني و الحرفي والتجاري ؟ و فيما يتجسد دور إدارة املاك الدولة في عملية التنازل؟

للإجابة على هاته الإشكالية سنتبع في دراستنا هذه المنهج الوصفي التحليلي، عن طريق تحليل مختلف النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال و فهم المراد منها، و كذا جمع البيانات و المعلومات المتعلقة بعملية التنازل، و على ضوء هذا سنعتمد على خطة بحث نتطرق فيها إلى ثلاث (03) محاور أساسية:

- ماهية أملاك الدولة (الفصل الأول) حيث قسمته إلى مبحثين، المبحث الأول يتناول مفهوم أملاك الدولة و المبحث الثاني يتناول إدارة أملاك الدولة.

- الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني والحرفي و التجاري (الفصل الثاني)، و ينقسم بدوره إلى مبحثين، الأول بخصوص عملية التنازل في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به، و الثاني بخصوص عملية التناول في ظل المرسوم التنفيذي 03-269 و النصوص اللاحقة به.

- دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل (الفصل الثالث)، قسمته إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول دور إدارة املاك الدولة في عملية التقييم، اما المبحث الثاني فخصصته إلى دور إدارة املاك الدولة في عملية التنازل.

الفصل الأول:

ماهية أملاك الدولة

الفصل الأول: ماهية أملاك الدولة

تتجه أغلب التشريعات الحديثة إلى التمييز بين أملاك الدومين أو ما يعرف في الجزائر بالأملاك الوطنية فتقسمها إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة تملكها الجماعات العمومية و يستمد هذا التمييز أصوله من رحم النظرية التقليدية للأملاك الوطنية التي يعود الفضل في بلورتها و إنشاء أصولها للفقه الفرنسي مستوحيا ذلك من قضاء مجلس الدولة الفرنسي.[1]

لقد عرف النظام القانوني لأملاك الدولة (أملاك الوطنية) في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و النظام السياسي و الاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات و التي استبعدها قانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 [2]، جاء الدستور 23 فبراير 1989 [3] ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة و الأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة و الجماعات المحلية لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة، وبالتالي الملكيتين لا تتمتعان بنفس الحماية و لا بنفس النظام القانوني معلنا عن توجه سياسي و اقتصادي جديد يكرس مبادئ اللبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة و المبادرة الحرة و تضييق مفهوم المنفعة العمومية و تكريسا لهذا التوجه الجديد، صدر قانون التوجيه العقاري 90-25 و قانون الأملاك الوطنية ليجسدا هذه المبادئ. [4]

و عليه سوف نتطرق في هذا الفصل إلى تبيان ماهية هاته الأملاك و ذلك عبر مبحثين حيث سنتناول في المبحث الأول مفهوم أملاك الوطنية، أما في المبحث الثاني نتطرق إلى الإدارة التي تنظم الأملاك الوطنية مع توضيح مهام و أعمال هاته الأخيرة و ذلك تحت عنوان: إدارة الأملاك الدولة.

---

[1] شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق، 2006/2005، ص 01.

[2] القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 ينويو 1984، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 03 يوليو 1984.

[3] الدستور الجزائري لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق 28 فبراير 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

[4] عمر حمدي باشا، و ليلى زروقي، المنازعات العقارية،الطبعة11، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،2009، ص89.

المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة

عندما نتحدث عن مفهوم أملاك الدولة فإننا نتحدث عن مفهوم الأملاك الوطنية، و عليه فإن مفهوم الأملاك الوطنية حدده الدستور و ذلك في المادتين 17 و 18، كما أنا المبادئ التي جاءت بها المادتين السالفتين الذكر جسدها قانون التوجيه العقاري 90-25[1] و القانون الأملاك الوطنية 90-30 [2].

و عليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى: تعريف الأملاك الوطنية و تحديد طبيعتها (المطلب الأول)، تصنيف الأملاك الوطنية (المطلب الثاني)، تكوين الأملاك الوطنية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية و تحديد طبيعتها

سنحاول من خلال هذا المطلب إعطاء تعريف للأملاك الوطنية من خلال ما جاء في القانون الأملاك الوطنية 90-30 و القانون التوجيه العقاري 90-25 و الدستور الجزائري 1989، بالإضافة إلى تحديد طبيعة هذه الأملاك كالآتــي:

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية

تنص المادة 25 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه: " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة " [3]

كما ورد في دستور 23 فبراير1989 مادتين تحددان مفهوم الأملاك الوطنية و هي المادتين 17 و 18 منه، و عملا بهاتين المادتين فإن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية .

---

[1] القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

[2] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

[3] في تفصيل الأصناف القانونية للملكية، أنظر: زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003، ص 12 وما بعدها.

من هاتين المادتين نستنتج أن الدستور أخذ بمبدأ إزدواجية الأملاك الوطنية و إزدواجية الملكية العامة والخاصة، و تبنى أيضا مبدأ الإقليمية التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة بإقليم [1]: أي الدولة و الولاية و البلدية ، و بالتالي استبعدت من ممارسة حق الملكية الإدارية:

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري.
- المؤسسات العمومية الإقتصادية.[2]

و بالتالي فإن ممتلكات هاته المؤسسات لا تدرج ضمن الأملاك الوطنية و لا يمكن لها استعمال الأملاك الوطنية إلا عن طريق:

- التخصيص.

- الإمتياز.

- التشغيل و التسيير.

و عليه يمكن تعريف الأملاك الوطنية بالإعتماد على عنصرين و هو أن تكون الأملاك تابعة لشخص المعنوي و ان يكون هذا الشخص المعنوي هو الدولة أو الولاية أو البلدية، بمعنى أن الأملاك الوطنية لا يمكن أن تشتمل على أملاك تابعة للأفراد و لا الأملاك التي تعتبر ملكية للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات ذات الطابع الإداري و المؤسسات الإقتصادية. [3]

الفرع الثاني: تحديد طبيعة الأملاك الوطنية

تحدد طبيعة الأملاك الوطنية بالاعتماد على عدة معايير و هذا ما نص عليه القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و تتمثل هذه المعايير في معيار الغرض من استغلال الأملاك أو الغرض المخصص له المال، فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون

(1) حمدي باشا، و ليلى زروقي، المرجع السابق، ص89
(2) المرجع ذاته، ص 90.
(3) شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 12.

محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية [1]، حيث تنص المادة 03 من قانون 90-30 على:

" عملا بأحكام المادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "

المطلب الثاني: الأصناف القانونية للأملاك الوطنية

نص دستور 1989 في المادة 18 منه على أن « الأملاك الوطنية يحددها القانون .وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية،يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون .»

وقد جسد القانون 90 / 30 ذلك من خلال إقراره بتقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة من خلال الكثير من الأحكام، نذكر منها على سبيل المثال المواد 02 ، 12 ، 17 ، 27 و38، و عليه تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين: الأملاك الوطنية العمومية (الفرع الأول)، الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية

طبقا لنص المادة 12 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، تعرف الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام:[2]

الاستعمال الجماعي العام: هي الأملاك التي يستعملها الجمهور مباشرة دون المرور عن المرافق العامة كالطرقات و الحدائق العامة و الشواطئ .

---

[1] حمدي باشا، و ليلى زروقي، المرجع السابق،90

[2] عمار.علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 120.

الاستعمال عن طريق المرافق العامة: هذه الأملاك يجب أن تكون بطبيعتها ضرورية للمرفق العام أو الهيئات خصيصا له و يستعملها الجمهور عن طريق هذه المرافق.[1]

و عليه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص، و هي غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم و هو ما نصت عليه المادتين 03 الفقرة01 و المادة 12 الفقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية [2]، والمادة 689 من القانون المدني [3].

و هي تشتمل على صنفين من الأملاك، أملاك وطنية عمومية طبيعية وأملاك وطنية عمومية إصطناعية، وذلك ما نصت عليه المادة 14 من القانون 30/90:

أولا: أملاك وطنية عمومية طبيعية: [4] هي تلك الأملاك الموجودة داخل إقليم الدولة، و التي أنشأتها الطبيعة دون تدخل من الإنسان، نصت عليها المادة 15 من قانون 90- 30 و هي تشمل على الخصوص:

- شواطئ البحر.[5]
- قعر البحر الإقليمي و باطنه.
- المياه البحرية الداخلية.
- طرح البحر و محاسره.[6]

---

[1] حمدي باشا، و ليلى زروقي، المرجع السابق، 92.

[2] بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، إجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2002، ص 260.

[3] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

[3] أنظر: التعليمة رقم 275 00 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في23 جانفي 1991، المتعلقة بالأحكام التنظيمية الجديدة للأملاك الوطنية، مجمع النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية لسنة 1992/1991، ص 12- 13.

[5] عرّفت المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، ج ر عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 على أن الشاطئ : " هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى"، وأضافت المادة 100 من نفس المرسوم، بأنه: "تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض، إبتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية".

[6] تعني طروح البحر ومحاسره حسب المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ما يلي:
- المحاسر: هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحساره، ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها.
- طروح البحر: هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل، ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج.

- مجاري المياه و رقاق المجاري الجافة، و كذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات و المساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.
- المجال الجوي الإقليمي.
- الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها و الغازية و الثروات المعدنية الطاقوية و الحديدية، و المعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم و المحاجر و الثروات البحرية، و كذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية و البحرية من التراب الوطني في سطحه أو جوفه و المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية. [1]

ثانيا: أملاك وطنية عمومية إصطناعية: هذه الأملاك عكس الأولى تنشأ بفعل الإنسان، نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية، وذكرت منها على سبيل المثال:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.[2]
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.[3]
- الطرقات العادية والسريعة.[4]
- المنشآت الفنية الكبرى وتوابعها.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية.[5]
- الحدائق المهيأة والبساتين العمومية.
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق المكتبية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.

---

[1] Ahmed Rahman, Les biens publics en droit Algérien, Les éditions internationales, Algérie, 1996, p144.

[2] أنظر: المادة 127 وما بعدها من المرسوم التنفيذي454/91 ، سابق الذكر.

[3] أنظر: المادة 144 من المرسوم التنفيذي 454/91، سابق الذكر.

[4] أنظر: المادة 117 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 454/91، سابق الذكر.

[5] أنظر: المادة 146 من المرسوم التنفيذي 454/91، سابق الذكر.

- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة والمهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
- المطارات المدنية والعسكرية.[1]

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

حسب التعريف الوارد في المادة 03 الفقرة 02 من القانون رقم 90-30 :" ...أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "، من خلال نص هذه المادة نستشف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية أوتهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و مبدئيا فهي تخضع لأحكام القانون الخاص.

ففي فرنسا مثلا تخضع للاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري يتم استنادا على المعيار الموضوعي.[2]

و تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية على:

- العقارات و المنقولات مختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.
- الأملاك و الحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و الولاية و البلدية و إلى مصالحها و مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي استولى عليها أو شغلت دون حق و من غير سند و استردها بالطرق القانونية.[3]

و قد عمدت المواد 18 و 19 و 20 من قانون الأملاك الوطنية إلى تعداد كل من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية و الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية على حدة كالآتي:

---

[1] أنظر: المادة 145 من المرسوم التنفيذي 454/91، سابق الذكر.
[2] حمدي باشا، و ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 102.
[3] عمار.علوي، المرجع السابق، ص 122.

أولا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة: و تشتمل خصوصا على:

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية و هيئات الإدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أو لم تكن.
- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها و إلى مصالحها أو هيئات الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها، و الأملاك الشاغرة، و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز.
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك و الحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الإقتصاد وفقا للقانون.[1]

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية: و تشتمل خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها الولاية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأملاك العقارية غبر المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.

[1] أنظر: المادة 18 من القانون 90-30، سابق الذكر.

- الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية او العائدة إليها.
- الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية و التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.[1]

ثالثا:الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية: و تشتمل خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

العقارات و المحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون و نقلت ملكيتها إلى البلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية و العائدة إليها.
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي.[2]

---

[1] أنظر: المادة 19 من القانون 90-30، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 20 من القانون 90-30، سابق الذكر.

المطلب الثالث: تكوين أملاك الوطنية

أما عن طرق تكوين الأملاك الوطنية فقد بين قانون الأملاك الوطنية الجديد 90 - 30 على أنها تقام إما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة. و يقصد بالوسائل القانونية هو أن المشرع قسمها إلى طرق اقتناء عادية هي العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة وطريقتان استثنائيتان هما نزع الملكية والحق في الشفعة والكل يخضع لأحكام القانون العام أي تطبق عليها أحكام القانون الإداري وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري.[1]

الفرع الأول: تكوين الأملاك الوطنية العمومية

يتم اكتساب المال من طرف الإدارة إما بطريقة عادية كالشراء أو المبادلة أو التقادم، أو بالطرق الجبرية كنزع الملكية أو إثبات الشغور، أو ممارسة الشفعة المقررة قانونا لفائدة الإدارة و يتم إدراج المال ضمن الأملاك الوطنية العمومية إذا توفرت الشروط المذكورة أعلاه بموجب قرار صادر عن السلطة المختصة.

الإدراج يختلف باختلاف طبيعة الملكية، فبالنسبة للأملاك الطبيعية فإن الإدارة تكتسبها بفعل الواقع وليس بواسطة تصرف قانوني، فيتم (الإدماج) بصورة آلية، و يقتصر قرار الإدارة على كشف الحدود الطبيعية للمال كالشواطئ و الإمداد القاري و الأنهار ...و تلزم الإدارة بإجراء تحقيق وجاهي يتم بحضور الملاك المجاورين لتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم و إن اقتضى الأمر الطعن في نتائج التحقيق طبقا للمادة 29 من القانون 30/90 [2] ، و بالنسبة للأملاك الصناعية يشترط صدور قرار بإدماجها و تخصيصها لأهداف المنفعة العمومية و لا يسري مفعولها إلا بعد استلام المنشأة و تهيئتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها و حسب الغاية المتوخاة من إستعمالها، و تتمثل قواعد الإدماج أو التكوين حسب قانون الأملاك الوطنية في قواعد تعيين الحدود الخاصة بالأملاك الطبيعية و قواعد التصنيف الخاصة بالأملاك الصناعية.[3]

- بالنسبة لقواعد تعيين الحدود: إن عملية تعيين الحدود هي أجراء إداري بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعية.[4]

---

[1] أنظر: المادة 26 من القانون 90-30، سابق الذكر.
[2] عمر حمدي باشا، و ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 94.
[3] تونسي ليلة، الحماية الجزائية الملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، السنة الدراسية، 2006-2007، ص 16.
[4] عمر يحياوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 35.

مع الإشارة إلى أن هناك أملاك وطنية عمومية طبيعية أخرى يحددها القانون و لا تحتاج إلى إجراء معين لإكتسابها صفة العمومية و تتمثل في الثروات الطبيعية (الموارد المائية، المحروقات، المعادن، الثروات البحرية...) حيث يتم إدراجها وفقا لنص المادة 35،36، 37 من قانون الأملاك الوطنية.[1]

- بالنسبة لقواعد التصنيف: يعتبر التصنيف عملا قانونيا أو حالة واقعية بمقتضاهما يندرج المال في صنف الأملاك العامة الإصطناعية، لكن هذا الإجراء لابد ان يسبقه إجراء آخر هو حيازة الشخص العام (الدولة والهيئات المحلية) الملك المراد تصنيفه.

و تكون هذه الحيازة إما بطريقة من طرق القانون الخاص كالشراء و التبادل، و إما بأسلوب القانون العام كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. [2]

و بعد حيازة المال، يجب أن يهيأ تهيئة خاص تتلاءم مع الهدف المسطر له.

فنزع ملكية عقار ليكون مقبرة، يستلزم اتخاذ الإجراءات المادية اللازمة لتسهيل عملية الدفن.

و اقتناء عقار بالتراضي قصد جعله ملعبا يتطلب قلع أشجاره و أحجاره، إجراء أعمال تسوية التربة و القيام بالبناء و التزويد بما هو لازم للملاعب عادة.

فإذا توافرت الحيازة و شروط التهيئة لغرض الملك المقصود تصنيفه تقوم الإدارة بتصنيف مال معين ضمن الأملاك العامة الحكمية.[3]

يلاحظ أن المشرع لم يصب حين ذكر في المادة 28 من القانون الأملاك الوطنية، أن الإدراج في الطرق العامة يكون بعملية الاصطفاف و قد جاء النص كما يلي:

" ...يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات، و على أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى "

---

[1] أ.عمر يحياوي، المرجع السابق، ص 35.
[2] أنظر: المادة 31 (الفقرة 1 و 2) من قانون الأملاك الوطنية 30/90، سابق الذكر.
[3] عمر يحياوي، المرجع السابق، ص 38-39.

فالإصطفاف هو إثبات الحدود الفاصلة بين الطرق العامة و الملكيات المجاورة [1]، و لا يترتب عن هذه العملية إضفاء الصفة العامة على المال، بل تفرض فقط على عاتق الملاك المتاخمين لطرق المواصلات ارتفاق الإبتعاد عن الطريق أو عدم البنيان[2]، أما اكتساب الطرق للصفة العامة فيكون بإتباع إجراءات تصنيفها كما هي مبينة في المرسوم رقم 80-99. [3]

و تجدر الإشارة إلى أن تعيين الحدود بين طرق المواصلات و الملكيات المجاورة قد يكون قبل عملية تصنيفها او بعدها.

و بناء على ما تقدم يمكن إعادة صياغة المادة 28 من قانون الأملاك الوطنية كمايلي:

" ...يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية على أساس التصنيف **"**.

غير أن قرار التصنيف لا يكفي وحده لإلحاق مال معين بالأملاك العامة الإصطناعية، بل لابد من تخصيص المال فعليا لاستعمال عام أو لخدمة مرفق عام، و قد يغني التخصيص الفعلي للنفع العام عن قرار التصنيف.[4]

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

باستقرائنا لنصوص المواد : 39-40-41 من قانون الملاك الوطنية نستخلص أنه يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعدة طرق من بينها :

- الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري .

- أيلولة الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها إلى الدولة .

- إلغاء تخصيص أو تصنيف بعض الأملاك الوطنية العمومية .

- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها أو احتجزها الغير أو شغلها دون حق أو سند.

و بالإضافة إلى هذه الطرق تعتبر طرقا لتكوين الأملاك الولائية الخاصة :

---

[1] أنظر: المادة 01/30 من قانون 90-30، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 123 من المرسوم التنفيذي 91-454، سابق الذكر.
[3] المرسوم رقم 80-99، المؤرخ في 06 أفريل 1980 ، يتعلق بتصنيف الطرق، ج ر عدد 15 ، الصادرة في 08 أفريل 1980.
[4] عمر يحياوي، المرجع السابق، ص 40 و 41.

- إدراج الأملاك التي أنشأتها الولاية بأموالها الخاصة.

- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

- نقل الأملاك المخصصة الوطنية العمومية غير الخاصة ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة .

و تعتبر طرقا لتكوين أملاك البلدية الخاصة :

- إدراج الأملاك التي أنشأتها البلدية بأموالها الخاصة .

- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

- أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

و لعل من أهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة :الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي منحت للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية و المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي و التي تم تنظيمها بموجب القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .

و يمكن القول عن هذا النوع من الأراضي أنها تستغل في شكل شركة مدنية يكونها ثلاثة أشخاص على الأقل، و هذا الاستغلال يكون بصورة جماعية و على الشيوع، و هذا ما يعرف قانونا بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، ذلك أنه قد تكون المستثمرة الفلاحية الفردية، و هذا كاستثناء إذا كانت مساحة الأرض أو موقعها لا يتناسبان مع الاستغلال و الشغل الجماعي لها .[1]

[1] عون سيف الدين، محمودي لطفي، سلاطنية عبد الكريم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لإجازة شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة: السادسة عشرة، السنة الدراسية 2008/2005، ص 08.

المبحث الثاني: إدارة أملاك الدولة

بعدما تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم أملاك الدولة و تصنيفها و تكوينها نتعرض في هذا المبحث إلى إدارة التي تسيرها و تنظمها، و عليه نقسم هذا المبحث إلى 03 مطالب كالآتي:

المطلب الأول: التطور التاريخي لإدارة أملاك الدولة.

المطلب الثاني: تنظيم و هيكلة إدارة أملاك الدولة.

المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة.

المطلب الأول: التطور التاريخي لإدارة أملاك الدولة

إن لإدارة أملاك الدولة مهاما و أنشطة عديدة و متنوعة يميزها تطور و تغير الظروف و المستجدات في مجالات شتى، منها الاجتماعية و المتمثلة في برنامج السكن الاجتماعي و التساهمي و البيع عن طريق الإيجار و منها الاقتصادية و المتمثلة في تصفية المؤسسات العمومية المحلية الغير مستقلة المحلة و المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة و منها التنموية المتمثلة في تطهير القطاع الفلاحي و ترقية الاستثمار و الترقية العقارية و كل ذلك يندرج ضمن برنامج الإنعاش الاقتصادي الذي تشرف عليه الحكومة و كل الهيئات الرسمية للبلاد و تعلق عليه أمالا و طموحا كبيرين حتى يكلل بالنجاح المرتقب.

تعتبر إدارة الأملاك الدولة من أقدم الإدارات، و هي تابعة لوزارة المالية، كانت مسيرة بالقانونين المؤرخين في 16 جوان 1851 و 19 أوت 1893 و أخيرا بالأمر في 13 أفريل 1943، تبعها جزأرة هذه النصوص القاعدية بمجيء القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

و غداة صدور دستور 23 فيفري 1989 و القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ظهر قانون 90-30 بتاريخ 01 ديسمبر 1990 الذي يتضمن التوجيهات السياسية الجديدة في مجال تسيير الأملاك الوطنية.[1]

[1] وزارة المالية، تقرير خاص بنشاطات مديرية أملاك الدولة لولاية المدية، سبتمبر 2004، ص02.

المطلب الثاني: تنظيم و هيكلة إدارة أملاك الدولة

الفرع الأول: تنظيم و هيكلة مديرية أملاك الدولة

مديرية أملاك الدولة عبارة عن إدارة عمومية لا مركزية تابعة لوزارة المالية، أنشأت بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991.[1]

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ينسق أعمالها في مستوى الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة [2]، و هي تضم في الولاية ما بين مصلحتين (2) و أربع (4) مصالح، و تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام التي تؤديها مكتبين (2) إلى (4) مكاتب.[3]

تتكون مديرية أملاك الدولة في ولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيزي وزو، سطيف، البليدة، تيارت، الشلف، مستغانم، قالمة، سيدي بلعباس، باتنة، غليزان، ورقلة، تبسة، بشار، تلمسان، بجاية، بومرداس، تيبازة، البويرة، سعيدة، معسكر، المدية، عين تموشنت و سكيكدة من المصالح التالية من المصالح التالية:

- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل.

- Service des affaires generals et moyens.

- مصالحة العمليات العقارية

- Service des opérations domaniales.

- مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية.[4]

- Service des expertises et des évaluations domaniales.

---

[1] قرار وزاري مؤرخ في 04 جوان سنة 1991 يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر عدد 38، المؤرخة في 14 أوت 1991.

[2] أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991.

[3] أنظر: المادة 09 من المرسوم 91-65، سابق الذكر.

[4] أنظر: المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 ، سابق الذكر.

أولا: مصلحة الشؤون العامة و الوسائل: و هي مكلفة بضمان تسيير الإعتمادات المفوضة لها و موظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية و تسهر على السير الحسن و المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.و هي تتكون من أربع مكاتب:

1- مكتب المستخدمين و الإتقان: (Bureau des personales et du perfectionnement)

يساهم في أعمال تكوين الموظفين و تحسين مستواهم و تجديد تأهيلهم، و كذا تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة و مستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الممارسة في الولاية.

2- مكتب عمليات الموازنة: (Bureau des opérations budgétair)

يتولى هذا المكتب تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة و الحفاظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية و توزيع الوسائل المخصصة توزيعا امثل.

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي و الوثائق و المحفوظات:

(Bureau du traitement de L'information de la doucumentation et des archives)

و هو مكلف بـــ: جمع و استغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع، و كذا جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق، بالإضافة إلى إعداد و تنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.

4- مكتب التحقيقات (Bureau des verifications **)**

ينفذ هذا المكتب برامج مراقبة المصالح المقامة و تفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية، كما يتولى مراقبة و متابعة لعمليات المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة، و أيضا مراقبة التطورات و التحقيقات العقارية، كما يسهر على انتظام البيوع العقارية و ضمان سيرها بطريقة قانونية.[1]

[1] أنظر: المادة 03 من القرار في 04 جوان 1991، سابق الذكر.

ثانيا: مصلحة العمليات العقارية: تتكون من ثلاث مكاتب:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة: **(** Bureau de la gestion domaniale)

و هو مكلف بـ: بتطبيق و تنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية، ضمان سير الأموال و الممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث، تسيير عمليات الحجز العقاري، كما ينظم و ينفذ هذا المكتب تقييم العقارات والمنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة، و يقوم أيضا بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة.

2- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية و تطوير تطبيقات الإعلام الآلي

(Bureau de tableau général des immeubles du domaine national)

و هو مكلف بعدة مهام منها: تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة، التحكم و المراجعة العامة للملكية العمومية.

3- مكتب العقود الإدارية و المنازعات(Bureau des actes administratifs et Contentieux)

يدرس هذا المكتب: العرائض المتعلقة بعمليات أملاك الدولة مع الخواص، ويدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها، و أيضا يدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة. [1]

ثالثا: مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية: تتكون من مكتبين:

1- مكتب التقويمات العقارية **(**Bureau des èvaluation domaniales)

و هو ينظم عمليات التقويمات (العقارات و المنقولات التابعة للدولة)، بالإضافة الى التحكم و الرقابة على هاته العمليات.

2- مكتب الدراسات و التحليل **(**Bureau des études et de la synthèse)

و هو مكلف بدراسة و تنظيم التقويمات و التحقيقات، و كذا دراسة عمليات البيوع العقارية.[2]

---

[1] أنظر: المادة 04 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 05 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، سابق الذكر.

أما بالنسبة لولايات: جيجل، برج بوعريريج، ميلة، الأغواط، بسكرة، الطارف، أم البواقي، عين الدفلى، أدرار، خنشلة، إليزي، الجلفة، تيسمسيلت، المسيلة، البيض، تندوف، الوادي، سوق أهراس، غرداية وتمنراست فإن مديرية أملاك الدولة لهاته الولايات تتكون من المصالح التالية:

- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل.

- Service des affaires generals et moyens.

- مصلحة العمليات و التقويمات العقارية.[1]

-Service des opérations et des évaluations domaniales.

أولا: مصلحة الشؤون العامة و الوسائل: تتكون من ثلاث مكاتب و تتطلع بنفس المهام المذكورة أعلاه:

1- مكتب المستخدمين و الإتقان (Bureau des personales et du perfectionnemen**)**

2- مكتب عمليات الموازنة **(** Bureau des opérations budgétaires)

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي و التقويمات العقارية و المحفوظات.[2]

(Bureau du traitement de L'information et des évaluations domaniales et des archives)

ثانيا: مصلحة العمليات و التقويمات العقارية: تتكون من أربع مكاتب و تتطلع بنفس المهام المذكورة أعلاه:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية

(Bureau de la gestion domaniale et tableau général des immeubles du domaine national)

2- مكتب الخبرة و التقويمات العقارية

(Bureau des expertises et des évaluations domaniales)

3- مكتب العقود الإدارية و المنازعات

---

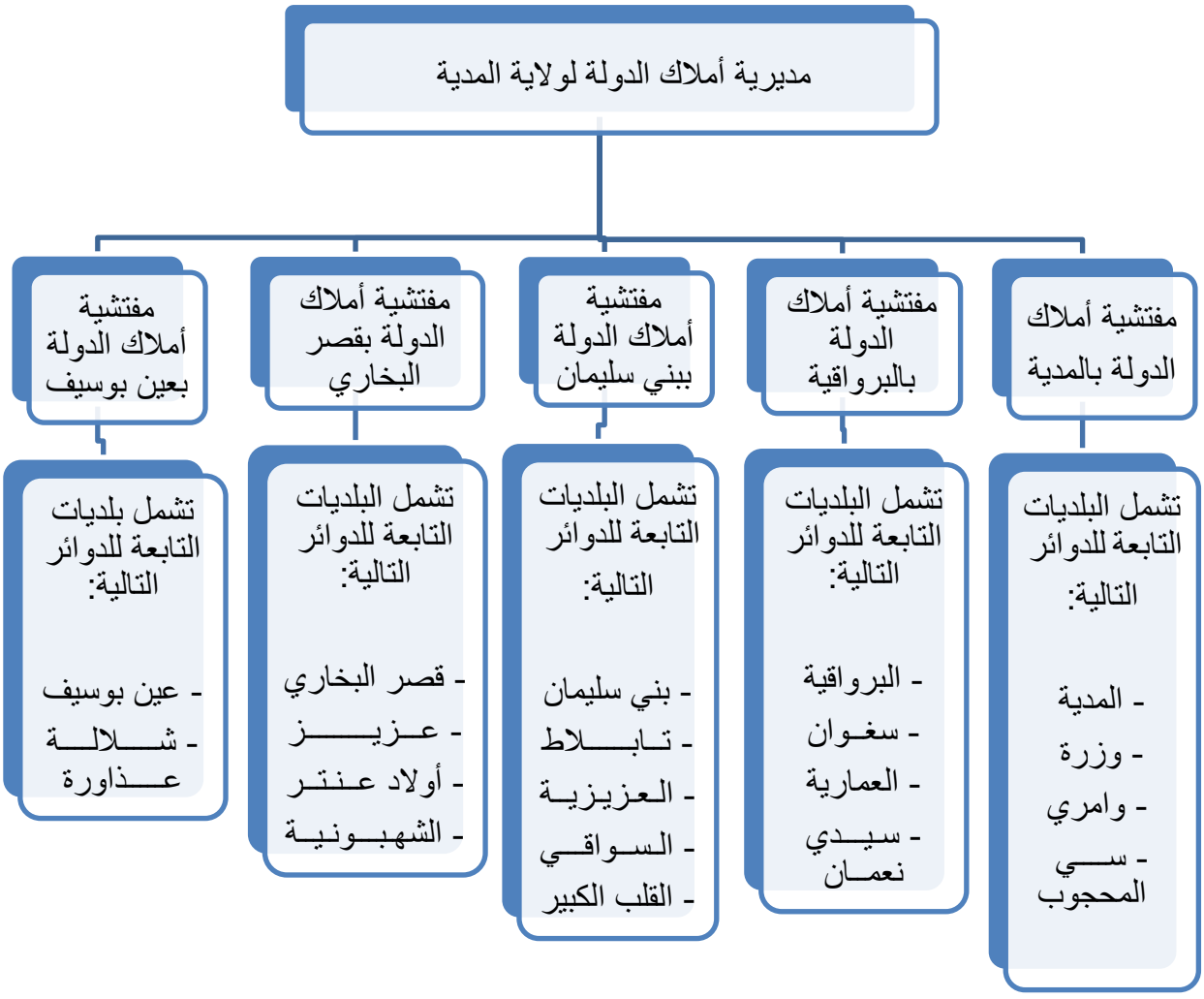
[1] أنظر: المادة 06 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 07 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، سابق الذكر.

(Bureau des actes administratifs et Contentieux)

4- مكتب التحقيقات [1] **(Bureau des verifications)**

الفرع الثاني: تنظيم و هيكلة مفتشية أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركزة على مستوى المديرية، و هي قد تتواجد على مستوى كل دائرة في الولاية أو قد تشمل عدة دوائر. و نأخذ على سبيل المثـــال: مفتشية أملاك الدولة لولاية المدية. [2]



[1] أنظر: المادة 08 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991، سابق الذكر.
[2] وزارة المالية، تقرير خاص بنشاطات مديرية أملاك الدولة لولاية المدية، سبتمبر 2004.

تتكون مفتشية أملاك الدولة من أربعة الأقسام:

1- قسم تسيير الأملاك الوطنية: (la section de la gestion domaniele **)**

و مكـلف بــ: تنظيم و تحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية و العائدات، و كذا تحضير و تحقيق البيوع العقارية بالإضافة إلى تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة و تثميرها.

2- قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الوطنية:

(Section de reconnaissance et de l'inventaire général des liens domaniaux)

و مكلف بــ: تنظيم سجلات المحاسبة و إحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة، و كذا التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام، كما أنه يجمع و ينظم الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

3-قسم الخبرة و التقويمات العقارية:

(La Section des expertises évaluations domaniale)

يختص هذه القسم بــ: تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة، و متابعة عمليات البيوع،و كذا تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي و تحضير قرار و تحاليل تقنية، كما أنه يعمل على تنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات و الخبرة.

4- قسم المحاسبة: (La Section de la comptabilité **)**

و هو يحصي كل الأملاك العقارية و جردها، و يقوم بعمليات المحاسبة (اليومية، الشهرية و السنوية). [1]

المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة

حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 الذي يتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري مهام مصالح أملاك الدولة على النحو التالي:

الفرع الأول: مهام مديرية أملاك الدولة

تتولــى مديـريــة أمــلاك الدولـــة فــي الولايــة ما يأتي:

- تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة و حمايتها و تسيرها.

[1] أنظر: المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 38، المؤرخة في 14 أوت 1991.

- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.

- تقوم بتسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث و عمليات الحجز القضائي.

- تنظم و تنفذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.

- تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر في المستوى المحلي و تتابع تطورها و تحرر تقارير وتحاليل تقنية لذلك.

- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة و تتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية و المحاكم.

- تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- تحلل دوريا نشاط هذه المصالح و تعد تلاخيص بذلك و تبلغها للسلطات السلمية.

- تتولى تسيير الإعتمادات المفوضة إليها و موظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.[1]

الفرع الثاني: مهام مفتشيات أملاك الدولة

تتولى مفتشيه أملاك الدولة ما يأتي:

-تحصيل كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة و تحصيله.

- تحضير عمليات بيع المنقولات و العقارات و إيجارها.

- تحضير العقود المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و تثميرها.

- أشغال تقويم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها و استئجارها.

- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام و مسكه. [2]

---

[1] أنظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، سابق الذكر.

[2] أنظر: المادة 15 من المرسوم رقم 91-65، سابق الذكر.

خلاصة الفصـل:

و في الأخير نستنتج أن مفهوم أملاك الدولة (الوطنية) قد مر بمراحل مختلفة تأثر خلالها بالتوجهات السياسية و الاقتصادية العامة، و أخذ خلالها مفاهيم خاصة أو محلية.

و بصدور القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي ألغى القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو 1984 الذي تضمن تغييرا في مفهوم الأملاك الوطنية (التمييز بين الدومين العام و الخاص)، حيث قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة من خلال الكثير من الأحكام نذكر منها على سبيل المثال: (المواد 02، 12، 17، 27، 38).

أما عن طرق تكوينها فقد بينت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية (90-30) الجديد على أنها تقام إما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، فبالنسبة للأملاك الوطنية العمومية فإنها تتكون عن طريق إجراءين هما تعيين الحدود و التصنيف كما ورد في المادة 27، أما الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تتكون بتحديد القانون والاقتناء، و الإنجاز و الهبات و أيلولة الأملاك و إلغاء التخصيص و الإسترداد و الإدماج و الإدراج طبقا للمواد 38،39 و40.

أما من ناحية تسيير الأملاك الوطنية و تنظيمها فهي تخضع لإدارة أملاك الدولة، و لقد تطرقنا إلى مفهوم هاته الأخيرة من خلال معرفة هيكلتها و تنظيمها بالإضافة إلي المهام التي تتطلع بها، حيث تلعب إدارة أملاك الدولة دور هام في مجال تفعيل الترقية العقارية من خلال الوعاء العقاري الذي توفره لاستيعاب مختلف المشاريع الترقوية لاسيما تلك الموجهة لإنجاز محلات ذات طابع سكني، كما أنها تتميز (إدارة أملاك الدولة) بالعمليات التقليدية المنوطة لها في مجالات عديدة تتمثل في: التخصيصات، التحصيلات لفائدة ميزانية الدولة، البيع بالمزاد العلني للعقارات و المنقولات، منح إمتياز السكن، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، إبرام العقود الإدارية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، التركات الشاغرة، و بصفة مجملة تسيير و إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و مراقبتها و الحفاظ عليها.

الفصل الثاني:

الإطار القانوني لعملية التنازل عن أملاك الدولة ذات الإستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري

الفصل الثاني: الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني و الحرفي و التجاري

تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء إستثنائي فيما يتعلق بالتنازل، و الذي الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها، حيث يعتبر التنازل سبيل الذي يؤدي إلى الإكتساب و الإمتلاك، و هو إجراء من الإجراءات القانونية.

و من بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان أو منقول، وبالتالي فالمقصود بالتنازل هنا هو:

" عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية "

و من بين الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التي تعتبر موضوعة التنازل هي المحلات ذات الطابع السكني و المهني و الحرفي و التجاري، حيث أن التنازل عن هذه المحلات يتم وفق أسس و قواعد المتعلقة بتنظيماته (التنازل) و كذا النصوص المتعلقة بشروطه و كيفياته و إجراءاته.

و عليه خصصنا هذا الفصل للإطار القانوني لهاته العملية و ذلك من خلال مبحثين كالآتي:

المبحث الأول : عملية التنازل في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به.

المبحث الثاني: عملية التنازل في ظل المرسوم 03-269 و النصوص اللاحقة به.

المبحث الأول:عملية التنازل في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به

أول قانون نظم عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري هو القانون رقم 81 -01 [1]، حيث يهدف هذا القانون إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل 1 جانفي 1981، و كذا تحديد الشروط المتعلقة بالتنازل.

و عليه عقب إصدار القانون81-01 صدر المرسوم التنفيذي رقم 81-44 [2] الذي يحدد الشروط التي تخول حق امتلاك الأملاك العقارية المتنازل عنها بمقتضى القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7فبراير 1981، كما يحدد هذا المرسوم كيفيات هذا التنازل.

كذلك صدر المرسوم رقم 81-43 [3] الذي يهدف إلى تحديد تشكيل اللجان المنشأة بموجب المادة 11 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 و كيفيات عملها و دورها في عملية التنازل، و عدل هذا المرسوم بالمرسوم 86-55 .[4]

و في الأخير صدور القانون 86-03 [5] الذي يعدل و يتمم القانون81-01 .

إلا أن تطبيق القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به قد أفرز العديد من المنازعات ، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغاءه و إلغاء جميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة.

---

[1] القانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير سنة 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 ، المؤرخة في 10 فبراير 1981.

[2] مرسوم رقم 81-44 مؤرخ في 21 مارس سنة 1981، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال 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 عدد 12، المؤرخة في 24 مارس 1981.

[3] المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس سنة 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، و كيفيات عمل تلك اللجان، ج ر عدد 12 ، المؤرخة في 24 مارس 1981.

[4] مرسوم رقم 86-55 مؤرخ في 18 مارس 1986 يعدل المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس سنة 1981، الذي يحدد تشكيل اللجان المنشاة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المعدل و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و كيفيات عمل تلك اللجان، ج ر عدد 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.

[5] القانون رقم 86-03 مؤرخ في 04 فبراير 1986 يعدل و يتمم القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 05، المؤرخة في 05 فبراير 1986.

و تبقى أهمية هذا الموضوع على الصعيد التطبيقي تطرح عدة إشكاليات على مستوى جداول الجهات القضائية، كون أن قانون المالية المذكور أبقى كمرحلة انتقالية الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات الاكتساب تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 خاضعة لأحكام القانون رقم 81-01 إلى غاية التصفية النهائية لكل الملفات المعنية. [1]

و عليه سوف نحاول و بصورة مختصرة توضيح كيفية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به باعتباره القانون الأول الذي ينظم عملية التنازل و ذلك من خلال: تحديد طبيعة الأملاك العقارية القابلة و الغير القابلة للتنازل (المطلب الأول)،الأشخاص الذين يخول لهم القانون الإستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع (المطلب الثاني) بالإضافة إلى الأجهزة و الهيئات المكلفة بالنظر في عملية التنازل (المطلب الثالث).

المطلب الأول:تحديد الأملاك العقارية القابلة و الغير قابلة للتنازل

لقد تم تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل و الغير القابلة للتنازل في المادتين 02 و 03 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981.

الفرع الأول: تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل

يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 02 من القانون 81-01 الملغـــى ، و هي كالآتي:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66- 102 [2] و كذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11.[3]
- المحلات السكنية و البنايات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

---

[1] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 280.

[2] الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 10 محرم 1386 الموافق 06 مايو 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36، المؤرخة في 06 مايو 1966.

[3] الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر عدد 09، المؤرخة في 27 يناير 1970.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و للنقابات البلدية، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-12.[1]
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2، 3 و 4 من القانون رقم 81-01، و كذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.[2]

الفرع الثاني:تحديد الأملاك العقارية الغير قابلة للتنازل

بالنسبة للأملاك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 03 من القانون 81-01 كالآتـــي:

- البنايات الجماعية المهددة بالإنهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح الإدارية المختصة هدمها.
- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المراصفة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الإكتساب.
- المساكن و المحلات التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة و الجماعات المحلية.
- البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزء من البنايات التي تستعملها الدولة و جماعاتها الإقليمية و المؤسسات و الأجهزة و الهيئات العمومية [3]، و كذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، و المساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

---

[1] القانون رقم 80-12 مؤرخ في 31 ديسمبر 1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج ر عدد 54، المؤرخة في 31 ديسمبر 1980.

[2] أنظر: المادة 02 من القانون 81-01، سابق الذكر.

[3] قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 629 144 مؤرخ في 22-02-1999، "غير منشور": ((حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنا وظيفيا و يدخل في نطاق المرسوم رقم 89-10 الصادر في 1989/02/07 المتضمن تحديد و ضبط كيفية التنازل عن السكنات و كذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 و الذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها و منها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما يا يمكن التنازل عليه)).

- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعا لعناصر كل ملف و كل فرع نشاط.
- المحلات و العقارات المصنفة كآثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.

و عليه و بالنتيجة، فإن قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العمومي بالرفض و عدم القبول، فعلى الإدارة تسبيب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من القانون 81-01 في العقار المراد الحصول عليه أو كون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقا للمادة 03 من ذات القانون. [1]

المطلب الثاني: الأشخاص المستفيدون من عملية التنازل

حصر القانون علمية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، حيث يجب لاكتساب أملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري توافر جملة من الشروط كالآتي:

---

[1] و هو ما يتجلى من قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 647 116 "غير منشور":

((- حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من لدن بلدية هيليوبوليس لمحل ذي استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01.

-حيث أنه في إطار التنازل عن أملاك الدولة التمست السيدة " ب.ب.أ " شراء المحل المذكور.

- حيث أنه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قوبل بالرفض.

- حيث أنه بناء على طعن المستأنف عليها فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض.

- حيث أن السبب الوحيد المثار من طرف اللجنة المذكورة يتمثل في كون أن المحل ذو منفعة عمومية.

- حيث أن المادة 03 من القانون رقم 01-81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صنفت قائمة الأملاك القابلة للتنازل عنها.

- حيث أنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض، فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازع عليه من ضمن الأصناف المذكورة في المادة 03 المذكورة أعلاه.

- حيث أنه، ففي حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة و الولاية لها الحق في رفض طلب الشراء، فإنه يتعين بالنتيجة تسبيب تبرير هذا الرفض وفقا لمقتضيات المادة 03 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالأملاك غير القابلة للتنازل عنها، أو طبقا لمقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون المتعلقتين بالأشخاص اللذين يحق لهم الترشح للشراء.

- حيث أن قرار الرفض اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون رقم 81-01، و أنه يتعين بالتالي القول بأنه اتخذ بخرق القانون)).

الفرع الأول: بالنسبة للمحلات السكنية

يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي و المستوفون لالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة [1]و هو ما أكده القرار رقم 198 89 : [2]

((من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما:

- الحيازة على سند .
- شغل الأمكنة بصفة مستمرة.

و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا، تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا.

و لما ثبت _من مستندات القضية الحالية_ أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، و لم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد قانوني و لا يتنج آثاره)).

و تجدر الملاحظة أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الإستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة و هذا ما أكده القرار رقم 197 81: [3]

((من المقر قانونا، أنه يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يعين من الزوجين من يمكنه الإنتفاع بحق الإيجار لأجل حضانة الأولاد.

و لا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصبغة النهائية بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة لأن هذا الحق مقصور على الانتفاع و ليس سندا للملكية.

و من تم فإن إبطال عقد التنازل _ لفائدة الزوج_ في قضية الحال ليس له مبرر قانوني)).

الفرع الثاني: بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني

يمكن أن يترشح لاكتسابها الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية و كذا شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون، و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية

---

(1) أنظر: المادة 05 من القانون 81-01، سابق الذكر.
(2) قرار رقم 198 89 مؤرخ في 1992/12/06، مجلة قضائية 1994، العدد 02، ص 195.
(3) قرار رقم 197 81 مؤرخ في 1990/12/23، مجلة قضائية 1996، العدد 01، ص 85.

و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن [1]، و من ثم لا يجوز لأي شخص ليست له صفة مستأجر أن يطمح لاكتساب محل قابل للتنازل إذا تملك عقارات مبنية أو غير مبنية للإستعمال السكني أو المهني أوالتجاري.[2]

كما أنه لا يجوز للمسير الحر مثلا أن يترشح للشراء في إطار القانون رقم 81-01 لأن هذه الأمكنة منحها القانون للمستأجر الأصلي و هو ما يتجلى من القرار رقم 093 62: [3]

((من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي مقررة في المادة 02 من القانون رقم 81-01 الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن و بالتالي فإن المسير بموجب عقد توثيقي للمحل التجاري لم يستوف الشروط المنصوص عليها أعلاه، و من ثم فإن القرار المتضمن التنازل عن المحل التجاري الحر يعد شوبا بعيب مخالفة القانون)).

كما أن الإستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال:

- محل واحد للإستعمال السكني.[4]
- محل واحد للاستعمال المهني أو الحرفي أو التجاري.[5]

و هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الإستفادة من عملية التنازل.

أما بالنسبة لأولاد الشاغل المتوفى الذين لم يبلغوا سن الرشد، و الذي تتوفر فيه شروط التنازل، فيجوز لهم أن يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال. مع بقاء الشيوع إلزاميا إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد.[6]

---

[1] أنظر : المادة 06 من القانون 86-03، سابق الذكر.
[2] خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007.
[3] قرار رقم 093 62 مؤرخ في 1990/06/16، المجلة القضائية 1992، العدد 02، ص 153.
[4] قرار رقم 821 137 مؤرخ في 1997/04/13، المجلة القضائية 1997، عدد 01، ص 111: ((من المقرر قانونا أنه لا يسمح ببيع أكثر من سكن ملك للدولة في كامل التراب الوطني لشخص واحد.....))
[5] أنظر: المادة 08 من القانون 81-01، سابق الذكر.
[6] أنظر: المادة 07 من القانون 86-03 المتممة للمادة 10من القانون رقم 81-01، سابق الذكر.

المطلب الثاث: الأجهزة و الهيئات المكلفة بالنظر في عملية التنازل

من أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع لجان خاصة بالنظر في هذه العملية، كما خول للمواطنين الذين يرون بان حقوقهم قد هضمت إمكانية الطعن القضائي.[1]

و عليه تحدث من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك العقارية موضوع هذا القانون، هيئات للتنفيذ والمراقبة على مستويات الثلاثة التالية:

1- المستوى ما بين البلديات (اللجنة البلدية).
2- المستوى الولائي (اللجنة الولائية).
3- المستوى الوطني (اللجنة الوطنية).[2]

الفرع الأول: اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 81-01 بلجنة الدائرة، و ذلك في نص المادة 11 بنصها:

" تحدث، من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك، موضوع هذا القانون، ثلاث هيئات للتنفيذ و المراقبة:

- لجنة يرأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة..."

ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 08 من القانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فبراير 1986، و تتكون من:

- رئيس الدائرة، رئيسا.
- مندوب محافظة الحزب.
- ممثلي المصالح الولائية، المكلفين بما يأتي: (شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، التعمير والبناء و الاسكان).
- ممثل كل مصلحة تسيير الأملاك القابلة للتنازل عنها.
- ممثل البلدية المعنية.[3]

---

[1] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، 288.
[2] أنظر: المادة 08 من القانون 86-03، سابق الذكر.
[3] أنظر: المادة 02 من المرسوم رقم 86-55، سابق الذكر.

ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك، و تقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة.[1]

الفرع الثاني: اللجنة الولائية

تتشكل اللجنة الولائية من:

- الوالي (رئيسا)
- محافظ الحزب أو ممثله.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- قائد القطاع العسكري أو ممثله.
- مسؤول المصالح الولائية المكلفون بما يأتي:

(التعمير و البناء و الإسكان، السياحة، التجارة، المجاهدون، شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية)

- مسؤول الجماعات المحلية و الهيئات التي تسير الأملاك المعروضة للبيع.

و توسع اللجنة الولائية عند الحاجة فتشمل :

- مسؤول المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة.
- ممثل الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.[2]

يمكن لرئيس اللجنة أن يستعين بأي شخص آخر قد يساهم برأيه في حل المسائل الخاصة .

و تكلف هذه اللجنة بـــ:

- تنشيط العمليات التي تجريها لجنة ما بين البلديات و مراقبتها.
- النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للإكتساب ضد القرارت التي اتخذتها لجنة ما بين البلديات.
- تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية.[3]

---

[1] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق ص 288.
[2] أنظر: المادة 07 من المرسوم رقم 86-55، سابق الذكر
[3] عمر حمدي باشا، ليلى زرقي، المرجع السابق، ص 289.

الفرع الثالث: اللجنة الوطنية

تتكون اللجنة الوطنية برئاسة وزير التهيئة العمرانية و التعمير و البناء من:

- ممثل الأمانة الدائمة للجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني.
- ممثل وزارة المالية المكلف بشؤون أملاك الدولة.
- ممثل وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.
- ممثل وزارة المجاهدين.
- ممثل وزارة الفلاحة و الصيد البحري.
- ممثل وزارة العدل.
- ممثل وزارة التخطيط.

يمكن لرئيس اللجنة الوطنية أن يستعين بأي شخص قد يساهم برأيه في حسن تنفيذ العملية أو في حل المسائل الخاصة.[1]

تكلف هذه اللجنة بـ:

- السهر على تطبيق التنظيم المقرر بشأن التنازل عن الأملاك العقارية المشار إليها في المادة 01 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981.
- تتبع عمل لجان البلديات و اللجان الولائية و دعمه.
- تقديم تقرير إلى الحكومة عن تطور العملية.[2]

[1] أنظر: المادة 08 من المرسوم رقم 86-55، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 22 من المرسوم رقم 81-43، سابق الذكر.

المبحث الثاني: عملية التنازل في ظل آخر تعديلات القانون الجزائري

(المرسوم التنفيذي 03-269 و النصوص اللاحقة به)

بعد سريان القانون 81-01 برهة من الزمن، أفرز على أرض الواقع العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أما اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد، مما دفع المشرع بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن القانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون رقم 81-01 ، وجميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة.[1]

إلا أنه و تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 [2] و أحكام المادة 209 من القانون المالية لسنة 2002 [3] صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي يهدف إلى تحديد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004.[4]

و عليه سوف نحاول من خلال هذا المبحث توضيح عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري في ظل المرسوم 03-269 و جميع النصوص المتخذة لتطبيقه و ذلك من خلال التطرق إلى :تحديد الأملاك المعنية بالتنازل و الأشخاص المستفدين منها (المطلب الأول)، شروط و كيفيات التنازل (المطلب الثاني)، إجراءات التنازل (المطلب الثالث).

---

(1) عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 280.

(2) تنص المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة 24 ديسمبر 2000 على:

" يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع و التنظيم الساري و لفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني و المهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم"

(3) تنص المادة 209 من قانون رقم 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001 على:

" تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الإجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، باستثناء السكنات المنجزة لحاجات سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 "

(4) أنظر: المادة 01 من المرسوم رقم 03-269، المؤرخ في 07 غشت 2003، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48، المؤرخة في 13 غشت 2003.

المطلب الأول: تحديد الأملاك المعنية بالتنازل و الأشخاص المستفدين منها

الفرع الأول: الأملاك المعنية بالتنازل

إن مجموع الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أوالموضوعة حيز الإستغلال قبل 01 جانفي 2004 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني. [1]

و هنا نستشف الفرق بين القانون 81-01 و المرسوم التنفيذي 03-269 من حيث:

أن القانون 81-01 قد تضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة: (للدولة، و الجماعات المحلية، و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية)، عكس المرسوم التنفيذي الذي حصر الأملاك المتنازل عنها و هي تلك التابعة: (للدولة، و لدواوين الترقية و التسيير العقاري).

و عليه بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية) غير معنية بتطبيق هذه الأحكام القانونية.

أما فيما يخص الأملاك الغير قابلة للتنازل:

* السكنات الإلزامية.

* السكنات موضوع منح إمتياز للضرورة الملحة للمصلحة.

* السكنات الضرورية لسير المصالح و الهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخصصة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.

الفرع الثاني: تحديد الأشخاص المستفيدين من عملية التنازل

يمكن الترشح لإكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية، الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري و التي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني و مستوفاة لكل الالتزامات الإستئجارية إلى غاية تاريخ طلب الشراء،[2] حيث تنص المادة 02 من المرسوم 03-269 على:

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00 المؤرخة في 12 ماي 2004، متعلقة بشروط و كيفيات و إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004، ص 1.

[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 02.

" يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية.

تحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن..."

المطلب الثاني: شروط و كيفيات التنازل

يمكن الترشح لإكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية: الأشخاص الطبييعين ذوي الجنسية الجزائرية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، و التي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني و مستوفاة لكل الإلتزامات الإستئجارية إلى غاية تاريخ الشراء مع عدم إمتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 81-01 سالف الذكر. [1]

و لشراء الأملاك العقارية (سواء ذات إستعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي) يجب إيداع طلب شراء حسب النموذج الخاص المعد من طرف الإدارة أو طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا. [2]

يرفق الطلب بملف يتضمن:

1- نسخة مطابقة للأصل للسند الشرعي لشغل الملك العقاري المعني (عقد الإيجار).
2- شهادة إستيفاء الإيجارات مسلمة من المصلحة المسيرة (ديوان الترقية و التسيير العقاري، أملاك الدولة) تبين المبلغ الإجمالي للإيجارات المسددة منذ تاريخ الشغل و كذا مبلغ الضمان المدفوع احتمالا.
3- نسخة من شهادة الميلاد للمترشح للإكتساب.
4- نسخة مصادق عليها لبطاقة التعريف للمترشح للإكتساب.
5- بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، يجب إرفاق الملف و حسب الحالة:

- نسخة من السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.
- نسخة من الإعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.

---

[1] أنظر: المادة 02 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.
[2] أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.

6- تصريح شرفي، حسب نموذج خاص، يصرح من خلاله المترشح للإكتساب بأنه لم يكتسب ملك عقاري في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 الملغى و المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

7- تصريح شرفي، حسب نموذج خاص، يصرح من خلاله المترشح للاكتساب بأنه لم يستفيد من مساعدة مالية من طرف الدولة. [1]

لا يستفيد المترشحين للإكتساب من الإمتيازات المالية المنصوص عليها في هذا المجال في حالة ما إذا كانت ملفاتهم لا تتضمن الوثيقتين 6 و 7.

يتم إيداع الملفات الكاملة على مستوى مصالح الدائرة المؤهلة إقليميا، و تدرس من طرف لجنة تتكون من:

- رئيس الدائرة (رئيسا).
- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.

توسع اللجنة إلى:

- ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

و تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة.[2]

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد ملفات الشراء الواردة إليها، و في كل الأحوال مرة واحدة على الأقل في الشهر، و يجب على اللجنة إرسال الملفات المزمع دراستها إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة قبل الاجتماع.

تكرس كل إجتماعات اللجنة بمحاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرون.

يمكن لرئيس اللجنة إستدعاء أي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات لاسيما من بين الأعضاء المستخدمين المؤهلين لوزارة المالية.[3]

---

[1] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص13.
[2] أنظر: المادة 12 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.
[3] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة 117 00، سابقة الذكر، ص 02.

تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب[1]، و لا يمكن للجنة النطق بالقرارات إلا بحضور ثلث (03) أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها.

تؤخذ قرارت اللجنة بالأغلبية و في حالة تعادل أصوات الأعضاء فإن الفصل يكون بقرار رئيسها.[2]

المطلب الثالث: إجراءات التنازل

بعد التطرق إلى تحديد الأملاك المعنية بالتنازل و إلى الأشخاص المستفدين منها، و كذا تبيان شروط و كيفيات التنازل، نتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات التنازل، حيث أنه و بعد اجتماع لجنة الدائرة لدراسة الملفات موضوعة التنازل تصدر قراراتها سواء بقبول الملف أو برفضه كالآتي:

الفرع الأول: في حالة قبول الملف من لجنة الدائرة

عند قبول الملف يسلم إلى المعني حينا وصل استلام وفق النموذج المرفق في **الملحق 01** يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام بقرارها وبثمن التنازل و ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية، و بوثيقة الإلتزام بالشراء تعد طبقا لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن و في هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم و ممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني، مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها.

حيث يتم إعداد قائمة الملفات المقبولة تتضمن أسماء و ألقاب أو الغرض الإجتماعي للمترشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية و كذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة و هذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.[3]

---

[1] أنظر: المادة 13 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.
[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 03.
[3] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة 117 00، سابقة الذكر، ص 04.

الفرع الثاني: في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة

يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة.

أنشأت المادة 15 من المرسوم 03-269 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة و الفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ[1]، و تتكون اللجنة الولائية من:

- الوالي (رئيسا).
- المدير الولائي لأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.[2]

تجتمع اللجنة الولائية حسب عدد الطعون الواردة إليها. في كل الأحوال يتعين عليها البث و تخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن.[3]

إضافة إلى إبلاغ العارض، فإن قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية من أجل التكفل بها.

عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العارض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فإنه يجب على لجنة الدائرة إعداد مقرر بيع تعديلي يتضمن التعديلات السالفة الذكر.[4]

كل الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر.

---

[1] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 03.
[2] أنظر: المادة 16 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.
[3] - لا يمكن للجنة النطق بالقرارات إلا بحضور ثلاث (03) أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها.
و تؤخذ قرارت اللجنة الولائية بالأغلبية و في حالة تعادل أصوات الأعضاء فإن الفصل يكون بقرار رئيسها.
يجب تحرير محاضر اجتماعات ممضاة من طرف مجموع الأعضاء.
[4] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 03.

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل حاولنا إبراز الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري، حيث قمنا بإعطاء نظرة عن عملية التنازل في ظل القانون 81- 01 و ذلك من خلال توضيح بصفة مختصرة كيف كانت عملية التنازل في ظل هذا القانون باعتباره أول قانون نظم عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة حيث بينا الأملاك المعنية بالتنازل و الأشخاص المستفدين منها بالإضافة إلى الأجهزة و الهيئات و المكلفة بالنظر في هذه العملية.

أما المبحث الثاني و الذي تناولنا في مفهوم عملية التنازل في ظل آخر تعديلات القانون الجزائري، و نقصد هنا المرسوم التنفيذي 03-269 و كافة النصوص اللاحقة به، حيث قمنا بتحديد الأملاك المعنية بالتنازل و كذا الأشخاص المستفدين منها، كما تناولنا كافة الشروط و الإجراءات المتعلقة به، علما أن المرسوم التنفيذي 03-269 تنتهي مدة العمل بأحكامه في 31 ديسمبر 2010 و ذلك طبقا للمادة أولى من المرسوم التنفيذي 06-296 التي تعدل أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي 03-269، إلا أن الحكومة الجزائرية قررت إعادة بعث مشروع التنازل عن الملكية العقارية التابعة لأملاك الدولة ودواوين الترقية و التسيير العقاري التي استفاد منها المواطنون قبل 01 جانفي 2004، و التي تم تجميدها يوم 31 ديسمبر 2010، حيث وافق الوزير الأول على تمديد الإجراء بعد تعديل المرسوم التنفيذي 03-269 بالمرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 15 أفريل 2013 (ج.ر عدد 22، المؤرخة في 25 أفريل 2013) إلى غاية 31 ديسمبر 2015 **(الملحق 02).**

كما تم صدور قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013 الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، إلا أن هذا القرار قد عدل في السعر المرجعي المتوسط الذي حدد ب 12000 دج، كما أنه نص على عدم رد الفارق في حالة الدفع الفوري و لا إلى تعديل آجال الإستحقاق **(الملحق 03)**.

الفصل الثالث:

دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل

الفصل الثالث: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل

يعرف التقييم العقاري على أنه عملية تقدير القيمة السوقية للعقارات و يتم عن طريق مقيم عقاري، ويعرف أيضا بأنه عبارة عن عملية تقنية التي على أساسها يتم تحديد قيم عقار نقدا لهدف خاص و في زمن معين و بطرق مميزة.[1]

أسند المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك العقارية إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية و لهذا فمديرية أملاك الدولة تعتبر الهيأة المكلفة بتقييم الأملاك العقارية و يكون هذا على مستوى مصلحة من مصالحها تدعى بمصلحة الخبر و التقييمات العقارية حيث نجد المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 الذي يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات بأنها تحدد المصالح التي تتكون منها المديرية [2] و التي سبق ذكرها في الفصل الأول.

و عليه تعتمد إدارة الأملاك الدولة على عدة معايير بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات و تتمثل هذه المعايير في:

- معايير فيزيائية: و هذا من خلال مراعاة : المساحة، موقع العقار، المواد المستخدمة في البناء، وسائل التجهيز (توفر الكهرباء، الغاز، الماء...)، تصنيف العقار، القدم.
- معايير اقتصادية: فلكل عقار خصائص، ذلك أن العقارات الواقعة في أحياء سكنية تكون قيمتها أعلى من تلك متواجدة في أحياء شعبية.
- معايير قانونية: إن دراسة سوق عقارية بينت أن هناك نوعان من عقارات: عقارات مشغولة و أخرى غير مشغولة، و من بديهي أن تكون قيمة أولى أدنى من الثانية.[3]

من خلال ما سبق نستشف أن إدارة أملاك الدولة لها دور في عملية التقييم يتمثل في : تحديد طريقة التقييم و تحديد سعر التنازل.

فضلا عن دورها في التقييم لها دور كذلك في عملية التنازل بحد ذاتها و ذلك من خلال إعداد العقود للاملاك المعنية بالتنازل، إعداد الحالة الوصفية للتقييم بالإضافة إلى تحصيل عائدات التنازل

و بالتالي سوف نحاول التطرق في هذا الفصل إلى دور إدارة املاك الدولة في عملية التقييم (المبحث الاول)، و دورها في عملية التنازل (المبحث الثاني).

---

[1] سلامنة رزيقة، تقييم الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية فرع: قاون عقاري، جامعة التكوين المتواصل (مركز البليدة)، جويلية 2008، ص 17.

[2] المرجع ذاته، ص 19.

[3] بن محمد محمد، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية (الواقع و الآفاق)، كلية الحقوق و العلوم السياسية لجامعة قاصدي مرباح ورقلة، 28/27 فيفري 2012، ص 01.

المبحث الأول: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم

يخول إختصاص كلي و خاص لإدارة أملاك الدولة لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به[1]. و عليه يتجلى دور إدارة أملاك الدولة هنا في : تحديد طريقة التقييم (المطلب الأول)، تحديد سعر التنازل (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد طريقة التقييم

لقد تم تحديد طريقة التقييم الأملاك القابلة للتنازل في إطار هذه العملية في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 [2]، المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 [3] و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 [4]، بمعنى أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير2004 قد عدل مرتين في بعض أحكامه كالآتي:

بالنسبة للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 قد عدل في :

السعر المرجعي: فبعد أن كان 18000 دج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، أصبح 14000 دج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 [5] ، و عليه يحق لكل المكتسبين الأملاك العقارية في إطار المرسوم رقم 03-269 المعدل و المتمم الاستفادة من هذا التخفيض، حيث يصبح لأولئك اللذين قاموا بتسديد كامل السعر التنازل الحق في استرجاع الفارق في القيمة، أما اللذين اختاروا طريقة الدفع بالتقسيط فيتم تعديل الأقساط مستحقة الدفع.[6]

معاملات المنطقة و المنطقة الفرعية: جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 بمعاملات جديدة للمناطق و المناطق الفرعية التي سنراها لاحقا.

---

[1] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 05.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إيطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل اول يناير سنة 2004، ج.ر عدد 12، المؤرخة في 29 فبراير 2004.

[3] قرار وزاري مشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006، يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر عدد 68، المؤرخة في 29 أكتوبر سنة 2006.

[4] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013، يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004. لم ينشر بعد في الجريدة الرسمية.

[5] أنظر: المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006، سابق الذكر.

[6] مذكرة رقم 8227، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العاقري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004، ص 03.

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 قد عدل في السعر المرجعي حيث أصبح 12000دج [1]، كما أنه نص على عدم رد الفارق في حالة الدفع الفوري و لا تعديل آجال الاستحقاق.[2]

و عليه سنحاول في هذا المطلب تحديد طريقة التقييم من خلال التطرق إلى الإجراءات التحضيرية للتقييم (الفرع الأول)، و كيفية التقييم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية للتقييم

نظرا لأهمية الأملاك المعنية بالتقييم فإنه من الضروري إنشاء على مستوى كل مفتشية أملاك الدولة عدد كاف من فرق مكونة من عونيين للتقييم و كذا وضع خلايا للمراقبة والتفتيش.

ينبغي أن تسير كل فرقة وكل خلية تفتيش من طرف أعوان ذوي خبرة في ميدان التقييم، و يمكن تلخيص الإجراءات التحضيرية التي يجب أن يتخذ ها كل مدير ولائي لأملاك الدولة في مايلي:

- تكوين فرق تقييم حسب تمركز الحظيرة العقارية القابلة للتنازل.
- إعداد برنامج عمل لكل مفتشية أملاك الدولة يتماشى مع عدد الملفات الكاملة المودعة على مستوى الدائرة وحسب حجم الأملاك القابلة للتنازل.
- القيام بمساعي لدى المصالح و الهيئات المعنية (مديرية السكن و التجهيزات العمومية ، ديوان الترقية والتسيير العقاري ...) من أجل الحصول على المخططات و/أو البطاقات التقنية التي تسمح باستخراج مكونات ومساحات الأملاك المعنية بالتنازل (السكنات الاجتماعية).
- إنشاء على مستوى كل مفتشية أملاك الدولة خلية تتكفل بمراقبة البطاقات الوصفية للعقار وبطاقات التقييم المعدة من طرف رؤساء فرق التقييم.
- وضع على مستوى كل مديرية أملاك الدولة فرقة تقييم تتدخل بسرعة في حالة الضرورة وفي الآجال المحددة من أجل تقييم أملاك معنية بالتنازل وهذا من أجل عدم عرقلة برنامج عمل مفتشيات أملاك الدولة، وضع على مستوى كل مديرية أملاك الدولة خلية تسير من طرف رئيس مصلحة الخبرات و إلا طرف رئيس مكتب التقييمات، وتتكون من أعوان يمكنهم إجراء مراقبة آلية لبطاقات التقييم وعند الحاجة القيام بتفتيش ميداني. [3]

---

[1] أنظر: المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، سابق الذكر.
[2] أنظر: المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، سابق ذكر.
[3] مذكرة رقم 2891، المؤرخة في 14 جوان 2004، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 (كيفيات التقييم و إعداد العقود)، ص 02.

الفرع الثاني: كيفية التقييم

تتمثل هذه الطريقة في التطبيق على السعر المتوسط المرجعي المحدد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 ب 12000 دج/م^2 ،معاملات تصحيحية متعلقة بالمنطقة،المنطقة الفرعية والصنف الذي يرتب فيهم الملك العقاري وهذا من اجل الحصول على السعر الوحدوي القاعدي. [1]

يضرب هذا السعر الوحدوي القاعدي في المساحة المعدلة للمحل وهذا من أجل الحصول على سعر التنازل بعد تطبيق تخفيض من أجل القدم محدد بنسبة 0.5 % لكل سنة من عمر البناية وفي كل الأحوال لا يمكن أن تفوق هذه النسبة 30 % .

لما يتعلق الأمر بعقار ذو طابع فردي ،فإنه يضاف إلى قيمة البناية المحددة وفق الطريقة المبنية أعلاه ، القيمة التجارية للوعاء العقاري التابع لها المحددة بالرجوع إلى السوق العقاري المحلي.[2]

بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي فإن قيمة البناية ،المحددة حسب الطريقة السالفة الذكر ،تخضع لزيادة أولى متعلقة بالاستعمال يمكن أن تكون 30 % ،50 % ،100%على حسب موقع المحل ، وتضاف زيادة ثانية مسماة جبائية محددة من طرف المصالح الجبائية والتي تتراوح نسبتها من 1,2 إلى 2.[3]

إن تصنيف البلديات إلى ستة (06) مناطق جغرافية هو ذلك الترتيب المحدد في الجدول المرفق للقرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004 **(الملحق 04)**، أما فيما يخص تصنيف كل بلدية إلى خمس(05) مناطق جغرافية فرعية (حي فخم ،وسط المدينة، الأحياء المحيطة بالمدينة،الضاحية ،المنطقة المعزولة)،فإنه يتم على أساس قرار ولائي وفق المعايير المعمول بها. [4]

---

[1] أنظر: المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، سابق الذكر.
[2] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 03.
[3] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 08.
[4] بالنسبة للمعايير المعمول بها التي يتم على أساسها تصنيف كل بلدية إلى خمس مناطق فرعية هو ما نصت عليه المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 يناير 2004، السابق ذكره: **"** يمكن تقسيم كل بلدية إلى خمس مناطق فرعية:

- الحي الفخم: يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط.و تقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية و الكثيفة المرور و تكون خالية من الأذى مثل الضجيج و الدخان و البريد و البنوك و الروائح الكريهة.
- وسط المدينة: يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت و المؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة لاسيما المراكز التجارية و المدارس و الصيدليات و مراكز الصحة أو المستشفيات و المجلس الشعبي البلدي و البريد و البنوك و محطات النقل البري.
- الأحياء المحيطة بالمدينة: المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة و التي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.
- الضاحية: الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياء الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية و الإدارية في البلدية.
- المنطقة المعزولة: تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية و البعيدة عن مركز الحياء الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و الإدارية في البلدية و المتصفة لاسيما بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

للتذكير ،يجدر التوضيح أن المناطق والمناطق الفرعية و الأصناف المحددة و كذا المعاملات التصحيحية المتعلقة بها هي كما يلي:

1- المعاملات الخاصة بالمناطق:

المعاملات القديمة للمنطقة (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004)		**المعاملات الجديدة للمنطقة (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006)**	
المنطقة 1:	2	المنطقة 1:	1.8
المنطقة 2:	1.5	المنطقة 2:	1.3
المنطقة 3:	1.2	المنطقة 3:	1.1
المنطقة 4:	1	المنطقة 4:	0.8
المنطقة 5:	0.8	المنطقة 5:	0.7
المنطقة 6:	0.5	المنطقة 6:	0.4

2- **المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية:**

المعاملات القديمة للمناطق الفرعية (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004)	
المنطقة الفرعية (حي فخم):	1.2
المنطقة الفرعية (وسط المدينة):	1.1
المنطقة الفرعية (الأحياء المحيطة بالمدينة)	1
المنطقة الفرعية (الضاحية):	0.9
المنطقة الفرعية (المنطقة المعزولة):	0.8

المعاملات الجديدة للمناطق الفرعية
(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006)

المنطقة 1 و 2:
* المنطقة الفرعية 1 (حي سكني): 1.1
* المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة): 1
* المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0.9
* المنطقة الفرعية 4 (الضاحية): 0.8
* المنطقة الفرعية 5 (المعزولة): 0.7

المنطقة3 و 4:	* المنطقة الفرعية 1 (حي سكني): .....1 * المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة): .....0.9 * المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة): .....0.8 * المنطقة الفرعية 4 (الضاحية): .....0.7 * المنطقة الفرعية 5 (المعزولة): 0.6
المنطقة 5 و 6 :	* المنطقة الفرعية 1 (حي سكني): .....09 * المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة): .....0.8 * المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة): .....0.7 * المنطقة الفرعية 4 (الضاحية): .....0.6 * المنطقة الفرعية 4 (المعزولة): 0.5
بالنسبة للمعاملات الجديدة للمناطق الفرعية نجد أنها تختلف حسب منطقة تواجد العقار عكس المعاملات القديمة للمناطق الفرعية التي كانت هي نفسها بالنسبة لكل المناطق.	

3- معاملات الخاصة بالصنف: [1]

الأصنـــاف	المـعـامــلات
الصنف الأول: (فخـامة عاليـة)	1.5
الصنف الثاني: (فخامة حسنـة)	1.1
الصنف الثالث: (إقـتـصــادي)	0.9
الصنف الرابع: (جد إقتصادي)	0.7

فيما ما يتعلق خاصة بالسكنات الاجتماعية ومن أجل عدم إضرار الشاغلين الذين حققو ا استثمارات شخصية على هذه السكنات ،فإن العناصر التقديرية التي يتم الأخذ بها من أجل تصنيف العقار في إحدى الأصناف السالفة الذكر،هي تلك المتواجدة وقت منح العقار (المسكن) وليس تلك الملاحظة وقت عملية التقييم.

نظرا لخصوصياتها (غياب المطبخ ، غرفة الاستقبال الخ...)و انطلاقا من استحالة تنقيطها حتى تصنف في إحدى الأصناف ،فان المحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني و الحرفي تصنف كما يلي:

[1] أنظر: المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 يناير 2004، سابق الذكر.

- **محل تابع لعقر جماعي:** يصنف بصفة تلقائية في أعلى صنف من العقار التابع إليه .
- **محل تابع لعقار فردي :** يصنف بصفة تلقائية في الصنف الثاني.[1]

المطلب الثاني: تحديد سعر التنازل

الفرع الأول: محلات ذات إستعمال سكني تابعة لعقار جماعي

يعرف بعقار جماعي كل عقار موجه للتنازل عنه شقة بشقة أو محل بمحل ، وهو خاضع لنظام الملكية المشتركة [2] ، و عليه يتم تحديد سعر التنازل بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني تابعة لعقار جماعي بإتباع الطرق المبينة أدناه كالآتي:

أولا: السعر القاعدي

حددت المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 السعر المتوسط المرجعي ب: 12000 دج/م^2 .

إنه من الضروري تصحيح السعر المتوسط المرجعي بمعاملات الصنف ،المنطقة و المنطقة الفرعية و هذا من أجل الحصول على السعر القاعدي الذي يطبق على مساحة المسكن.[3]

مثـــال: نفرض أن الأمر يتعلق بمحل مرتب في المنطقة 2 ، المنطقة الفرعية 02 (وسط المدينة) ومصنف حسب العناصر المعتبرة في الصنف 03 (إقتصادي)، إن السعر المتوسط القاعدي الذي يجب تطبيقه على هذا المحل هو(السعر المتوسط المرجعي مصحح بمعامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية و معامل الصنف):

سعر المرجعي (12000) × معامل المنطقة 2 (1.3) × معامل المنطقة الفرعية 2 وسط المدينة (1)× معامل الصنف (0.9) = 14040 دج

ثانيا: المساحة

يأخذ بعين الإعتبار في تقييم العقارات الجماعية ، المساحة المفيدة لكل محل وهي المساحة التي يتم قياسها من الداخل "داخل الجدران" وهذه يعني حذف الجدران و الفواصل.

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 04.
[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 05.
[3] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 04.

من أجل الأخذ بعين الاعتبار لجميع أجزاء البناية ،تضاف إلى المساحة المفيدة للمسكن المساحة المعدلة لبعض الأجزاء (شرفات ،خلف المحل إلخ..).

المعاملات التعديلية التي يتم الأخذ بها هي تلك المبنية في **(الملحق 05).**

بعد حساب المساحة المعدلة يتم ضربها في السعر القاعدي من أجل الحصول على القيمة الاسمية للمحل،أي قبل تطبيق معامل القدم.

مثـــال: نفترض أن الأمر يتعلق بمسكن يتكون من (03) غرف،مطبخ،حمام،مرحاض وشرفة،مساحته المفيدة والمعدلة تحسب كمايلي:

- مساحة داخل الجدران للغرف والمطبخ والحمام والمرحاض :55 م^2
- مساحة الشرفة :5م^2 × 0.30= 1.5 م^2
- المساحة الإجمالية المفيدة :56.5 م^2 يقرب إلى 56 م^2. [1]

إذا تعلق الأمر بنفس المسكن المذكور كمثال في السعر القاعدي (منطقة 2، منطقفة فرعية2، الصنف 3)فإن سعر التنازل الإسمي عن هذا المحل يكون : 14040دج/م^2 × 56م^2= 786240 دج

ثالثا: التخفيض من أجل القدم

تخضع القيمة المحصل عليها بضرب السعر القاعدي في المساحة المعدلة للمسكن إلى تخفيض من أجل القدم.

تحسب نسبة التخفيض من أجل القدم كمايلي:

- **القدم النظري:** نسبة القدم النظري محددة ب0.5 % لكل سنة من عمر البناية.
- **القدم الحقيقي:** من أجل الحصول على نسبة القدم الحقيقي يجب تصحيح نسبة القدم النظري بمعامل يأخذ بعين الإعتبار حالة صيانة البناية وهي محددة كمايلي:

* صيانة ممتازة : 0.6

* صيانة جيدة : 0.7

* صيانة جد حسنة ولا تستدعي إنجاز أشغال :0.8

* صيانة حسنة تستدعي فقط أشغال سطحية :0.9

* صيانة متوسطة تستدعي بعض الأشغال : 1

* صيانة قريب من المتوسط تستدعي أشغال مهمة نسبيا :1.1

* صيانة رديئة تستدعي أشغال تهيئة جد مكلفة :1.2 [2]

[1] أنظر: المذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 05.
[2] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 06.

بالنسبة للمحلات التابعة للعقارات الجماعية،فإن حالة الصيانة التي يجب الأخذ بها هي حالة صيانة العقار ككل وليس حالة صيانة كل مسكن أو محل تابع له.

مثـــال :نفرض أن المسكن المعطى كمثال أعلاه ،تابع لعقار مبني سنة 1980 أي عمره 24 سنة، قدمه النظري هو 24× 0.5= 12%

إذا كان هذا المسكن تابع لعقار حالة صيانته حسنة وتستدعي أشغال سطحية فقط فإن معامل الصيانة الواجب تطبيقه هو 0.9. [1]

نسبة القدم الحقيقي تكون إذن : 12× 0.9= 10.8% مصحح إلى 11% و الذي يجب تطبيقه على السعر الاسمي للتنازل لنحصل على : 786240 دج ×0.89 = 699753 دج

رابعا: منهجية التدخل

1- فيما يخص سير العملية (زيارة الموقع):

بمجرد استلامه للقائمة المرسلة من طرف لجنة الدائرة و المتضمنة الأملاك المزمع تقييمها، يكلف رئيس مفتشيه أملاك الدولة رئيس فرقة التقييم بتوجيه عن إخطار لكل شاغل قبل مرور أعوان التقييم.

من أجل تفادي الزيارات المتكررة لنفس الموقع ، يتعين تقييم كل الأملاك التابعة لذات العمارة وحتى الحي.

تجدر الإشارة إلى أنه عندما يتعلق الأمر بعقار جماعي مكون من شقق متطابقة ،فإن زيارة شقة واحدة(غرفتين،ثلاث غرف ،أربع غرف) تكون كافية من أجل القياس وللتأكد من مكونات ومساحات كل نوع مقارنة مع المخططات و /أو البطاقات التقنية المرسلة من طرف المصالح المختصة (مديرية السكن والتجهيزات العمومية،ديوان الترقية والتسيير العقاري الخ....).

2- حالة غياب الشاغل أو رفضه للزيارة:

في هذه الحالة ،بعد توجيه إعذارين بالمرور ومن أجل احترام الآجال المحددة،يتعين إعداد بطاقات تقييم الأملاك المعنية بتصفيفهم مع الأملاك المطابقة لها، وضعية يجب تأكيدها من طرف المصلحة المسيرة مع تبيان هذه الملاحظات (غياب الشاغل،رفضه للزيارة) في البطاقة الوصفية للعقار و بطاقة التقييم.

يتم إرسال نسخ من البطاقات المعنية الخاصة بالعقارات الجماعية بمجرد الإنتهاء من إعدادها إلى مصلحة العقود من أجل إعداد الجدول الوصفي للتقسيم.[2]

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 06.

[2] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 07.

تشمل عملية التقييم على إعداد نوعين من البطاقات: البطاقة الوصفية للعقارو بطاقة التقييم

أ- البطاقة الوصفية للعقار:

يجب أن تكون البطاقة الوصفية المعدة حسب النموذج المرفق **بالملحق 06** ممضاة من طرف رئيس الفرقة وتحت مسؤوليته لاحتوائها على معلومات جد هامة من شأنها المساعدة على ترتيب العقار في إحدى الأصناف المحددة هذا ومن جهة أخرى استعمالها فيما بعد، فيما يخص العقارات الجماعية، في إعداد الحالة الوصفية للتقسيم، ينبغي أن تتضمن الصفحة الأولى المعلومات المتعلقة بالموقع الجغرافي للعقار مع وصف عام لهذا الأخير من حيث مواد البناء المستعملة ،الطابع المعماري ،عدد الطوابق ،عدد المساكن والمحلات، تاريخ البناء،تعيين الملحقات المحتملة وكذا الحالة العامة للعقار. [1]

أما الصفحة الثانية فهي مخصصة للمعلومات المتعلق بكل محل مهما كانت طبيعته:

- رقم الترتيب إبتداءا من الطابق التحت أرضي.
- رقم العمارة والدرج عندما يتعلق الأمر بمجمع عقاري.
- موقع الطابق.
- موقع باب الدخول(يمين،يسار) بالنسبة لمسطحة الطابق.
- طبيعة المحل(سكني ،تجاري،حرفي،أو مهني).
- تعيين لقب و إسم الشاغل.
- المساحة المفيدة الحقيقية للمحل.

ب- بطـاقـة الـتـقـيـيـم :

للوصول إلى التقييم ،يتم وفقا **للملحق 07**، إعداد بطاقة تقييم في ثلاثة نسخ تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بمختلف العناصر التي تدخل مباشرة في تحديد القيمة.

ينبغي أن تعد هذه الوثيقة بعناية لكل محل مرغوب فيه من طرف شاغله ومهما كان إستعماله (سكني،تجاري،أو مكتب)تحت إشراف رئيس الفرقة على غرار البطاقة الوصفية للعقار التابع له المحل.

وتحتوي على قسمين مهمين ألا وهما : [2]

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 07 .
[2] أنظر: المذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 08.

- مكونـــــات الـــمـحـل:

ينبغي أن يفصل كل محل (مسكن ،مكتب،تجارة،ورشة إلخ...)بطريقة تسمح بتحديد المساحة المفيدة لكل العناصر المكونة له.

بالنسبة للمسكن،ينبغي حساب على حدى مساحة الغرف الرئيسية(غرف الاستقبال،البهو،غرف،المطبخ ودورة المياه،المراحيض،الشرفات،الأروقة ،الخ...).

يجب ن تنجز القياسات بعناية كبيرة وهذا من أجل تفادي كل خطأ من شأنه أن يغلط بطريقة أو بأخرى التقييم، يقرب مجموع المساحات المختلفة المكونة للمحل،بعد تطبيق معاملات التعديل المناسبة إلى المتر المربع الصغر.

مثـال: إذا كان المجموع المحصل عليه يقدر ب:75.64م^2، فالمساحة التي يجب أخذها لحساب القيمة هي 75م^2. [1]

- الـتـقـيـيـــم:

يظهر في هذا القسم من جهة العناصر التي تكون موضع التنقيط للحصول على رتبة المحل ضمن الصنف المعطى ومن جهة أخرى صيغة حساب القيمة.

يكفي لعون التقييم:

- استخراج السعر الوحدوي الأساسي و ذلك بضرب السعر المرجعي (12000) في معامل المنطقة و المنطقة الفرعية و الصنف
- بعد استخراج سعر وحدوي الأساسي يضرب في المساحة المفيدة المعدلة للمحل وفي معامل الأقدمية الحقيقي المناسب للحصول على سعر التنازل.[2]

الفرع الثاني: عقار فردي ذو إستعمال سكني

تعرف كعقارات فردية كل العقارات ذات شكل فردي حتى و إن كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين.[3]

أولا: عقار فردي ذو شاغل واحد

عندما يتعلق الأمر بعقار فردي فالمساحة الواجب أخذها هي المساحة المطورة والمعدلة خارج الجدران.

تحدد قيمة البناية بالنسبة للسكنات الفردية ذات شاغل واحد بنفس الطريقة الخاصة بالسكنات الجماعية،أي وفق نفس المنهجية المشروحة أعلاه وتضاف إليها القيمة التجارية للأرض التابعة لها.

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 08.
[2] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 09.
[3] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 05.

ينبغي إستعمال نموذج بطاقة التقييم المرفق **بالملحق 08** بالنسبة للسكنات الفردية ذات شاغل واحد.

بالإضافة إلى الأقسام المخصصة من قبل في بطاقة التقييم المتعلقة بالعقارات الجماعية (الموقع، الشغل، المكونات)، خصص:

- مكان لمخطط القطعة الأرضية.
- قسم متعلق بتقدير مختصر للوعاء العقاري.
- قسم يتضمن صيغة حساب القيمة التجارية للقطعة الأرضية.[1]

ينبغي أن تحدد القيمة التجارية للوعاء العقاري وفق الطريقة المعتادة أي تقييم تقليدي يحدد السعر الحقيقي للقطعة الأرضية من نتائج دراسة وتحليل السوق الحرة والذي يقتضي حتما إعداد تقرير تقيمي يصادق عليه مدير أملاك الدولة.

تستخرج من التقرير التقييمي أهم العناصر المتعلقة بتقييم القطعة الأرضية(الشكل،التهيئة،المساحة،السعر الوحدوي،معامل التخفيض من أجل الإزدحام والقيمة التجارية) لتضبط في بطاقة التقييم،قسم خصائص القطعة الأرضية وتحديد قيمتها التجارية.

للحصول على سعر التنازل الإجمالي،يكفي إضافة القيمة التجارية للأرضية إلى قيمة البناية.

إذا تعلق الأمر بعملية خاصة بالتنازل عن عقار مبني ،فإنه يتم تطبيق تخفيض من أجل الازدحام على القيمة التجارية للقطعة الأرضية المستخرجة من السوق العقاري الحر والذي يكون على حسب، سيما إمكانية إضافة البناء(توسيع،بناء علوي إضافي..)والذي تحدد نسبته القصوى بـــ40 %.

ثانيا: عقار فردي ذو شاغلين أو أكثر

إن طريقة تحديد قيمة البنايات التابعة لعقارات فردية ذات شاغلين أو أكثر هي نفس الطريقة المشروحة أعلاه والمتعلقة بالمحلات التابعة للعقارات الجماعية.

على غرار العقارات الفردية ذات الشاغل الواحد،فإنه يضاف إلى قيمة البنايات التابعة للعقارات الفردية ذات الشاغلين أو أكثر ،القيمة التجارة للوعاء العقاري التابع لها والذي يتم إستخراجه بالرجوع إلـــى السوق العقاري الحر.

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 09.

وفي كل الأحوال يجب تبيان حصة الأرضية العائدة لكل شاغل بالنسبة للمساحة البنية التي يشغلها.

عندما يكون أحد الشاغلين يشغل جزء من الوعاء العقاري بصفة فردية ،فإنه يمكن إعتبار هذا الجزء الغير مبني كجزء خاص ويجب حسابه لفائدة شاغله الذي ينتفع به بصفة منفردة. [1]

مثـــــال:

1- حالة عدم وجود جزء خاص

نفرض أن الأمر يتعلق بمسكن فردي مبني على قطعة أرض مساحتها 700م² حيث أن مساحة البناية تقدرب250م²مشيدة على مساحة قدرها 80م² من الأرضية.هذا المسكن مشغول من طرف أربعة (04) مستأجرين أ،ب،ج،د بحصة: 80 م²، 70م²، 60م²، 40م² بالنسبة للبناية.

في هذه الحالة تحسب الأرضية العائدة لكل مستأجر كما يلي:

أ: $\frac{700م^2 \times 80م^2}{250م^2} = 224م^2$

ب: $\frac{700م^2 \times 70م^2}{250م^2} = 196م^2$

ج: $\frac{700م^2 \times 60م^2}{250م^2} = 168م^2$

د: $\frac{700م^2 \times 40م^2}{250م^2} = 112م^2$

إن مجموع الحصص العائدة لكل مستأجر يجب أن يساوي حتما المساحة الإجمالية للوعاء العقاري(700م²). [2]

[1] أنظر مذكرة رقم 2891، سابقة ذكرها، ص 10 و 11.
[2] أنظر مذكرة رقم 2891، سابقة ذكرها، ص 11.

يجب أن يبين في البطاقة التقييم الخاص بكل مستأجر، المساحة الإجمالية للأرضية ،الطريقة التي تم بـها حساب الحصة العائدة له و كذا أهم عناصر التقييم المستخرجة من تقرير التقييم التقليدي المعد من طرف المصلحة.

2- حالة وجود جزء خاص

إذا إحتفضنا المثال السابق مع الإفتراض أن المستأجر "د" يحوز على جزء خاص مساحته 50م²، ففي هذه الفرضية ،يتعين إنقاص هذا الجزء الخاص (50م²)من المساحة المزمع تقسيمها بين المستأجرين أي:700م²-50م²=650م².والتي تعطي القسمة التالية :

أ: 650م²x80م²/250م²=208م²

ب: 650م²x70م²/250م²=182م²

ج: 650م²x60م²/250م²=156م²

د: 650م²x40م²/250م²=104م²

التي يضاف إليها المساحة المحتفظ بها على أساس أنها جزء خاص (50م²)، حيث الحصة العائدة للمستأجر "د" تقدر بـ : 104م² + 50م² = 154م²

في هذا النوع من الحالات (عقار فردي ذو شاغلين أو أكثر)، يتعين إستعمال نموذج بطاقة التقييم المرفق **بالملحق 09** الذي يحتوي إستثناءا على خانة مخصصة لتبيان حصص المساحات الأرضية العائدة لكل شاغل تناسبا مع المساحات المبنية المحوزة من طرف كل شاغل و إحتمالا الأجزاء الممنوحة و/ أو المحوزة بصفة خاصة (فردية).[1]

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص12.

الفرع الثالث: محلات ذات استعمال تجاري ،حرفي أو مهني تابعة لعقارات جماعية أو فردية

إن عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري، الحرفي أو المهني غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني، كما أنها تخضع لزيادة مزدوجة تتمثل في (زيادة خاصة بموقع العقار / و زيادة متعلقة بالنشاط):

أولا: زيادة خاصة بموقع العقار

يتم تطبيق زيادة على السعر الأساسي متعلقة بالإستعمال التجاري و موقع العقار على المحلات التجارية أو المهنية أو الحرفية و تحدد هذه النسب كما يلي:

- 30- % بالنسبة للمحلات الموجودة في طابق سفلي أو علوي أو التي ليس لها منفذ مباشر على الطريق العمومي.
- 50 % عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي و لها منفذ على ممرات ثانوية.
- 100 % عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي و لها منفذ على ممرات رئيسية.[1]

ثانيا: زيادة من اجل النشاط

يتم تصحيح هذه النسب بمعاملات تتراوح بين 1.2 و2(بأجزاء 0.1) تحددها وتبلغها إدارة المالية المختصة إقليميا. [2]

بالنسبة للعقارات الفردية ،فإن الزيادة السالفة الذكر الخاصة بالموقع والنشاط تطبق على قيمة البنايات فقط.

أمـثـلـــة:

المثــال 01

المعطيات:

- سعر تنازل المحل محسوب على أساس أنه محل سكني (سعر وحدوي x المساحة x نسبة القدم) = 1.000.000 دج
- نسبة الزيادة الخاصة بالموقع = 30 %.

---

[1] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 08.

[2] طبقا للمذكرة رقم 4900 المؤرخة في 01 أوت 2005 للسيد: المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تقييم المحلات التجارية في إطار المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 أنه:

"عندما يتعلق الأمر بتقييم محل ذو استعمال تجاري ،حرفي أو مهني من نوع فردي أو تابع لعقار جماعي ،فإنه يجب على المدير الولائي لأملاك الدولة وقبل التقييم الفعلي للملك المعني، مطالبة المدير الولائي للضرائب بإبلاغه في أجل لا يتعدى 48 ساعة بالمعاملات المتعلقة بالنشاط التي يجب تطبيقها"

- المعامل الجبائي = 1,8.

المنهجية الواجل اتباعها:

تصحيح نسبة الزيادة الخاصة بالموقع بالمعامل الجبائي: 30% x 1,8 = 54%.

يتعين تطبيق زيادة قدرها 54% على سعر التنازل أي: 1.000.000 x 1,54 = 1.540.000 دج

إذن قيمة المحل التجاري هي: 1.540.000 دج

المثـال 02

المعطيات:

- سعر تنازل المحل محسوب على أساس أنه محل سكني (سعر وحدوي x المساحة x نسبة القدم) = 1.500.000 دج
- نسبة الزيادة الخاصة بالموقع = 50 %.
- المعامل الجبائي = 1,6.

المنهجية الواجب إتباعها:

تصحيح نسبة الزيادة الخاصة بالموقع بالمعامل الجبائي: 50% x 1,6 = 80%.

يتعين تطبيق زيادة قدرها 80% على سعر التنازل أي: 1.500.000 x 1,80 = 2.700.000 دج.

إذن قيمة المحل التجاري هي: 2.700.000 دج

المثـال 03

المعطيات:

- سعر تنازل المحل محسوب على أساس أنه محل سكني (سعر وحدوي x المساحة x نسبة القدم) = 1.200.000 دج
- نسبة الزيادة الخاصة بالموقع = 100 %.
- المعامل الجبائي = 1,5.

المنهجية الواجب إتباعها:

تصحيح نسبة الزيادة الخاصة بالموقع بالمعامل الجبائي: 100% x 1,5 = 150%.

يتعين تطبيق زيادة قدرها 150% على سعر التنازل أي: 1.200.000 x 2,5 = 3.000.000 دج.

إذن قيمة المحل التجاري هي: 3.000.000 دج.

المبحث الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل

كل ملف يحضى برأي الموافقة من طرف لجنة الدائرة، يجب أن يكون موضوع مقرر ممضي من طرف رئيس الدائرة معد في ثلاث (03) نسخ حسب النموذج المرفق **بالملحق 10** مع وجوب تدوين التزام المترشح للاكتساب عندما يصبح مالك باكتتاب عقد التأمين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية، تبلغ نسخة من هذا المقرر للمترشح للشراء عن طريق البريد المضمون مع وصل تسليم، مرفق بمطبوعات الإكتتاب حسب النموذج الخاص المحدد بقرار وزير السكن المؤرخ في 25 فيفري 2004 المرفق **بالملحق11** .

يتم الإحتفاظ بنسخة من هذا المقرر في الملف الذي يجب أن يرسل فيما بعد إلى مصالح المالية من أجل إعداد العقد.

توجه نسخة إلى أرشيف الدائرة.

إن المبلغ الواجب تدوينه في مقرر التنازل هو ذلك المبلغ المحدد في بطاقة التقييم المعدة من طرف المصالح المالية.

يجب الإشارة في مقرر التنازل إلى الإستفادة إحتمالا من خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة.

يرفض كل ملف مترشح لم يستجب لتبليغ التقييم المتعلق بمحله في أجل شهر و لم يقدم من جهة أخرى طعن على مستوى اللجنة الولائية و في حالة رغبته للاكتساب مستقبلا فإنه يتعين عليه تقديم ملف إكتساب جديد.

و في كل أحوال يجب ذكر سبب رفض طلب الشراء و إبلاغه للمعني عن طريق البريد المضمون مع وصل استلام.

يسهر رئيس اللجنة على إرسال الملفات كاملة في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق البريد المحمول مع تقديم وصل تسليم، و المقصود بالملفات كاملة هو احتواؤها على كل الوثائق المقدمة من طرف المترشح للاكتساب و كذا نسخة من مقرر التنازل و نسخة من شهادة الإكتتاب و هذا من أجل تمكين المصالح السالفة الذكر من إعداد و تسليم عقود البيع بعد استكمال بعض الإجراءات مسبقا: (تحصيل عائدات التنازل، الحالة الوصفية للتقسيم). [1]

[1] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 09.

المطلب الأول: تحصيل عائدات التنازل

مباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل إذا اختار المشتري الدفع الكلي أو مبلغ الدفع الأولي إذا اختار المشتري الدفع بالتقسيط ،ويتم ذلك حسب الطريقة التالية: [1]

الفرع الأول: في حالة الدفع الفوري

أولا: في حالة ما إذا كان المترشح لم :

- يكتسب ملك عقاري في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى وهذا على أساس تصريح شرفي معد حسب النموذج المرفق **بالملحق رقم 12**.
- يستفد من مساعدة مالية من الدولة مثبتة رسميا من طرف الصندوق الوطني للسكن بناءا على طلب من اللجنة.[2]

فـي هـذه الحـالـة يـتـم الأخـذ بمـايلـي:

- تطبيق تخفيض نسبة 10% من مبلغ السعر المستخرج من تقييم أملاك الدولة.[3]
- خصم مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الإستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة وفقا للنموذج المرفق **بالملحق 13**.[4]

النتيجة المتحصل عليها تمثل المبلغ الواجب دفعه من المشتري.

ثانيا: في الحالة المعاكسة (اكتساب ملك عقاري و / أو الاستفادة من مساعدة مالية من طرف الدولة) ،لا يستفيد المتر شح للاكتساب من تخفيض على السعر المستخرج من تقييم أملاك الدولة ولا من خصم مبالغ الإيجارات.

الفرع الثاني: في حالة الدفع بالتقسيط

أولا: في حالة ما إذا كان المترشح لم :

- يكتسب ملك عقاري في إطاري القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى وهذا على أساس تصريح شرفي معد حسب النموذج المرفق بالملحق رقم 7 أو المكرر.

---

[1] أنظر: المذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 13.
[2] أنظر: المذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 14.
[3] أنظر: المادة 04 من المرسوم رقم 03-269، سابق الذكر.
[4] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 07.

- يستفد من مساعدة مالية من الدولة مثبتة رسميا من طرف الصندوق الوطني للسكن بناءا على طلب من اللجنة.[1]

فـي هـذه الحـالـــة، يتعين يـتـم الـعـمـل بـمـا يلـي:

- خصم إحتمالا مبالغ الإيجار المدفوعة إبتداءا من تاريخ شغل المحل المبنية في شهادة الإستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة.[2]
- التخفيض في مبلغ التنازل بنسبة :
  - 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (03) سنوات أو تساويها.
  - 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (03) سنوات و تقل عن خمس (05) سنوات أو تساويها.[3]
- تسديد ما قيمة 5%كدفع أولي بعد حذف الضمان المدفوع إحتمالا ، وهذا بناءًا على أمر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة و ممضي من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.
- تطبيق نسبة فائدة قدرها 1% للسنة على القيمة المتبقية، أي على مبلغ تقييم أملاك الدولة بعد خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة و التخفيض المناسب المحتمل كذلك و مبلغ الدفع الأولي بما فيه مبلغ الضمان.

ثانيا: في الحالة المعاكسة (إكتساب ملك عقاري و/أوالإستفادة من مساعدة مالية من طرف الدولة)، لا يستفيد المترشح للإكتساب من تخفيض على السعر المستخرج من تقييم أملاك الدولة و لا من خصم مبالغ الإيجارات.

مهما كان نوع التسديد المختار فإن الأمر بالدفع يجب أن يبين إضافة إلى المبلغ الذي يستوجب على المشتري دفعه و تحديد المحاسب المكلف بها و كذا الحساب الذي تصب فيه هذه الإيرادات.

في هذا الصدد، يجدر التذكير أن ناتج البيع الأملاك التابعة للدولة (سيما الأملاك الشاغرة سابقا والغير محولة و الأملاك المنجزة بتمويل نهائي)يصب في الحساب رقم 006-201(ناتج أملاك الدولة). [4]

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 14.
[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 07.
[3] أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، سابق الذكر.
[4] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 15.

لما يتعلق الأمر بأملاك تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري (ملكية دواوين الترقية والتسيير العقاري بعد تحويل الأملاك الشاغرة سابقا،منجزة بتمويل نهائي) فإنه يجب صب نواتجها في الحسب رقم007-201 (حواصل مختلفة للميزانية).[1]

- يمثل الباقي المتحصل عليه بعد تسديد قيمة الدفع الأولي،القيمة الواجب دفعها من طرف المشتري خلال المدة المحددة و التي يطبق عليها نسبة فائدة بـــ1%للسنة.

بالنسبة لتسديد الدفعات الشهرية المتبقية ابتداء من الشهر الموالي لتسليم عقد البيع حتى آخر أجل الاستحقاق، يتعين إعداد جدول استحقاق في ثلاثة (03)نسخ وفق النموذج المرفق **بالملحق 14** والذي يمنح في نفس الوقت نسخة منه مع عقد الملكية لفائدة المشتري.

- تمثل قيمة المبلغ المتبقي للدفع،المبلغ الذي سيستهلك بما فيه الفوائد خلال فترة التسديد المختارة، يشرع في حساب الفائدة ابتداءًا من تاريخ إعداد العقد.

يتم الحصول على الدفعات الشهرية التي تستعمل في تسديد هذا المبلغ بضرب هذا المبلغ في المعامل المناسب للمدة المحددة كما هو مبين في الجدول المالي المرفق **بالملحق 15.**

يمكن في أي وقت للمشتري الذي إختار الدفع بالتقسيط أن يسدد مقدما المبلغ المتبقي.

في هذه الحالة، يمكن من الضروري تعديل جدول الإهتلاك وكذا إيقاف المبلغ الدقيق للرصيد الذي سيدفع مقدما.

المطلب الثاني: إعداد الحالة الوصفية للتقسيم

ترسل فورا في كل مرة يتم فيها تقييم عقار جماعي أو فردي ذو عدة شاغلين ،نسخ من بطاقات التقييم لمجموع المحلات التابعة له مرفوقة بنسخة من البطاقة الوصفية للعقار المعني إلى مصلحة العقود بغرض إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعد وفق النموذج المرفق **بالملحق 16.**

- حساب الحصص النسبية :

لحساب الحصص النسبية ،يتعين تحويل المساحة الحقيقية المفيدة لمجموع المحلات مهما كانت استعمالاتها (تجارية ،حرفية أو مهنية) إلى أجزاء بالألف بالنسبة للوحدة العقارية التابعة لها والتي مساحتها المفيدة تساوي الوحدة أو ألف بالألف،إذن تجزئة الحصص النسبية الممنوحة لكل جزء تساوي:[2]

$$\frac{\text{المساحة حقيقية المفيدة للجزء} \times 1000}{\text{المساحة المفيدة الإجمالية}}$$

[1] أنظر: المادة 65 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 4 ذي القعدة 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

[2] مذكرة رقم 2891، سابق ذكرها، ص 16.

مثـــال:

- المساحة المفيدة الإجمالية للوحدة العقارية : 1400م^2
- المساحة المفيدة للجزء:70م^2
- الحصة النسبية المستخرجة لكل جزء :$\frac{70\times1000}{1400}$ = 1000/50

إذن فإنه يبدو من الضروري أن يبين على البطاقة الوصفية للتقسيم، المساحة الحقيقية الإجمالية المحصل عليها و هذا بجمع المساحات الحقيقية المفيدة لكل الأقسام الخاصة بما فيها تلك المتعلقة بالمحلات ذات الملكية الخاصة.

يجب على أعوان التقييم لفت انتباههم بعناية دقيقة في عملية التدوين والحسابات اللازمة من أجل تفادي إدخال أخطاء في تحديد الحصص، الإضرار بمصلحة الأطراف المعنية.[1]

المطلب الثالث: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل

من بين الوظائف المسندة إلى مديرية أملاك الدولة وظيفة التوثيق، فهي مكلفة بجميع العقود الإدارية الواردة على العقارات التي تملكها الدولة، و في باب التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني و التجاري والمهني و الحرفي تقوم المديرية بتحرير عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات أو المحلات أملاك تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

يجب إعداد العقود الإدارية وفق النموذج المعد و المرفق **(بالملحق17)**، و نظرا لأن الأملاك القابلة للتنازل تنقسم إلى عدة أصناف قانونية (أملاك تابعة للدولة،أملاك تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري)،فإنه يتعين تدوين في خانة "أصل الملكية" مايلي:

الفرع الأول:مساكن تابعة للدولة أو منجزة بتمويل نهائي من الدولة

إذا كانت مساكن تابعة للدولة في هذه الحالة يجب توضيح أصل الملكية [2] ، أما إذا كانت منجزة بتمويل نهائي من الدولة فهنا يتعين توضيح أن الأمر يتعلق بأرضية ملك للدولة مع التوضيح كذلك أصل ملكيتها وتدوين أن البنايات تعود كذلك للدولة لأنها منجزة بتمويل نهائي.

يجب أن يصب ناتج هذا الصنف من العقارات في الحساب 201-006 "ناتج أملاك الدولة".[3]

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 17.
[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 10.
[3] انظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 17.

الفرغ الثاني:الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمنجزة بتمويل مؤقت من طرف الدولة

- بالنسبة لأرضية الوعاء: الإشارة حسب الحالة:

" أرضية ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري اكتسبها من.....تبعا للعقد المعد في .....المشهرة بالمحافظة العقارية لـ.....، في.....، حجم.....، رقم.....**"**.

أو **"** أرضية ملك للدولة بمقتضى.....(إذا لم تتم عملية التسوية) **"**.

- بالنسبة للمحلات: الإشارة إلى ما يلي:

" مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لأنه أنجز بتمويل مؤقت من طرف الخزينة العمومية أو مضمونها من طرفها **"**. [1]

الفرع الثالث: الأملاك المكتسبة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم رقم290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993

بالنسبة للأملاك المكتسبة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم رقم290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 لفائدة دواوين الترقية و التسيير العقاري، الإشارة إلى ما يلي:

" مسكن أو محل تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بعدم أن تم تحويل ملكيته، أرضية مدمجة، لفائدة هذا الديوان في الإطار المرسوم رقم 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 وعلى أساس قرار وزاري مشترك (مالية،سكن)رقم.....بتاريخ.....**"**.[2]

الفرع الرابع: الأملاك التبعة للدواوين الترقية والتسيير العقاري التي تم اكتسابها أو انجازها على حسابها الخاص فوق أراضي تابعة لها

في هذه الحالة يجب التوضيح بدقة أصل الملكية .[3]

عندما يتم تحديد البيانات المناسبة ،يتعين تدوين كذلك العبارة التالية :

---

[1] انظر: مذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 18.
[2] أنظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، سابقة الذكر، ص 11.
[3] أنظر: المذكرة رقم 2891، سابقة الذكر، ص 18.

" بما أن أحكام المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004 قضت بان ناتج العائد من التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني،المهني،الحرفي أوالتجاري المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل مؤقت من طرف الدولة،تصب في الحساب رقم 007/201،الناتج المختلف للميزانية، فإن الأملاك المعنية تعد تابعة لذمة الدولة ".

تجدر الإشارة إلى أنه تطبيقا لإحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم03-296 المؤرخ في 07 أوت 2003 ،فان عقود الملكية يجب تحديد حقوق وواجبات الطرفين بناءا على النظام الداخلي الملكية المشتركة الذي يجب أن يرفق بعقد البيع.

في الأخير،يستلزم تبيان في العقد أنه يجب على المشتري بمجرد أن يصبح مالك،إكتتاب عقد تأمين يضمن الملك المكتسب ضد الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية وهذا طبقا للأمر رقم03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا.[1]

و ما يجب التنويه له هو أنه بعد اعداد عقد تنازل، يتم إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري و يقع على الإدارة القيام بالإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع والشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من الدولة إلى الأفراد .

كما أنه و بالنسبة للعقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و التي تخص التنازل عن السكنات الإجتماعية المذكروة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 169/08 المؤرخ في 06 جويلية 2008 أن تتضمن بندا بعدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات. [2]

---

[1] أنظر: مذكرة رقم 2891، سابق ذكرها، ص 19.

[2] أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 06 جولية 2008، يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية، ج.ر عدد 38، المؤرخة في 09 جويلية 2008.

خلاصة الفصل:

إن لإدارة أملاك الدولة دور هام فيما يخص التنازل عن أملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري، حيث يتجلى هذا الدور في عمليتين و هما التقييم و التنازل.

إن لمصالح أملاك الدولة عند شروعها في عملية التقييم الأملاك العقارية تبدأ بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار و التي تؤثر على قيمة التجارية و المتمثلة في العوامل المادية و الاقتصادية و القانونية، ثم تقوم بتطبيق الطريقة المناسبة لكل نوع من العقارات من اجل تحديد قيمته حيث أنها لا تفرض طريقة تقييم معينة بل تطبق الأساليب الهادفة و الرامية للتقرب من القيمة التجارية، فعندما يكون عقار ذات طابع سكنني أو مهني أو حرفي أو تجاري موضوع التنازل فإن إدارة أملاك الدولة هي التي تقوم بتحديد سعر التنازل و ذلك بإتباع طريقة معينة، حيث تتمثل هذه الطريقة في التطبيق على السعر المتوسط المرجعي المحدد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 ب 12000 دج/م^2 ،معاملات تصحيحية متعلقة بالمنطقة،المنطقة الفرعية والصنف الذي يرتب فيهم الملك العقاري وهذا من اجل الحصول على السعر الوحدوي القاعدي.

أما فيما يخص دورها في عملية التنازل، فهو يتجلى في تحصيل عائدات التنازل، و إعداد الحالة الوصفية للتقسيم ، بالإضافة إلى تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.

خاتـمـــة

خاتمة:

و ختاما لم تم دراسته حول موضوع التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري نستشف أن التنازل تعرض بدوره إلى عدة تغييرات و تعديلات في القوانين التي تنظمه و يتضح ذلك من خلال القانون الأول المنظم لعملية التنازل 81-01 المؤرخ في 07/فيفري/1981 الذي تعرض إلى تعديلات و ذلك بموجب القانون رقم 83-02 المؤرخ في 1983/01/29 و بالأمر رقم 83-02 المؤرخ في 1983/04/10 و بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 04/فبراير/1986، إلى غاية إلغاءه و إلغاء جميع الأحكام المعدلة و المتمة له بموجب نص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، لكون أن القانون (81-01) نجم عنه استنزاف لأملاك الدولة كما كان يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، كما أضافت المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي ادوع اصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81، و تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائيا.

و تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 و أحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي جاء بصيغة جديدة لعملية التنازل حيث كان الهدف من إصداره هو محاولة إحداث تطور في السوق العقارية و التوفيق بين العرض و الطلب ، و كذا تمويل خزينة الدولة لإنجاز مشاريع سكنية.

و عليه فإن التنازل في إطار المرسوم التنيفيذي رقم 269/03 قد تميز بخصائص قانونية ميزته عن باقي الإجراءات، رغم أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى المقصود بالتنازل من خلال النصوص القانونية التي نظمته سواء سابقا (01/18) أو لاحقا (269/03)، إلا أننا من خلال استقراء بعض المواد القانونية تم التوصل بالتقريب إلى تعريف التنازل و معرفة المقصود به، و قد حاولت معالجة هذا الموضوع من كل جوانبه، حيث تطرقت في الفصل الأول إلى ماهية أملاك الدولة و ذلك من خلال مبحثين، المبحث الأول الذي بينت فيه مفهوم أملاك الدولة من خلال تعريف هذه الأملاك ومعرفة أصنافها و طرق تكوينها، أما المبحث الثاني الذي خصصته لإدارة هذه الأملاك و تنظيمها و تسييرها و ذلك تحت عنوان إدارة أملاك الدولة.

أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري و ذلك في مبحثين، حيث تطرقت في المبحث الأول إلى عملية التنازل في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به و الغرض من ذلك هو إعطاء فكرة للقارئ عن التشريع المتعلق بالتنازل في ظل هذا القانون (81-01)، حيث عالجت هذا المبحث من خلال التطرق

إلى تحديد الأملاك المعنية و الغير المعنية بالتنازل و كذا الأشخاص المستفدين منها،بالإضافة إلى الأجهزة و الهيئات المكلفة بالنظر في عملية التنازل، أما فيما يخص المبحث الثاني والذي تناولت فيه مفهوم عملية التنازل في ظل آخر تعديلات القانون الجزائري و نقصد هنا المرسوم التنفيذي 03-269 و النصوص اللاحقة به، حيث تطرقت فيه إلى تحديد الأشخاص و الأملاك المعنية بالتنازل و كذا شروطه و كيفياته و إجراءاته، و الفرق بين القانون 81-01 و المرسوم 03-269 هو:

أن القانون 81-01 قد تضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة: (للدولة، و الجماعات المحلية، و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية)، عكس المرسوم التنفيذي الذي حصر الأملاك المتنازل عنها و هي تلك التابعة: (للدولة، و لدواوين الترقية و التسيير العقاري).

و بخصوص الفصل الثالث الذي عالجت فيه دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل، حيث أن إدارة أملاك الدولة تلعب دور هام في مجال تفعيل الترقية العقارية من خلال الوعاء العقاري الذي توفره لاستيعاب مختلف المشاريع الترقوية لاسيما تلك الموجهة لإنجاز محلات ذات طابع سكني، وعليه عالجت هذا الفصل في مبحثين، تناولت في المبحث الأول دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم، حيث ينحصر دورها هنا في تحديد طريقة تقييم و تحديد سعر التنازل، أما فيما يخص المبحث الثاني فقد تناولت فيه دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل من حيث تحصيل عائدات و إعداد الحالة الوصفية للتقسيم ، و كذا تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.

و عليه و من خلال ما سبق ذكره توصلنا إلى بعض الملاحظات التي نجملها فيما يلي:

1- بالنسبة لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 التي تنص على:

" لا يستفيد الشاغلون الشرعيون لأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري او المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها أعلاه فيما يخص التخفيض من سعر التنازل و خصم مبالغ الإيجار المدفوعة" حيث يستشف من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري منع أصحاب المحلات التجارية و المهنية و الحرفية من الحصول على الإمتيازات المالية الممنوحة لأصحاب المحلات ذات الطابع السكني و لم يذكر الأساس لهذا المنع.

2- أنشأت المادة 15 من المرسوم 03-269 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة و الفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ...، لكن على حسب بعض المصادر فإن هناك بعض الولايات على الصعيد العملي لم تنصب هذه اللجان إلى حد الآن، فيا ترى من يتكلف بالدراسة الطعون؟

3- المشرع الجزائري سمح من خلال عملية التنازل للمستفيدين أصحاب المحلات بإكتسابها لكنه قيد هذا الحق بعد التصرف في المحل المتنازل عنه و ذلك من خلال نصه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 06 جويلية 2008 على أن تتضمن العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتعلقة بالتنازل بندا بعدم التنازل لمدة 10 سنوات، لكن ماذا يقصد المشرع من عبارة عدم التنازل؟ و هل يقصد المشرع بعدم التنازل عدم البيع ؟ ام ماذا؟.

4- من الناحية العملية نلاحظ أن مشروع التنازل باء بالفشل نتيجة لأسباب عديدة و هذا ما جعل المشرع يعمل ككل مرة على تمديد بالعمل بالمرسوم التنفيذي رقم 269/03 مع تخفيض السعر المرجعي للعقار، و هو ما نستشفه من خلال تعديلات:

مرسوم التنفيذي رقم 03-269 عدل مرتين و ذلك بالمرسوم رقم 296/06 و المرسوم رقم 153/13 و هذه تعديلات مست بالعمل علـــى تمديد العمل بالمرسوم التنفيذي (269/03) ، أما بالنسبة للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 قد عدل مرتين و ذلك بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 و التي مست بتعديل السعر المرجعي (18000دج / 14000 دج / 12000دج).

و الملاحظة التي تثور في هذا الصدد هي: كل هذه التعديلات التي مست عملية التنازل إلا أن الأسباب التي أدت إلى فشله مازلت قائمة.

و في الأخير يمكن القول أن عملية التنازل كانت ذات أبعاد و اهداف اقتصادية و اجتماعية، حيث كان الهدف من هاته العملية هو امتصاص مشكلة السكن بالإضافة إلى تدعيم خزينة الدولة، إلا انه لم ينجح إلى حد ما و باء بالفشل لذلك إرتأيت بان أطرح بعض التوصيات و المتمثلة فيما يلي:

- على المشرع الجزائري تنظيم نصوص قانونية كفيلة تحدد مفهوم التنازل و توضح طبيعة هذا الإجراء بالإضافة إلى تحديد سعر تنازل يكون في متناول الجميع حتى يتمكن كل فرد من امتلاك سكن يليق به.

- النظر في قضية عدم التنازل عن المحلات المكتسبة لمدة 10 سنوات لان هذا الامر يمس بحرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم المكفولة بموجب الدستور.

- القيام بحملات تحسيسية و توعوية بشان التنازل، من أجل أن يتمكن المواطنين من معرفة هذا الإجراء الذي يساعدهم على اكتساب المحل الذي يقطنونه و للأبد.

- يجب على القائمون على عملية التنازل اتخاذ كافة التدابير من أجل السير الحسن لهاته العملية.

قائمـة المراجـع

قائمة المراجع

أولا: قائمة المؤلفات

01- بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2002.

02- زروقي ليلى، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.

03- عمر يحياوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005.

04- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.

05- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

ثانيا: قائمة المذكرات و الرسائل الجامعية

01- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

02- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007.

03- تونسي ليلة، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشرة، السنة الدراسية 2007/2004.

04- عون سيف الدين، محمودي لطفي، سلاطنية عبد الكريم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشرة، السنة الدراسية 2008/2005.

05- سلامنة رزيقة، تقييم الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، فرع قانون عقاري، جامعة التكوين المتواصل (مركز البليدة)، جويلية 2008.

ثالثا: النصوص التشريعية و التنظيمية

أ/ الدستور

- الدستور الجزائري لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

ب/ النصوص التشريعية

01- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36، المؤرخة في 06 مايو 1966.

02- الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر عدد 09، المؤرخة في 27 يناير 1970.

03- القانون رقم 80-12 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج ر عدد 54، المؤرخة في 31 ديسمبر 1980.

04- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال 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 عدد 06، المؤرخة في 10 فبراير 1981، المعدل و المتمم.

05- القانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فبراير 1986 يعدل و يتمم القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 05، المؤرخة في 05 فبراير 1986.

06- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

07- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

08- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.

09- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

10- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

ج/ النصوص التنظيمية

01- المرسوم رقم 80-99 المؤرخ في 06 أفريل 1980، يتعلق بتصنيف الطرق، ج ر عدد 15، المؤرخة في 08 أفريل 1980.

02- المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و كيفيات عمل تلك اللجان، ج ر عدد 12، المؤرخة في 24 مارس 1981.

03- المرسوم رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 12، المؤرخة في 24 مارس 1981.

04- المرسوم رقم 86-55 المؤرخ في 18 مارس 1986 يعدل المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشاة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المعدل و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أوالحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و كيفيات عمل تلك اللجان، ج ر عدد 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.

05- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991.

06- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، ج ر عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

07- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48، المؤرخة في 13 غشت 2003.

08- المرسوم التنفيذي رقم 296/06 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدلة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر عدد 54، المؤرخة في 03 سبتمبر 2006.

09- المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 06 جولية 2008، يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية، ج.ر عدد 38، المؤرخة في 09 جويلية 2008.

رابعا : القرارت

أ/ قرارات وزارية

01- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جوان 1991، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر عدد 38، المؤرخة في 14 اوت 1991.

02- القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 14 اوت 1991.

03- قرار وزاري مؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 12، المؤرخة في 29 فبراير 2004.

04- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006، يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك

العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 68، المؤرخة في 29 أكتوبر 2006.

05- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

ب/ قرارت قضائية

01- قرار رقم 629 144، مؤرخ في 1999/02/22، صادر عن مجلس الدولة، غير منشور.

02- قرار رقم 647 116، مؤرخ في 1997/03/26، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، غير منشور.

03- قرار رقم 198 89، مؤرخ في 1992/12/06، المجلة القضائية 1994، العدد 02.

04- قرار رقم 197 81، مؤرخ في 1990/12/23، المجلة القضائية 1996، العدد 01.

05- قرار رقم 093 62، مؤرخ في 1990/06/16، المجلة القضائية 1992، العدد 02.

06- قرار رقم 821 137، مؤرخ في 1997/04/13، المجلة القضائية 1997، العدد 01.

خامسا: المذكرات و التعليمات الوزارية

أ/ المذكرات:

01- المذكرة رقم 2891، المؤرخة في 14 جوان 2004، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 (كيفيات التقييم و إعداد العقود).

02- المذكرة رقم 4900، المؤرخة في 01 أوت 2005، المتعلقة بكيفية تقييم المحلات التجارية في إطار المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

03- المذكرة رقم 8227، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004.

ب/ التعليمات الوزارية:

01- التعليمة رقم 275 00 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في23 جانفي 1991، المتعلقة بالأحكام التنظيمية الجديدة للأملاك الوطنية، مجمع النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية لسنة 1992/1991.

02- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 117 00، المؤرخة في 12 ماي 2004، المتعلقة بشروط وكيفيات و إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.

سادسا: الملتقيات

- بن محمد محمد، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية (الواقع و الآفاق)، كلية الحقوق و العلوم السياسية لجامعة قاصدي مرباح ورقلة، 28/27 فيفري 2012

الفـهـرس

الـفـهـــرس:

مقـدمــة:.....01

الفصــل الأول: ماهيــة أمـلاك الدولـــة 05

المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة 07

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية و تحديد طبيعتها.....07

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية.....07

الفرع الثاني: تحديد طبيعة الأملاك الوطنية.....08

المطلب الثاني: الأصناف القانونية للأملاك الوطنية.....09

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية 09

أولا: أملاك وطنية عمومية طبيعية.....10

ثانيا: أملاك وطنية عمومية اصطناعية.....11

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة.....12

أولا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....13

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.....13

ثالثا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....14

المطلب الثالث: تكوين الأملاك الوطنية.....15

الفرع الأول: تكوين الأملاك الوطنية العمومية.....15

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.....17

المبحث الثاني: إدارة أملاك الدولة.....19

المطلب الأول: التطور التاريخي لإدارة أملاك الدولة.....19

المطلب الثاني: تنظيم و هيكلة إدارة أملاك الدولة.....20

الفرع الأول: تنظيم و هيكلة مديرية املاك الدولة.....20

أولا: مصلحة الشؤون العامة و الوسائل.....21

ثانيا: مصلحة العمليات العقارية.....22

ثالثا: مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية.....22

الفرع الثاني: تنظيم و هيكلة مفتشية أملاك الدولة.....24

أولا: قسم تسيير الاملاك الوطنية.....25

ثانيا: قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الوطنية.....25

ثالثا: قسم الخبرة و التقويمات العقارية.....25

رابعا: قسم المحاسبة.....25
المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة.....25
الفرع الأول: مهام مديرية أملاك الدولة.....25
الفرع الثاني: مهام مفتشيات أملاك الدولة.....26
خلاصة الفصل.....27
الفصـل الثانـي: الإطار القانوني لعملية التنازل عن أملاك العقارية التالعة للدولة ذات الإستعمال السكني و المهني والحرفي و التجاري.....28
المبحث الأول: عملية التنازل في ظل القانون 81-01 و النصوص اللاحقة به.....30
المطلب الأول: تحديد الأملاك العقارية القابلة و الغير القابلة للتنازل.....31
الفرع الأول: تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل.....31
الفرع الثاني: تحديد الأملاك العقارية الغير قابلة للتنازل.....32
المطلب الثاني: الأشخاص المستفدين من عملية التنازل.....33
الفرع الأول: بالبنسبة للمحلات السكنية.....34
الفرع الثاني: بالبنسبة للمحلات ذات الإستعمال التجاري و المهني و الحرفي.....34
المطلب الثالث: الأجهزة و الهيئات المكلفة بالنظر في عملية التنازل.....36
الفرع الأول: اللجنة البلدية.....36
الفرع الثاني: اللجنة الولائية.....37
الفرع الثالث: اللجنة الوطنية.....38
المبحث الثاني: عملية التنازل في ظل المرسوم 03-269 و النصوص اللاحقة به.....39
المطلب الأول: تحديد الأملاك المعنية بالتنازل و الأشخاص المستفدين منها.....40
الفرع الأول: الأملاك المعنية بالتنازل.....40
الفرع الثاني: تحديد الأشخاص المستفدين من عملية التنازل.....40
المطلب الثاني: شروط و كيفيات التنازل.....41
المطلب الثالث: إجراءات التنازل.....43
الفرع الأول: في حالة قبول الملف من لجنة الدائرة.....43
الفرع الثاني: في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة.....44
خلاصة الفصل.....45

الفصل الثالث: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل.....46
المبحث الأول: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم.....48
المطلب الأول: تحديد طريقة التقييم.....48
الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية للتقييم.....49
الفرع الثاني: كيفية التقييم.....50
المطلب الثاني: تحديد سعر التنازل.....53
الفرع الأول: محلات ذات إستعمال سكني تابعة لعقار جماعي.....53
أولا: السعر القاعدي.....53
ثانيا: المساحة.....53
ثالثا: التخفيض من أجل القدم.....54
رابعا: منهجية التدخل.....55
الفرع الثاني: عقار فردي ذو استعمال سكني.....57
أولا: عقار فردي ذو شاغل واحد.....57
ثانيا:عقار فردي ذو شاغلين.....58
الفرع الثالث: محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو مهني تابعة لعقارات
جماعية أو فردية.....61
أولا: زيادة خاصة بموقع العقار.....61
ثانيا: زيادة من أجل النشاط.....61
المبحث الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل.....63
المطلب الأول: تحصيل عائدات التنازل.....64
الفرع الأول: في حالة الدفع الفوري.....64
الفرع الثاني: في حالة الدفع بالتقسيط.....64
المطلب الثاني: إعداد الحالة الوصفية للتقسيم.....66
المطلب الثالث: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.....67
الفرع الأول:مساكن تابعة للدولة أو منجزة بتمويل نهائي من الدولة.....67
الفرع الثاني: الأملاك التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري
و المنجزة بتمويل مؤقت من طرف الدولة.....68
الفرع الرابع: الأملاك المكتسبة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري
في إطار المرسوم 93-290.....68

الفرع الرابع: الأملاك التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري التي تم اكتسابها
أو انجازها على حسابها الخاص فوق أراضي تابعة لها.....68
خلاصة الفصل.....70

خـاتـمـــة 71
المـلاحـق 75
قائمة المراجع.....154