جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

طرق تقييم العقارات كوسيلة لحل النزاعات العقارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

من إعداد الطالبتين :

- إحسان بن مولود
- أمال بوقلقال

لجنة المناقشة	
الأستاذة قصير ليلى	**رئيسًا**
الأستاذة لواشني مرريم	**مشرفاً و مقرراً**
الأستاذة شيكر سعاد	**عضواً مناقشًا**

السنة الجامعية : ***2025-2024***

الشكر

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

في ختام هذا العمل، لا يسعنا إلا أن نعبر عن عميق امتناننا وخالص تقديرنا لكل من كان له دور في إنجازه، سواء بالدعم، أو التوجيه، أو التشجيع. نرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لكل من خصّنا بكلمة طيبة، أو قدّم لنا النصح والمشورة، أو ساندنا دون انتظار مقابل. فلكم جميعًا كل الامتنان والتقدير.

ويطيب لنا أن نتوجه بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أساتذتنا الكرام الذين كان لهم بالغ الأثر في مسارنا الأكاديمي، وساهموا بشكل جوهري في تكويننا العلمي والفكري طيلة سنوات الدراسة. لقد كانت توجيهاتهم وملاحظاتهم السديدة خير معين لنا في إنجاز هذه المذكرة.
فكل الشكر والتقدير:

- إلى الأستاذة المشرفة **الدكتورة لواشني مريم،**
- إلى الأستاذة **قصير ليلى،**
- إلى الأستاذة **علجي توبة**.

جزاكم الله عنا كل خير، ونسأله تعالى أن يبارك في جهودكم، وأن يرزقكم دوام الصحة والعطاء، وأن يجعل ما قدمتموه لنا في ميزان حسناتكم.

كما نتقدم بجزيل الشكر وخالص التقدير إلى الجهات المختصة في مجال التقييم العقاري، لما أبدوه من تعاون مثمر، وتفاعل إيجابي، أسهم بشكل كبير في إغناء الجانب التطبيقي لهذا العمل. لقد ساهمت المعلومات والتوضيحات المقدّمة في تعزيز البعد الواقعي للمذكرة، وأتاحت لنا فهماً أدق للجوانب العملية ذات الصلة.

وإننا إذ نثمّن هذا الدعم، نتوجه بالشكر الجزيل إلى:

- **مديرية أملاك الدولة – مكتب التقييمات،**
- **مديرية الضرائب،** لاسيما السادة :**أسعيد عثماني** و**حنيش حمادوش،**
- **المهندس الخبير العقاري زيد تركمان**.

لكم منا أسمى عبارات الشكر والتقدير، متمنين لكم دوام التوفيق والسداد في خدمة العدالة والمصلحة العامة.

والله وليّ التوفيق

الإهداء

و بكل حب أهدي ثمرة نجاحي و تخرجي إلى النور الذي أنار دربي و السراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي و الذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح ، إلى من أحمل إسمه بكل فخر ، ، إلى داعمي الأول و سندي .

... أبـي الغـالـي ...

إلى نبض قلبي ، إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها ، إلى أنيسة العمر و حبيبة الروح ، إلى من ضمت إسمي و سهلت لي النجاح بدعواتها و أنارت باللطف و الود دربي ، إلى من إختصر الله فيها كل معاني الرحمة و الحنان ، أدامك فرحة في عمري.

... أمـي الغـالـية ...

إلى أعمدة حياتي و سندي بعد والدي ، إلى نبض القلب و روح البيت ، إلى قرة عيني ، و ضلعي الثابت ، إلى من شددت عظدي بهم فكانوا لي ينابيع أرتوي منها ، يا من إستشعرت معنى أن يكون للمرء وجهة يستمد منها بهجته و شغاف الحياة و أيقنت معهم إني حظيت بخير إخوة لكم مني أصدق الإمتنان و أجمل الدعوات .

... إخوتـي ...

إلى قطعة من قلبي ، إلى سبب سعادتي ، إلى من هبني الله نعمة وجودهم ، أتمنى لكم مستقبلا زاهرا .

... إلى أبناء أختي تاج الدين و ريان ...

إلى رفيقة الدرب ، شريكتي في كل الإبتسامات و قسوة الأزمات ، يا صاحبتي و يا مرادفتي ، رفيقتي في لحظاتي الحلوة و المرة التي أباهي برفقتها كل سنيني ، محظوظة فيك و ممتنة للحياة و الأيام حين جعلت منك إختي و صديقتي ، أدامك الله لي .

... رفيقة مشواري إحسـان ...

إلى من رافقوني بالقلب قبل الدرب ،إلى كل من كان لي سندا و عونا في هذا الطريق ، إلى من كانوا لحياتي أُنسا و سرورًا و نورًا ، لأصحاب الشدائد و الأزمات ، إلى كل من أفاضتني بمشاعرها و نصائحها المخلصة ، لكُنّ في القلب مكان لا يزول .

... إلى أعظم الصديقات ...

و آخر دعواهم الحمد لله رب العـالمين .

أمال بوقلقال

الإهداء

إلى أولئك الذين لم تُكتب أسماؤهم في الغلاف،
لكن كُتبت ملامحهم في فصول الرحلة...

إلى أمي،
التي كانت الدعاء الصامت خلف كل خطوة،
والضوء الذي لا ينطفئ، حتى في أكثر الليالي انطفاءً.

وإلى أبي،
الذي علّمني أن الوقوف لا يكون على الأقدام فقط،
بل على الكرامة، وعلى الكلمة، وعلى ما أؤمن به.

إلى إخوتي،
أنتم ضجيج الطفولة، وسكون الطمأنينة،
أنتم أول من شاركني الحلم، حتى دون أن تدركوا تفاصيله،
كنتم دائمًا الظهر إذا مالت الروح،
وكنتم الوطن حين لم أكن أعرف بعد شكل الوطن.

ضحكاتكم، غيرت مزاج أيامي،
ومواقفكم، كانت على الدوام تسبق النداء.

ولأبنائكم، الذين جاءوا كأنهم امتداد للفرح،
ضوء جديد يشبهكم، ويكمل جمال الحكاية.

وإلى صديقتي،
روح مشت معي على الطريق،
فكانت في غيابي حضورًا، وفي تعبي طمأنينة،
وفي صمتي صوتًا يعرف كيف يربّت على القلب دون أن يربكه.

إلى من فهموا صمتي حين ضاق بي التعب،

إلى كل لحظة ضعف قاومتها،
وكل عثرة ظننت أنها النهاية،
وإذا بها بداية لشيء أجمل.

إلى الطريق ...بما فيه، بما عليه، وبمن عبره معي.

هذه المذكرة ليست نهاية شيء،

بقلبٍ ممتن،
إحسان بن مولود

مقدمة:

يُعد العقار من أقدم وأهم عناصر الثروة التي عرفتها المجتمعات ، وقد إرتبط منذ القدم بالإستقرار الإقتصادي والإجتماعي وحتى السياسي، لما له من دور محوري في حياة الأفراد والدول على حد سواء. كما يعد من أبرز أدوات الإستثمار سواءا على المستوى الوطني أو الأجنبي ، وقد زادت أهمية العقار مع تطور المجتمعات ، وإتساع رقعة النشاطات العمرانية والإستثمارية مما جعله محورًا أساسيا للعديد من العلاقات القانونية والمعاملات المالية. في ظل هذه الأهمية ، أولت التشريعات في مختلف الدول و من بينها التشريع الجزائري عناية خاصة بالقطاع العقاري ، و ذلك لحماية مصالح المتعاملين في هذا المجال .

و في ظل هذه الأهمية المتزايدة للعقار و توسع المعاملات العقارية و تشعبها ، أصبح من الطبيعي أن تنشأ نزاعات عقارية متعددة و متنوعة بين الأفراد تختلف من حيث طبيعتها وأطرافها، و التي أصبحت من بين القضايا الأكثر شيوعا و تعقيدا على مستوى القضاء الجزائري . فهي لا تقتصرعلى العلاقات بين الأفراد فحسب بل تمتد أيضا إلى النزاعات التي تنشأ بين الأفراد و الإدارة ، ما يجعلها تخضع أحيانا لإختصاص القضاء الإداري بدلا من القضاء العادي و تعد هذه النزاعات من أكثر القضايا تعقيدا ، نظرا لتداخل الجوانب القانونية و الفنية و غالبا ما تكون مرتبطة بقرارات إدارية تمس بحقوق الأفراد في العقار مثل نزع لملكية من أجل المنفعة العامة أو تحصيل الضريبة العقارية و غيرها من الإجراءات الإدارية ذات الأثر المالي و القانوني ، كما نجد أن بعض النزاعات تعرض على القضاء العادي ، خصوص تلك المتعلقة بقسمة العقارات بين الشركاء . هذا التزايد المستمر في حجم النزاعات العقارية دفع المشرّع والهيئات القضائية والإدارية إلى البحث عن وسائل أكثر دقة وفعالية للفصل فيها، لا سيما تلك التي توازن بين البعد القانوني والتقني.

من بين الوسائل أو الآليات التي برزت في هذا السياق ظهرت آلية متخصصة ذات طابع تقني يُعتمد عليها بشكل متزايد في معالجة النزاعات العقارية ، خاصة لما توفره من أدوات موضوعية تساعد في تقدير الوقائع وتقييم مراكز الأطراف المتنازعة.

وقد أضحت هذه الآلية أداة مساعدة ، بل حاسمة ، في يد القاضي أو الجهة الإدارية للفصل في القضايا ذات الطابع المالي أو التقديري المرتبط بالعقار. ولم يكن هذا التحوّل بمعزل عن المسار الوطني، إذ عرفت الجزائر خلال العقود الأخيرة تحولات تشريعية وإقتصادية أثرت بشكل كبير على منظومة العقار، سواء من حيث تنظيمه القانوني أو من حيث طرق تسييره وتداوله. وقد تزامن ذلك مع تنامي الحاجة إلى آليات تقييم أكثر احترافية ودقة ، وهو ما أفرز مسارًا تطوريًا ملحوظًا في هذا المجال .

حيث مرّ التقييم العقاري في الجزائر بتحول واضح عبر مرحلتين متميزتين ، ففي ظل فترة الإقتصاد

الموجّه التي سبقت عام 1989، تبنّت الدولة نظامًا إشتراكيًا كانت فيه السياسة العقارية خاضعة لآلية الأسعار الإدارية ، حيث كانت تقديرات القيمة العقارية تتم ضمن سوق موجَّهة من قبل الدولة ، مما أدى إلى تثمين العقارات بأسعار رمزية لا تعكس قيمتها الحقيقية ، وأسهم بالتالي في فشل السياسات العقارية المعتمدة آنذاك.

وقد جُسد هذا التوجه مجموعة من النصوص القانونية ، من بينها الأمر رقم 74-26 المتعلق بتكوين إحتياطات عقارية لفائدة البلديات، و القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية ، إضافة إلى المرسوم رقم 86-05 الذي يحدد شروط بيع الأراضي التابعة للدولة المخصصة للإستثمار الخاص .

غير أن هذا الوضع تغيّر مع بداية التسعينيات، حين شرعت الجزائر في الإنتقال نحو إقتصاد السوق، ما إستوجب إعادة تنظيم السوق العقارية وفقًا لمنطق العرض والطلب ، وقد أصبح تحديد القيمة العقارية يتم على أساس أسعار السوق العقارية الحقيقية ، سواء تعلق الأمر بأملاك الدولة أو الخواص.

وقد تواكب هذا التحول بصدور نصوص قانونية تؤطر هذا التوجه الجديد ، أبرزها المادة 72 من القانون رقم 90-25 المتعلقة بقانون التوجيه العقاري .[1] . التي تنص على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يقابله تعويض عادل ومنصف ، وفقًا لأحكام المادة 20 من الدستور الجزائري، وأكدت المادة 89 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية على أن التنازل أو التأجير بالتراضي يتم على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية، لا سيما في العمليات التي تحقق فائدة معتبرة للجماعة الوطنية[2]. كما نصت المادة 2 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية على ضرورة أن يكون التعويض قائمًا على القيمة الحقيقية للأملاك يوم التقييم، مع مراعاة طبيعة العقار ومشتملاته وإستعماله الفعلي. [3]

إن الطبيعة المركبة للعقار، بإعتباره ليس فقط ملكية ذات طابع مادي ، بل كيان قانوني مرتبط بقوانين التعمير، أنظمة التسجيل ، وضرورات التخطيط العمراني، تجعل من تقييمه مهمة دقيقة تتطلب تأهيلًا فنيًا وخبرة ميدانية. لذلك فإن هذه الآلية التي كانت سابقًا تُمارس في إيطار ضيق وبدون معايير واضحة ،

---

[1] - أنظر المادة 72 ، من القانون رقم 90-25 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، الجريدة الرسمية ، العدد ، المؤرخة في 19 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالأمر ، المؤرخة في 19 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالأمر 95-25 ، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

[2] - أنظر المادة 89 ، من القانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المعدل و المتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد44 ، المؤرخة في03 أوت 2008 .

[3] - أنظر المادة 2 ، من القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، المتضمن تحديد القواع المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، العدد 21 ، المعدل و المتمم بالقانون 13-08 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 ، الجريدة الرسمية ، العدد 68 ، المؤرخة في31 ديسمبر 2013 .

أصبحت اليوم محل إهتمام تشريعي ومؤسساتي، نظرًا لما توفره من حلول فعلية يمكن الركون إليها في سياق تسوية النزاعات، سواء أمام القضاء أو ضمن مساطر إدارية وتنظيمية.

وإذا كانت بعض الدول قد قطعت أشواطًا متقدمة في تطوير مهنة التقييم العقاري وتحديد أدواته وأسسه كالسعودية ، الإمارات و قطر ، فإن الجزائر أعطت إهتمام في هذا المجال لضمان نجاعة تسوية النزاعات العقارية وتحقيق الأمن العقاري ، وهو ما تُرجم تدريجيًا من خلال إصدار نصوص قانونية تخص الخبرة العقارية ، وتأهيل الممارسين، وتحديد طرق التقييم المعتمدة ، إضافة إلى إدماج التقييم العقاري ضمن سيرورة إتخاذ القرار الإداري أو القضائي المرتبط بالعقار.

وفي هذا الإطار، يمكن القول إن تطور التقييم العقاري في الجزائر لم يكن مجرد إستجابة لحاجة تقنية، بل كان أيضًا إنعكاسًا لتحولات أوسع تمس السياسة العقارية ، تنظيم السوق، ودور الدولة والقطاع الخاص في ضبط المجال العمراني والإقتصادي . وما زاد من تعقيد الصورة هو الطابع المتغير للعقار نفسه ، من حيث إستعمالاته المتعددة ، والضغوط الإقتصادية التي أثرت في قيمته السوقية ، والتباين الكبير بين المناطق الحضرية والريفية ، ما جعل من الحاجة إلى تقييم دقيق وموضوعي أمرًا لا غنى عنه.

تكمن أهمية التقييم العقاري في تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية و قانونية تطمح كل دولة الوصول اليها، فمن الناحية الإقتصادية : معرفة القيمة التجارية للعقار الذي يسهل على الدولة فرض الجباية العقارية على المالكين...إلخ.

ومن الناحية الإجتماعية : معرفة قيمة العقار تسهل على الأفراد التعامل بالعقار، و التأكد من معرفة وأهمية الصفقة التي سيقدمون عليها ، ضمان التوزيع العادل للثروة العقارية بين الورثة .

أما من الناحية القانونية : يعتمد عليه القضاة و الجهات الإدارية للفصل في النزاعات لا سيما في معرفة قيمة التعويض في قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة ...إلخ.

و في هذا الصدد، تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف النظرية و التطبيقية من أبرزها : تحديد أبرز طرق التقييم العقاري المعتمدة في الممارسات الميدانية وفق معايير وطنية ، تسليط الضوء على العلاقة بين التقييم العقاري و حل النزاعات العقارية ، من خلال إستقراء التطبيقات العملية والإجتهادات القضائية ذات صلة.

أما بالنسبة للدوافع التي دفعتنا لإختيار هذا الموضوع ، فهي دوافع ذات طابع شخصي تنبع من إهتمامنا بمجال العقار، الذي يعتبر من القطاعات الحيوية ذات الأهمية الكبيرة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية فالعقار ليس مجرد ملكية أو إستثمار، بل هو عامل رئيسي يؤثر بشكل مباشر على مختلف جوانب المجتمع، ويشكل ركيزة أساسية لتطور البنية التحتية وتحقيق الإستقرار الاقتصادي ، هذا الإهتمام دفعنا إلى الطموح

في تقديم مراجع أكاديمية متخصصة تُسهم في دعم وتحسين فعالية عمليات التقييم العقاري في الجزائر، مع التركيز على ضرورة ضمان نزاهة وموضوعية التقييمات ، كما أن الموضوع يتناغم مع ميولنا الأكاديمي والقانوني، حيث نهتم بدراسة الإشكاليات القانونية المرتبطة بالواقع العملي في ميدان العقار، لا سيما النزاعات التي تنشأ أمام الجهات القضائية والإدارية بسبب الإختلافات في التقييمات.

و بالنسبة للأسباب موضوعية فتتمثل في: أولاً، أن هناك نقص ملحوظ في الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولت هذا الموضوع بشكل معمق ، مما يجعل هذه القضية جديدة نسبيًا في المجال العلمي ويستدعي بذل جهود بحثية لتسليط الضوء عليها . هذا النقص في البحث يخلق فرصة قيمة لإثراء المعرفة وتطوير المفاهيم المتعلقة بتقييم العقارات ودوره في حل النزاعات التي تنشأ بين الأطراف المختلفة.

ثانيًا، يشهد قطاع العقارات تحولات كبيرة ومتسارعة على المستويين الإقتصادي والتشريعي ، حيث تتغير القوانين واللوائح التنظيمية بإستمرار لمواكبة التطورات السوقية والحاجات المجتمعية المتجددة . هذه التحولات تفرض ضرورة مراجعة شاملة لآليات التقييم العقاري المتبعة ، وكذلك الأساليب المعتمدة في تسوية النزاعات العقارية المرتبطة بها ، بحيث تكون أكثر مرونة وفعالية في التعامل مع التعقيدات الجديدة التي قد تطرأ على هذا القطاع الحيوي.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن الموضوع يحمل أهمية بالغة من الناحية الإقتصادية والإجتماعية والقانونية، حيث إن التقييم العقاري لا يقتصر دوره على تحديد قيمة الممتلكات فقط ، بل يمتد ليشمل تأثيرات واسعة النطاق على الإستقرار الإجتماعي وتوفير بيئة قانونية عادلة تضمن حقوق جميع الأطراف . لهذا السبب أصبح من الضروري دراسة النظام القانوني الذي ينظم عملية التقييم العقاري وتحليل مضمونه بدقة ، وذلك من خلال تناول العوامل المختلفة التي تؤثر في التقييم ، وأساليب وطرق التقييم المتبعة لمختلف أنواع العقارات والحقوق العقارية ، بهدف الوصول إلى فهم شامل يمكن من خلاله تحسين آليات العمل وتقليل النزاعات.

بإختصار، فإن البحث في هذا الموضوع يهدف إلى سد الفجوة المعرفية القائمة ، والتعامل مع المتغيرات الإقتصادية والقانونية التي تؤثر على قطاع العقار، مع التركيز على توضيح الأطر القانونية والعملية للتقييم العقاري ، مما يسهم في تعزيز دور هذا التقييم كأداة فعالة في تسوية النزاعات العقارية ودعم التنمية المستدامة في هذا المجال.

إنطلاقا مما سبق بيانه من أهمية العقار و مكانته في الحياة و ما يرافق المعاملات العقارية من تعقيد و تزايد في النزاعات المرتبطة بها ، برزت الحاجة الملحة لدراسة هذا الموضوع بشكل معمق ، حيث سنسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحليل وتفسير النصوص التنظيمية والقانونية المتعلقة بالتقييمات العقارية في

التشريع الجزائري . مع الحرص على تقديم توضيحات مفصلة وإزالة أي غموض أو لبس كلما دعت الحاجة ، بهدف الوصول إلى فهم واضح ودقيق يمكن من خلاله تسهيل تطبيق هذه القوانين والأنظمة بشكل فعّال.

و بناءً عليه ، نطرح الإشكالية التالية : **إلى** أي **حد تُساهم طرق التقييم العقاري المعتمدة في تسوية النزاعات العقارية وتحقيق العدالة بين الأطراف المتنازعة ؟**

بالرغم من الأهمية الكبيرة التي يحملها هذا الموضوع، سواء من الناحية النظرية أو من الناحية التطبيقية، إلا أن التعامل معه واجه العديد من العراقيل والصعوبات التي كان لها تأثير مباشر على سير البحث. ويمكن تلخيص هذه الصعوبات فيما يلي:

أولاً، هناك مراجع متخصصة في مجال التقييم العقاري باللغة الفرنسية أكثر ما هي متوفرة باللغة العربية، مما صعّب بشكل كبير عملية جمع المعلومات وترجمتها ثم تحليلها بدقة وموضوعية.

ثانياً، كانت هناك صعوبة بالغة في الوصول إلى الهيئات والمؤسسات المعنية بالتقييم العقاري، مما حدّ من إمكانية الحصول على بيانات ومصادر أولية مهمة.

ثالثاً، تنوع وتباين طرق التقييم العقاري المعتمدة من قبل الجهات والمؤسسات المختلفة ، الأمر الذي صعّب من إمكانية توحيد منهج وصفي موحد ضمن إطار نظري واضح ومتماسك ، مما إستوجب التعامل مع تعددية في المنهجيات والمعايير المعتمدة . كل هذه العوامل مجتمعة أثرت على سير العمل وجعلت من إنجاز البحث تحدياً يتطلب صبراً ودقة في التعامل مع مصادر المعلومات والبيانات المتاحة.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة، إعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي ، حيث مكّننا من الوقوف على مختلف الأحكام القانونية التي أقرّها المشرع الجزائري في مجال تنظيم التقييم العقاري، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة وتبيان مضامينها ، و نظرا لطبيعة الموضوع الذي يجمع بين الجانب الفني الذي يتضمن طرق التقييم و تحليل العوامل المحيطة بالعقار و الجانب القانوني الذي يتعلق بدور التقييم في تسوية النزاعات العقارية ، إرتأينا معالجة هذا الموضوع من خلال فصلين رئيسيين حيث خصصنا الفصل الأول: لعرض طرق تقييم العقارات المعتمدة من طرف المقيمين المؤهلين قانونا و المختصين بإعتبار أن فهم أساليب التقييم هو الأساس الذي تُبنى عليه أي معالجة قانونية ، يحتوي هذا الفصل على مبحثين، المبحث الأول تناولنا: طرق تقييم العقارات الحضرية لما تتطلبه من دقة في التقدير نظرا لخصوصية هذه العقارات من حيث موقعها و قيمتها السوقية ، أما المبحث الثاني : فتطرقنا إلى طرق تقييم العقارات الريفية لما لها من خصوصيات مرتبطة بطبيعة الإستغلال و المساحة و الإنتاجية ، و هي تختلف عن العقارات الحضرية من حيث العوامل التي تؤثر بشكل كبير على قيمتها إما بالزيادة أو النقصان.

أما الفصل الثاني : فعالجنا فيه دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية ، بحيث إنتقلنا إلى الجانب العملي لتبيان كيفية توظيف التقييم العقاري في معالجة أهم الإشكالات القانونية و بدوره تطرقنا في المبحث الأول إلى دور التقييم في التحصيل الضريبي على أن تقدير القيمة بدقة يعد أساساً لتحقيق العدالة الضريبية و شرعيتها ، أما المبحث الثاني : فخصصناه لدراسة دور التقييم العقاري في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و القسمة من خلال تحديد التعويضات لمالك العقار المنزوع و تقسيم الحصص العقارية بين الشركاء بشكل عادل و منصف .

الفصل الأول : طرق تقييم العقارات :

إن العقارات تعتبر مصدر هام للدخل و الثروة الوطنية في مختلف دول العالم لما لها من قيمة إقتصادية، فتزايد أهمية العقار يؤدي بطبيعة الحال إلى تفاقم النزاعات سواءا المتعلقة بعمليات البيع و الشراء أو بنزاعات الملكية من أجل المنفعة العامة و حالات التعويض فيها أو القسمة و غيرها من الحالات التي ترد على المعاملات العقارية ، و من خلال هذا يبرز دور التقييم العقاري بإعتباره أداة و ركيزة هامة في ضبط السوق العقارية و تحديد القيمة الحقيقية للعقارات بإختلاف أنواعها سواءا كانت حضرية أو فلاحية هو أمر جوهري في جميع المعاملات العقارية، حيث بينت الممارسة العقارية العديد من الطرق التقنية الناجحة المعتمدة من طرف جهات متخصصة لتقييم الأملاك العقارية و هي تختلف حسب طبيعة العقار و الغرض من التقييم . و تكون تلك الجهات قادرة على إستيعاب المتغيرات و التعامل معها بمهنية عالية و حياد تام بعضها رسمية كمديرية أملاك الدولة أو مديرية الضرائب أو مستقلة غير رسمية كالمهندس الخبير العقاري أو الخبير القضائي العقاري و ذلك لتحقيق العدالة العقارية و أرضية شفافة يمكن البناء عليها بثقة و إطمئنان .

و عليه من خلال هذا الفصل سنقوم بدراسة طرق تقييم العقارات في **(المبحث الأول)** الذي سيكون حول تقييم العقارات الحضرية بما في ذلك الأراضي الصالحة للبناء و المباني ، في حين **(المبحث الثاني)** تقييم العقارات الفلاحية .

المبحث الأول : طرق تقييم العقارات الحضرية :

تزداد أهمية التقييم العقاري في ظل التوسع العمراني و إرتفاع الطلب على العقارات ، لا سيما في المناطق الحضرية التي تشهد تطورا عمرانيا سريعا بفعل زيادة عدد السكان و الحاجة المستمرة إلى السكن ، لهذا فإن فهم كيفية تقييم هذه العقارات يعد أمرا مهما نظرا لما ينطوي عليه هذا النوع من الأملاك من تعقيد في طبيعته و أهميته الإقتصادية و الإجتماعية و فضلا عن إرتباطه الوثيق بعدة مجالات .

بالتالي سنتطرق إلى تقييم العقارات الغير مبنية في **(المطلب الأول)** ، ثم تقييم العقارات المبنية في **(المطلب الثاني)** .

المطلب الأول : طرق تقييم العقارات الغير مبنية (صالحة للبناء)[1] :

الأراضي الصالحة للبناء هي الأراضي المهيأة كلياً أو جزئياً الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير ، وتهيئة هذه الأراضي يكون من خلال تجهيزها وتزويدها بالعناصر الضرورية لإستعمالها تبعاً للغرض الموجهة إليه (سكن، تجارة، صناعة أو حرفة أو مهنة ... إلخ) . فالمقيم العقاري سواءا هيئات إدارية أو هيئات خاصة عند قيامه بعملية تقييم الأرض الصالحة للبناء يعتمد على مجموعة العوامل التي لها تأثير كبير في تحديد قيمة العقار ، حين تؤدي هذه العوامل إلى رفع قيمته في السوق إذا كانت متوفرة، بينما يؤدي غيابها إلى إنخفاض هذه القيمة بشكل ملحوظ .

سنتطرق في هذا المطلب الحديث عن العوامل المحددة لقيمة الأرض الصالحة للبناء **(الفرع الأول)** ، ثم إلى طرق تقييمها **(الفرع الثاني) :**

الفرع لأول : العوامل المحددة لقيمة الأرض الصالحة للبناء :

تنقسم العوامل التي تؤثر و تحدد قيمة الأراضي الصالحة للبناء إلى ثلاثة عوامل منها :

المادية ، القانونية و الاقتصادية .

أولا :العوامل المادية أو الفيزيائية :

تشمل العوامل المادية خمسة عناصر تتمثل في : التهيئة، الممرات ، الشكل و التضاريس ، المساحة و نوعية الأرض .

1- التهيئة : تتأثر قيمة الأرض الصالحة للبناء حسب درجة و نوعية تهيئتها ، فيعتبر شرط أساسي يجب توفره في القطعة الأرضة حتى يمكن إعتبارها كأرض صالحة للبناء فحتى يمكن أن نعتبر أن تلك الأرض المراد بناؤها مهيأة أن تكون مزودة ببعض العناصر الأساسية منها عموماً : في الطرق والشبكات المختلفة (شبكة المياه ، شبكة توزيع الطاقة كهربائية أو غازية ، شبكات المواصلات السلكية و اللاسلكية ، شبكات صرف مياه الأمطار و مياه التطهير و المياه المستعملة ، طرق السيارات و الراجلين .. الخ) ، فكلما كانت الأرض مزودة بهذه العناصر المختلفة تزيد قيمتها غير أنه إذا غابت فبطبيعة الحال ستنقص قيمتها في السوق العقارية .

1- أنظر المادتين 21و20، من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990-12-01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، المؤرخة في 1990-11-18، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 ، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، المؤرخة في15 أوت 2004.

2- الممرات : فتعتبر من أهم العناصر الواجب توافرها في القطعة الأرضية المراد بناؤها فيجب أن تتوفر هذه الأخيرة بطرق و ممرات متسعة تسمح بالدخول إليها و الخروج منها بسهولة ، فيجعلها أثناء عملية التقييم ذات قيمة عالية أما إذا كانت الممرات ضيقة و محصورة فقيمة القطعة الأرضية تنخفض قيمتها في السوق العقارية .

3- الشكل و التضاريس : إذا كان شكل القطعة الأرضية منتظم و سوي لا تحتوي على مرتفعات أو منخفضات مما يساعد هذا على إمكانية إستعمالها بشكل مباشر دون أي مجهود إضافي ، فتزداد قيمتها في السوق بينما إذا كانت تحتوي على شكل غير منتظم و بها تضاريس يصعب الأمر على إستعمالها للبناء إلا بعد القيام بدفع نفقات و بذل مجهودات إضافية لجعلها مستوية مما يؤثر بكل سلبي على قيمتها في السوق [1].

4- المساحة : يمثل عامل المساحة في الأراضي الصالحة للبناء دوراً هاماً في تحديد قيمتها ، بحيث أنها تحدد إمكانيات إستعمالها، ويجب أن تتلائم مساحة الأرضية وطبيعة البناء . وعليه لابد أن تكون مساحة القطعة الأرضية كافية ومناسبة للبناء المراد تشييده فوقها، وأن لا تقل بأي حالٍ من الأحوال عن المساحة الدنيا التي تحددها أدوات التعمير .

5- نوعية الأرضية: يُعتبر هذا العامل من أهم العوامل الذي يزيد أو ينقص من قيمة القطعة الأرضية ، بحيث كلما كانت الأرضية أعماقها صلبة كان تحملها أكثر، حتى يمكن إنجاز فوقها بناية من عدة طوابق وبدون تكاليف باهظة ، أما إذا كانت الأرض هشة لا يمكن البناء فوقها لإرتفاع تكاليف الأشغال بها، وعلى هذا الأساس فإن لعامل نوعية الأرضية الصالحة للبناء دور مهم في الزيادة أو الإنخفاض من قيمتها في السوق العقارية [2].

ثانيا: العوامل الإقتصادية :

إن العوامل الإقتصادية تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأملاك العقارية، وتتمثل في عناصر معينة تشمل كل من موقع القطعة الأرضية، وحالة السوق العقارية :

1- موقع القطعة الأرضية : يلعب الموقع دور رافع أو مخفض للقيمة و ذلك تبعا لأهمية المنطقة و المكان الذي تتواجد به القطعة الأرضية و نوع الإستعمال الموجهة إليه (سكن وسط المدينة ، منطقة تجارية كثيفة النشاط ، منطقة نشاط صناعية) ، و هو أمر صعب لتقدير موقع العقار لكنه مع ذلك يمكننا

---

[1]- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، بدون طبعة ، 2002 ، ص 93 .

[2]- كريم حرز الله ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د، الطور الثالث ، حقوق تخصص القانون الخاص، السنة الجامعية 2014 – 2015 ، ص 124.

التمييز بين الموقع العام للأرض أو الموقع الخاص، فالموقع العام يقدر على أساس مدى قربها أو بعدها عن المدينة أو التجمع العمراني ، قربها أو بعدها عن وسائل النقل (الموانئ، المطارات، السكة الحديدية)، أما الموقع الخاص فيقدر بمدى وجود أو عدم وجود طرق داخل المنطقة تسهل حركة المرور، مدى قرب القطعة الأرضية من التجهيزات العمومية كالمدارس والمستشفيات... إلخ[1] .

2- حالة السوق العقارية : تعتبر السوق العقارية من أهم العوامل الإقتصادية التي تؤثر على قيمة الأراضي الصالحة للبناء، بحيث أن قيمة الأراضي الصالحة للبناء يجب أن تقدر بالقياس على القيم الجاري التعامل بها في السوق العقارية، وهذه الأخيرة يجب أن تكون المرجع الوحيد للتقييم [2].

ثالثا : العوامل القانونية :

تتمثل في إرتفقات القانون العام و الخاص و التي تحدد إمكانيات إستعمال القطعة الأرضية ، و يتبين من خلالها إذا كانت القطعة الأرضية محل التقييم مثقلة برهن أو مشغولة أي مؤجرة وكذلك الحقوق المسجلة عليها .

الفرع الثاني : طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء :

يتم تقييم الأراضي الصالحة للبناء بثلاث طرق :

طريقة التقييم بالمتر المربع الواحد، طريقة التقييم بالمنطقة ، طريقة التقييم بالعبئ العقاري .

أولا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع :

يقوم المقيم العقاري بالإعتماد على هذه الطريقة بتحديد المعطيات لعناصر المقارنة و التي يجب أن تكون مماثلة للأرض المراد تقييمها من حيث الخصائص و العوامل المؤثرة في القيمة ، كأن تكون متقاربة في المساحة و موجودة في نفس الموقع ، أن لا تكون المعاملات العقارية محل المقارنة لها أكثر من ثلاث سنوات، بالإضافة لضرورة استبعاد كل المعاملات العقارية التي تمت في ظروف استثنائية[3].

و لحساب قيمة الأرض محل التقييم حسب هذه الطريقة نقوم بما يلي :

---

[1]- أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة و التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009 ، ص 88 .

[2]- عبد الحكيم بلوفي ، ترشيد نظام الجباية العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ، سنة 2012 ، ص 123 .

[3]- أعمر يحياوي ، المرجع السابق الذكر ، ص 90 .

أ) تحديد سعر المتر المربع الواحد لكل عنصر من عناصر المقارنة :

$$\text{سعر المتر المربع لكل عنصر من عناصر المقارنة} = \frac{\text{قيمة الأرض المقارنة}}{\text{المساحة}}$$

ب) حساب سعر المتوسط للمتر المربع :

$$\text{سعر المتوسط للمتر المربع} = \frac{\text{مجموع سعر المتر المربع لكل عنصر من عناصر المقارنة}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

ج) حساب قيمة الأرض محل التقييم :

قيمة الأرض محل التقييم = سعر المتوسط للمتر المربع × مساحة الأرض محل التقييم

ثانيا : طريقة التقييم بالمنطقة :

تستخدم هذه الطريقة لتقييم العقارات ذات الشكل المستطيل أو الغير المنتظم ، يتم تقييم الأرض بالتقطيع الإصطناعي لمساحة الأرض إلى عدة مناطق في إتجاه العمق و إعطاء لكل منطقة ثمنا وحدويا للمتر المربع تنازليا إبتداء من الطريق العام الأقرب .

إن المنطقة الموجودة على حافة الطريق العام و القريبة من مختلف الشبكات (الكهرباء الماء صرف المياه) عموما ما تكون لها قيمة أعلى من الجزء البعيد ، تستند هذه الطريقة على تحديد الثمن الوحدوي للمنطقة الأولى . تقطع الأرض في إتجاه العمق إلى ثلاث مناطق متساوية ذات (30) مترا للمنطقة الواحدة [1]. و الزيادة تعتبر مساحة خضراء .

نستنتج من خلال هذا أن هذه الطريقة تقيم الأراضي التي لها شكل طولي لها واجهة واحدة صغيرة على الطريق العمومي كلما إتجهنا بإتجاه العمق تنقص قيمة الأرض .

فلحساب طريقة التقييم بالمنطقة نتبع ما يلي [2]:

---

[1]- أعمر يحياوي ، المرجع السابق الذكر، ص90.

[2]- التعليمة رقم 00.256 ، المؤرخة في 23جانفي 1991، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية ، المتعلقة بكيفيات تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة ، وزارة المالية .

أ) تقسيم الأرض محل التقييم إلى 3 مناطق [1]:

تقسم كما قلنا الأرض إلى ثلاث مناطق فنقوم بالعملية التالية =

$$\frac{\text{طول القطعة الأرضية}}{\text{عدد المناطق}}$$

ب) حساب مساحة كل منطقة :

مساحة كل منطقة = الطول × العرض

ج) حساب المتر المربع لكل منطقة :

نستعمل المعطيات لأن قيمة سعر المتر المربع للمنطقة 1 تكون معلومة .

قيمة المنطقة (2) : 60% من سعر المتر المربع للقطعة (1)

$$= \frac{\text{سعر المتر المربع للقطعة (1)}}{100}$$

قيمة المنطقة (3) : 60% من سعر المتر المربع للقطعة (2)

$$= \frac{\text{سعر المتر المربع للقطعة (2)}}{100}$$

د) حساب قيمة كل منطقة : نحسب كل منطقة لوحده

قيمة المنطقة = سعر المتر المربع × المساحة

ه) حساب القيمة التجارية للأرض محل التقييم :

القيمة التجارية للأرض محل التقييم = مجموع قيم كل منطقة من عناصر المقارنة

= القطعة (1) + القطعة (2) + القطعة (3)

[1]- التعليمة رقم 00.256 ، المرجع السابق الذكر

ثالثا: طريقة التقييم بالعبئ العقاري :

تعتمد هذه الطريقة على كثافة البناء فوق الأرض يطلق عليها الحمولة القصوى للعقار، هي طريقة تكون في الغالب مستعملة في حالة بيع قطع أرضية تمت تهيئتها وأصبحت جاهزة لإستقبال البنايات والتجهيزات الجديدة ، وأساس هذه الطريقة هو إعتمادها على معامل شغل الأرضية بالبناء المسموح به قانونا [1] (COS) .

لابد على المقيم العقاري أن يقوم ببعض الخطوات حتى يتمكن من إيجاد قيمة الأرض الصالحة للبناء حسب هذه الطريقة :

البحث عن المعاملات العقارية التي تكون عنصر المقارنة مع القطعة محل التقييم فيحدد مواصفاتها ، البحث عن الأسعار،البحث عن معاملات شغل الأرضية ،القيام بحساب متوسط سعر المتر المربع ، القيام بحساب متوسط معاملات شغل الأراضي ، القيام بحساب سعر المتر المربع للأرض محل التقييم ، القيام بحساب قيمة الأرض محل التقييم .

عندما يجد المقيم العقاري العناصر المقارنة و التي تكون تحمل نفس مواصفات الأرض محل التقييم مع تحديد أسعار كل أرض و معامل شغل أرضها يقوم بما يلي[2] :

أ) حساب متوسط سعر المتر المربع :

$$\text{متوسط سعر المتر المربع} = \frac{\text{مجموع مترالمربع لعناصر المقارنة}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

$$= \frac{\text{سعر المترالمربع القطعة (1)} + \text{سعر المتر المربع القطعة (2)...}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

ب) حساب متوسط شغل الأرض :

$$\text{متوسط معامل شغل الأرض} = \frac{\text{مجموع معامل شغل الأرض لعناصر المقارنة}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

$$\text{متوسط معامل شغل الأرض} = \frac{cos_{2+}cos_{1}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

[1] - التعليمة رقم 00.256 ، المرجع السابق الذكر .
[2] - التعليمة رقم 00.256 ، نفس المرجع .

نطبق القاعدة الثلاثية :

متوسط المتر المربع لعناصر المقارنة ⟵ متوسط شغل الأرض لعناصر المقارنة

سعر المتر المربع للأرض محل التقييم(؟) ⟵ شغل الأرض محل التقييم

إذن :

$$\text{سعر المتر المربع للأرض محل التقييم} = \frac{\text{متوسط سعر المتر المربع} \times \cos \text{أرض محل التقييم}}{\text{متوسط معامل شغل الأرض (COS)}}$$

ج) حساب قيمة الأرض محل التقييم :

$$\text{قيمة الأرض حل التقييم} = \text{سعر المتر المربع للأرض محل التقييم} \times \text{مساحة الأرض محل التقييم}$$

المطلب الثاني : طرق تقييم العقارات المبنية:

تعتبر عملية تقييم العقارات المبنية عملية قانونية وتقنية يقوم بها أشخاص مؤهلون معتمدين على معاييرمعينة لتحديد الثمن الحقيقي للعقار ، إذ نجد تقييم العقارات المبنية يتم بتقييم كل من الأرضية لوحدها **(الوعاء العقاري)** والبناية لوحدها **(القسم المبني)** وحاصل جمع قيمتها يمثل القيمة التقريبية للعقار ككل ، كما يرتبط التقييم بعدة عوامل تؤثر مباشر ة في قيمتها .

و لهذا سنتطرق في هذا الفرع إلى العوامل المحددة لقيمة العقارات المبنية **(الفرع الأول)** ، ثم إلى طرق تقييم هذه العقارات **(الفرع الثاني)** .

الفرع الأول : العوامل المحددة لقيمة العقارات المبنية :

إن العوامل المحددة لقيمة العقارات المبنية تنقسم إلى :عوامل مادية، قانونية ، و إقتصادية تؤثر مباشرة في قيمتها التجارية بالزيادة أو بالنقصان فتتحدد القيمة الأرضية أي الوعاء العقاري حسب (موقعها ،مساحته شكلها تهيئتها ... إلخ) ، أما قيمة القسم المبني فيتحدد بحسب (معامل قدم البناية ، العمر، عدد الطوابق ،عناصر التجهيز، والراحة المواد المستعملة في البناء ... الخ)[1].

[1]- كريم حرز الله ، المرجع السابق الذكر ، ص160 .

أولا : العوامل المادية :

1- المساحة : تلعب المساحة دورا أساسيا محددا لقيمة العقارت المبنية فهي التي تحدد إمكانيات الإنتفاع و إستعمال لعقار المبني للغرض الموجه إليه ، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الإحتياجات التي يتطلبها كل إستعمال حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواءا بالزيادة أو

النقصان فإن ذلك يؤثر سلبا على قيمة العقار المبني في السوق حيث يؤدي ذلك إلى تراجع الطلب عليها فيه [1].

2- الموقع : يُشكل الموقع أهمية بالغة في عملية تقييم العقارات المبنية ، فكلما كان موقع العقار موقعاً جيداً وإستراتيجياً كلما كانت قيمته كبيرة ، ونجد أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004 صنف البلديات إلى خمسة (05) مناطق فرعية وذلك كما يلي :

- الحي الفخم، والمخصص للسكن ذي المستوى فوق المتوسط وتقع هذه المنطقة الفرعية بعيداً عن الطرق الرئيسية وكثافة المرور وتكون خالية من الضجيج والدخان والغبار والروائح الكريهة... إلخ .

- وسط المدينة، والذي يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت والمؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية، المدارس، الصيدليات، مراكز الصحة أو المستشفيات، المجلس الشعبي البلدي، البريد، البنوك ومحطات النقل البري... إلخ.

- الأحياء المحيطة بالمدينة، وهي المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة، والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

- الضاحية، وهي الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية للبلدية .

- المنطقة المعزولة، وهي المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية في البلدية، والمتصفة لاسيما بانعدام إتصال مباشر بالنقل العمومي[2] .

---

[1]- سماعين شامة ، المرجع السابق الذكر ، ص 93 .

[2]- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004 ، المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق ، الجريدة الرسمية ، العدد 06، المؤرخة في 29-01-2004 .

3-عناصر التجهيز و الراحة : هي التهييئات و التركيبات المختلفة المتعلقة بالشبكات الخاصة منها (الماء، الكهرباء ، الغاز ، التدفئة) ، و كذلك التجهيزات الصحية (الحمام ، دورة المياه ، المطبخ ، و قنوات الصرف الصحي المرتبطة بها) فتوفر هذه العناصر في البناء أمر ضروري جدا فكلما كانت هذه العناصر ذات جودة عالية يزيد في قيمة العقار ، أما إذا كانت غير متوفرة فتنقص قيمة العقار . كما تعتبر التهيئة عامل رئيسي لتحديد قيمة الأراضي الصالحة للبناء في السوق العقارية.[1]

4- المواد المستعملة في البناء : إن نوع المادة المستعمة في البناء تلعب دورا أساسيا محددا لقيمة المباني في السوق ، حسب المواصفات و الخصائص التي تتميز بها و المتمثلة خصوصا في : (الشكل ، درجة مقاومتها ، لونها ، نوعيتها ، مظهرها ، صلابتها ، و مدة الحياة التي من الممكن أن تضمنها للعقار) أي كلما كانت المواد المُستعملة في البناء جيدة كلما كانت قيمة العقار كبيرة.

5- العمر (القدم) : إن هذا العامل في الأصل هو عامل مُخفض لقيمة العقارات المبنية ، لأنه مُرتبط بدرجة تقدمها في السن ، فمع تقدم العقار المبني في السن وبفعل تأثير العوامل الطبيعية والإصطناعية المختلفة فإنه يَفقد تدريجيا متانته وصلابته، إلا أنه تجدر الإشارة إلى وجود عامل آخر مرتبط بعامل القدم يؤثر فيه بشكل كبير، وذلك حسب الحالة إما في نفس الإتجاه أو في إتجاه معاكس له، وهذا العامل هو عامل الصيانة، حيث أنه كلما كانت الصيانة متوفرة بالعقار المبني بصفة منتظمة وجيدة ، هذا من شأنه أن يزيد في عمر العقار ويقلل من نسبة التخفيضات المتعلقة بالقدم ، مما يجعل زيادة في قيمته، بينما حالة إنعدام الصيانة يؤدي لسرعة إهتلاكه قبل أجله الحقيقي، وهذا الأمر سينقص من قيمته التجارية في السوق العقارية [2].

ثانيا : العوامل القانونية :

هذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة العقارات المبنية بحيث تبين الوضعيات التي يوجد عليها العقار من الناحية القانونية ، وتتمثل هذه العوامل في الإرتفاقات (إرتفاقات في القانون العام و الخاص)، وحقوق الار تفاق هي حقوق مثقلة للعقارات المبنية، وتعتبر عامل قانوني مهم في تحديد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، كما أنه قد يكون العقار مؤجر أو مرهون غير أنه تزيد قيمة العقار في السوق إذا تحرر من هذه القيود التي تثقله و العكس إذا كان مقيدا بها .

[1]- ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2005 ، ص42.

[2] - عمران بن يوسف ، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2008 ، ص 89 .

ثالثا : العوامل الإقتصادية :

هذه العوامل لها دورا هاما في تقييم العقارات المبنية ، وذلك لإرتباط قيمة هذا النوع من العقارات بالجانب الإقتصادي من حيث درجة تطوره أوركوده في المنطقة

وتتمثل في قانون العرض والطلب وعامل التطور والإزدهار الاقتصادي .

1- قانون العرض والطلب : يعتبر قانون العرض والطلب من أهم العوامل الإقتصادية التي تؤثر على قيمة العقار المبني ، حيث أنه في حالة توازن الطلب مع العرض في ميدان العقار المبني تكون قيمته التجارية مستقرة ، وإذا كان العرض أكبر من الطلب فقيمته تنقص والعكس صحيح ، فيؤثر هذا القانون مباشرة على قيمة العقارات المبنية بالزيادة والنقصان .

2- التطور و الإزدهار الإقتصادي : كلما تطور وتنوع الاقتصاد في منطقة معينة كلما كثرت المعاملات العقارية، فيكثر الطلب على العقار المبني فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية ، إن المناطق ذات المستوى الإقتصادي متطور يؤدي ذلك إلى كثرة الطلب عليها و بالتالي ترتفع قيمتها في السوق العقارية[1].

الفرع الثاني : طرق تقييم العقارات المبنية :

كما قلنا سابقا أن العقار المبني يتكون من أرضية (وعاء عقاري) و بناية (القسم المبني) إذن نعتمد على هذه العملية :

العقار المبني ▬ القسم المبني✚ قيمة الوعاء العقاري بعد التخفيض

و على الشخص المؤهل قانونا بعملية التقييم لكي يجد قيمة العقار محل التقييم أن يقوم بإتباع عملية معينة و هي كالآتي :

- يحسب المقيم العقاري قيمة الوعاء العقاري أولا بإعتباره أرض صالحة للبناء :

و ذلك بتطبيق الطرق المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء ، مع مراعاة إجراء التخفيض المتعلق بإزدحام وإكتظاظ البناية فوق الأرضية، وذلك بنسبة تتراوح بين 10% و 40% حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية و هو ما يسمى بمعامل الإزدحام (C.E.S) [2].

[1]- عباس حومة ، (تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة البناء من جديد)، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة ، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ، العدد 7 ، سنة 2022 ، ص 631 .

[2]- التعليمة رقم 1868 ، المؤرخة في 25-05-1991 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية ، ص 4 .

أي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبناية القطعة الأرضية مشغولة كليا أي الأرضية كلها مبنية يتم في هذه الحالة تطبيق نسبة معامل شغل الأرضية بـ: 40%وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة نوعا ما أي أقل من نصف المساحة هنا نطبق نسبة معامل شغل الأرضية بـ: 10% وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة بالبناء أكثر من نصف المساحة هنا نطبق معامل شغل الأرضية بـ : 10%.. الخ.

أولا :حساب قيمة الوعاء العقاري بعد التخفيض :

نحسب أولا قيمة التخفيض ثم قيمة الوعاء العقاري بعد التخفيض حسب ما يلي :

قيمة التخفيض = قيمة الأرض × معامل الإزدحام

قيمة الوعاء العقاري بعد التخفيض = قيمة الأرض - قيمة التخفيض

ثانيا : حساب القسم المبني :

يحسب القسم المبني إما بطريقة المقارنة إذا كان هناك العديد من عناصر المقارنة التي تماثل العقار محل التقييم أو بطريقة تكلفة البناء من جديد إذا لم تتوفر عناصر مقارنة .

و سنقوم من خلال هذا بدراسة نوعين من الطرق المعتمد عليها في تقييم العقارات المبنية ألا و هما طريقة المقارنة و طريقة تكلفة البناء من جديد :

1- طريقة التقييم بالمقارنة : طريقة التقييم بالمقارنة هي طريقة الأكثر نجاعة ، والتي تحقق أفضل النتائج في تحديد القيمة الحقيقية للعقارات المبنية.

وهذه الطريقة تحقق أحسن النتائج بسبب إعتمادها على معطيات حقيقة للسوق العقارية المحلية التي يتم تجميعها بدقة و من ثم دراستها و تحليلها.

أ) مبادئ التقييم بالمقارنة :

طريقة التقييم بالمقارنة تقوم على تحديد القيمة الحقيقية لعقار بالإعتماد على أوجه مقارنة مستقاة من معاملات تمت على عقارات مماثلة للعقار المراد تقييمه [1]. يمكن إجراء المقارنة إما بشكل مباشر لعقار مع

[1]- التعليمة رقم 1868،المرجع السابق الذكر .

عقار، ويكون ذلك في حالات نادرة و إما بالإعتماد على عنصر محدد و الذي من خلاله يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع التقييم (المساحة المبنية، المساحة النافعة ، الغرفة الرئيسية....).

كما يمكن إجراء المقارنة إما عن طريق التمييز بين قيمة الأرض و قيمة البناء (تقييم الأرض والبناء كل على حدة) ، وإمّا عن طريق تقييم الأرض و البناء مدمجتين (التقييم بالكتلة) . يجب أن تركزّ دراسة السوق العقارية على أكبر قدر ممكن من المعطيات ، إذ تعتمد دقّة التقييم على عدد المعاملات التي يتمّ فحصها[1].

في حالة وجود سوق ضعيفة النشاط بسبب غياب أوجه تصلح للمقارنة سيكون من الضروري الإعتماد على عناصر بسيطة من المعلومات (الأسعار المشارإليها من طرف الوكالات المتخصصة ، الإعلانات ، عروض الشراء أوالبيع التي يكون المقيم مطلعا عليها ...) ، من الواضح أن هذه المعلومات يجب إستعمالها بحذر لأقصى درجة.

ب) دخول الطريقة حيّز التنفيذ:

يمكن إستعمال طريقة التقييم بالمقارنة في شكل التمييز بين قيمة الأرض و قيمة البناء (تقييم الأرض والبناء كل على حدة) على النحو التالي :

- العملية الاولى : تقييم أرضية الوعاء :

تحدد قيمة أرضيّة الوعاء طبقا لطرق التقييم المتعلقة بالأراضي الصالحة للبناء ومن أجل مراعاة شغل الأرض بالمنشآت المشيّدة فوقها ، يجب تطبيق تخفيض على قيمة الأرضيّة الوعاء بسبب الإزدحام.

- العملية الثانية : فرز أوجه المقارنة :

تعتمد هذه العملية على إختيار المعاملات العقارية التي تقع على عقارات لها نفس الخصائص مع العقار موضوع التقييم (الموقع، المساحة، النوعية ، حالة الصيانة ، السن...)[2].

كما تعتمد على إستخراج الأسعار الوحدوية التي من شأنها أن تستخدم كقاعدة للتقييم ، مع الحرص مسبقا على إستخراج السعرالوحدوي الملائم الذي سيطبق في تقييم أرضية الوعاء موضوع العملية.

[1]- التعليمة رقم 1868، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم 1868 ، نفس المرجع .

ج) طرق التقييم حسب المدلول المساحي :

- التقييم بالمترمربع المبني : تسمى هذه المساحة عادة المساحة للأرض أو المساحة المغطاة ،

لأنها تتلاءم مع مساحة الأرض المغطاة بالمبنى أوالمباني ، ويتم قياسها من خارج الجدران التي تمثل حدود المبنى المشيد فوق أرضية الوعاء, ويعبرعنها بالمترالمربع .

« قيمة البناء تستخرج بضرب المساحة المبنية في السعر الوحدوي المستخرج من دراسة و تحليل السوق العقارية المحلية. [1] »

- التقييم بالمتر المربع المطورة و المصححة المقاسة خارج الجدران (SDPHO) :

تخفيض مساحات البناية, بالمترمربع المساحة المطورة والمصححة المقاسة خارج الجدران **(SDPHO)** تتلائم مع مجموع المساحة الإجمالية لكل طابق ، يخصص لكل واحد معامل خاص يتم فيه مراعاة للأهمية المتعلقة بكل مستوى بالنظرإلى قيمة العقار[2].

خلافا لطريقة التقييم بتكلفة إعادة البناء من جديد في هذه الحالة يتم إ ستخراج السعربالمترالمربع للمساحة المطورة والمصححة المقاسة خارج الجدران ، من معطيات دراسة وتحليل السوق العقارية المستقاة من بطاقية المعاملات العقارية.

« القيمة الحقيقية للعقار تستخرج عن طريق ضرب السعر الوحدوي في المترمربع المطورة والمصححة المقاسة خارج الجدران **(SDPHO)** للعقار المراد تقييمه[3]. »

- التقييم بالمتر المربع للمساحة النافعة (SU) :

لا تعتمد هذه الطريقة على مفهوم المساحة فقط و لكن أيضا على مفهوم المنفعة ، الذي يمكن التعبيير عنه إما كوحدة قياس (المترالمربع النافع أوالمترالمربع المصحح) وإما كوحدة إستخدام (الغرفة الرئيسية)، هذه الأخيرة يمكن إدخالها حيزالتنفيذ حصريا في تقييم الشقق السكنية الواقعة ضمن الملكيات المشتركة.[4]

يلاحظ أن التقييمات القائمة على أساس المساحة النافعة يظهرعليها جانب القصور بسبب عدم مراعاتها إختلاف طبيعة المحلات المكونة للوحدة العقارية المراد تقييمها.

---

[1]- التعليمة رقم 1868، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم 1868، نفس المرجع .
[3]- التعليمة رقم 1868، نفس المرجع .
[4]- التعليمة رقم 1868، نفس المرجع .

بالتالي المساحة النافعة التي يطلق عليها المساحة Bayalable تتعلق بمساحة المحل ، تقاس من الداخل (داخل الجدران) ، بغض النظر عن تنوع المحلات (مساحات سكنية ، طوابق سفلية، علية، مرآب...) والتي يمكن ان نطبق عليها قيم مختلفة.[1]

- التقييم بالمتر المربع للمساحة النافعة المصححة (SUP) :

تستعمل هذه الطريقة على كافة العقارات مهما كانت طبيعة إستعمالها (عقارات فردية ،شقق ، محلات تجارية، محلات مهنية ،عقارات مختلطة تحتوي على شقق ...) بشرط أن تكون الأملاك المراد تقييمها تدخل في مجموعها لنفس التصرف القانوني.[2]

كقاعدة عامة يتم تقييم على أساس الأرض و البناء مدمجتين (التقييم بالكتلة) ، غير أنه إذا كان العقار المراد تقييمه يحتوي على مساحة هامة غيرمبنية ، يمكن أن تشكل حصة أو عدة حصص منفصلة يتم تحديد قيمة الأرض الفائضة بشكل منفصل, دون أن تتداخل قيمتها مع قيمة المترمربع للمساحة النافعة المصححة [3]**(SUP).**

المساحة النافعة المصححة **(SUP)** لعقار يشكل وحدة عقارية منفصلة يتم الحصول عليها كما يلي :

- تقسيم العقار إلى فئات من المحلات ، إعتماد على قيمة السوقية لكل فئة.
- تخصيص معامل "1" لإحدى الفئات إعتمادًا على السوق المحلي المرجعي.
- تحديد معاملات التصحيح للفئات الأخرى من المحلات ، بحيث تكون هذه المعاملات تتناسب مع قيمتها النسبية.

المساحة النافعة المصححة تساوي مجموع المساحات النافعة المصححة لكل فئة من المحلات[4].

وتحسب المساحة الداخلية للجدران ✖ معاملات التصحيحية

[1]- التعليمة رقم 1868،المرجع السابق الذكر.
[2]- التعليمة رقم 1868،نفس المرجع.
[3]- التعليمة رقم 1868، نفس المرجع .
[4]- التعليمة رقم 1868، نفس المرجع .

معاملات التصحيح المعتمدة يتم إستخراجها من بطاقية المعاملات العقارية[1] المتوفرة لدى المقيم و المعدّة على أساس دراسة و تحليل السوق العقارية المحلية.

- التقييم بالغرفة الرئيسية :

هذه الطريقة لا تعتمد على مفهوم المساحة ، ولكن تعتمد على مفهوم إستخدام مكونات المحلات ذات الإستعمال السكني[2].

تعتبر غرفة رئيسية كل عرفة مخصصة للإستراحة و للتسلية ولإطعام شاغيليها و للنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف و قاعات المقام (الإستقبال) و المطابخ[3] ، و يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ماعدا المطابخ ، مساحة أدناها عشرة أمتار مربعة (10م') لا يمكن أن يقل أصغر مقياس عن متريين و سبعين سنتيمتر(2,70 م') ، لا يمكن أن يقل علو الغرفة الرئيسية إنطلاقا من الأرضية التامة التهيئة على متريين سنتمتر(2,60). للمزيد من التفصيل انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير[4]. ولتطبيق هذه الطريقة يجب توفر شروط منها :

تستعمل هذه الطريقة كثيرا من طرف الخبراء في المحلات ذات الإستعمال السكني لأن عدد الغرف الرئيسية يعد عنصرا مهما في تحديد قيمة العقار, ويجب مراعاة أبعاد الغرفة الرئيسة.

بعض العقارات ذات الطراز القديم تحتوي على عدة غرف ثانوية و/أو ملاحق تعدّ غرفا رئيسية ، غيرأنه يمكن تجاوز هذه الصعوبة من خلال إحتساب غرفة أو أكثر كغرفة رئيسية مراعاة لأهمية هذه الملحقات أو الغرف الثانوية [5].

تحسب قيمة الغرفة الواحدة المستنتجة من دراسة السوق العقارية ✖ عدد الغرفة الرئيسية للشقة محل عملية التقييم

---

[1]- التعليمة رقم 1868،المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم 1868،نفس المرجع.
[3]- المادة 32 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الصادر في 28 ماي1991 ، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد26 ، المؤرخة في 1 جوان 1991 ، ص958 .
[4]-أنظر المادة 34، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق الذكر .
[5]- التعليمة رقم 1868، المرجع السابق الذكر .

- التقييم بالكتلة (الارض و البناء مدمجتين) :

في الطرق التي تم شرحها أعلاه يتم تقييم الأرض و البناء كل على حدة غير أنه من الناحية العملية لا سيما اذا تعلق الأمر بالمحلات ذات الإستعمال السكني ، يمكن تقدير قيمة المباني بالكتلة (الأرض و البناء مدمجتين).

يمكن إعتماد هذه الطريقة في الحالات التي تكون فيها البنايات تشغل بشكل مثالي أرضية الوعاء التي لا يتبقى منها سوى مساحة ضئيلة جدا ، أو في تلك الحالات التي تفرضها القواعد المتعلقة بالبناء و التعمير.

للإشارة عندما يتم التقييم بالكتلة (الأرض والبناء مدمجتين) يجب أن تؤخذ قواعد المقارنة أيضا على أساس الأرض و البناء مدمجتين [1].

2. طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد :

تعد هذه الطريقة من إحدي أهم الطرق المعتمدة في مجال التقييم العقاري و التي تكتسي طابعا خاصا من حيث طابعا العملي و الموضوعي إذ يقيم المقيم العقاري القسم المبني (البناية) بهذه الدلالة و ذلك بإتباعه للخطوات التالية : يصنف المقيم العقاري البناية محل التقييم ضمن الصنف التي تنتمي إليه و لهذا على المقيم عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار المراد تقييمه يأخذ كل المواصفات المتعلقة به من

(المادة المستعملة في البناء الصيانة العمر الموقع عناصر التجهيز و الراحة عدد الطوابق و غيرها ...)
ثم يقوم ب :

أ) **حساب المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران : (SDPHO)** وهي مجموع المساحات للعقار المقاسة خارج الجدران و المعدلة بمعاملات تصحيحية بحيث نقوم بجمع المساحة المقاسة خارج الجدران لمختلف الطوابق التي يتكون منها البناء (قبو طابق أرضي طوابق) لنتحصل عليها

- المقيم العقاري لا يمكنه حساب المساحة المعدلة و المطورة خارج لجدران إلا بعد تصحيح المعاملات و التي حددتها التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981 هي كما يلي [2]:

- قبو غير مهيأ (أرض طينية) معامل تصحيحه هو : 0.30
- قبو مهيأ (جدران ملبسة أرضية بالإسمنت) معامل تصحيحه هو : 0.50

[1]- التعليمة رقم 1868، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم 3529 ، المؤرخة في 03-06-1981 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية ، وزارة المالية .

- سرداب مهيأ معامل تصحيحه هو : 0.70
- طابق أرضي غير مهيأ (أعمدة و سقف بدون جدران فاصلة) معامل تصحيحه هو : 0.40
- طابق أرضي مهيأ سكني أو تجاري معامل تصحيحه هو : 1.00
- الطوابق معامل تصحيحها هو : 1.00
- الطوابق المسقوفة معامل تصحيحها هو : 0.75
- العليات معامل تصحيحها هو : 0.30
- المقصورات معامل تصحيحها هو : 0.70
- السلالم الخارجية معامل تصحيحها هو : 0.50
- المداخل المغطاة معامل تصحيحها هو : 0.7O
- عتبة المدخل معامل تصحيحها هو : 0.2O
- الشرفات ذات بروز يفوق 0.60 و مساحتها أكبر من 1متر مربع معامل تصحيحها هو : 0.30
- سطح قابل للإستعمال معامل تصحيحه هو: 0.50
- الملحقات المغلقة (غرفة غسيل مستودع) معامل تصحيحها هو : 0.70
- الملحقات الغير مغلقة (ورشة قبو التحزين) معامل تصحيحها هو: 0.50

إذن لإيجاد المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران نقوم بما يلي :

المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران ▬ المعاملات التصحيحة ✖المساحة المطورة دون تعديل

مثال تطبيقي لكيفية حساب المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران : هناك أرض ذات مساحة $200\ m^2$ بنيت عليها عمارة ذات m^2 100 و تتشكل هذه العمارة من (قبو مهيأ طابق أرضي و ثلاث طوابق علوية) فلإيجاد المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران نقوم بما يلي [1]:

[1] - أعمر يحياوي، المرجع السابق الذكر، ص 97-98 .

إذن : كما هو ثابت أعلاه أن العمارة مقامة على مساحة ذات $100\ m^2$ فلتحديد المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران نقوم بـتصحيح المساحة المطورة دون تعديل لكل أجزاء العمارة :

- قبو غير مهيأ : $100\ m^2 \times 0.3 = 30\ m^2$
- طابق أرضي : $100\ m^2 \times 1 = 100\ m^2$
- طابق علوي 1: $100\ m^2 \times 1 = 100\ m^2$
- طابق علوي 2: $100\ m^2 \times 1 = 100\ m^2$
- طابق علوي 3 : $100\ m^2 \times 1 = 100\ m^2$

المجموع $= 430\ m^2$

نجمعهم و الناتج هو المساحة المعدلة و المطورة خارج الجدران (SDPHO) للبناية حسب المثال المذكور أعلاه :هي $430\ m^2$ [1]

ب) حساب تكلفة تجديد البناء :

لتحديد تكلفة إعادة البناء من جديد للبناية محل التقييم، هنا يجب على المقيم العقاري القيام بأبحاث معمقة قصد معرفة و إستنتاج تكلفة البناء الحقيقية ، فيتم تحديد التكلفة بطريقة دقيقة و متأنية يتم التركيز فيها على كافة التفاصيل و الجزئيات و ذلك بمعرفة النفقات التي تسمح بتشييد بناية مماثلة للبناية المراد تقييمها عند تاريخ إعداد تقرير التقييم ، فتشمل تكلفة البناء المصاريف المتعلقة مباشرة بالبناء المراد تقييمه من (مواد بناء ، أشغال الحفر، و الردم و التسطيح ، تزويد ووضع التجهيزات الربط بالشبكات التركيبات) كما تشمل أيضا المصاريف اللاحقة بالبناء بإعتبارها من مستلزماته (كثمن الشراء ، تكاليف التسجيل و الشهر العقاري ...إلخ) غير أنه يجب أن يقتصر حساب التكلفة على التكاليف المحضة للبناء (الحفر الأشغال الكبرى) ، و عدم إحتساب المصاريف الإضافية (كقيمة الأرضية و أشغال الربط بالشبكات و يمكن للمقيم العقاري التوجه إلى المصالح المختصة في البناء من مكاتب الدراسات، المقاولين العموميين والخواص، السوق العقارية... الخ) .

بينما حتى يتمكن المقيم العقاري من الحصول على القيمة الجديدة للبنايات المماثلة للعقار موضوع التقييم يكفي ضرب المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من خارج الجدران في تكلفة إعادة البناء المحصل عليها .

[1] - أعمر يحياوي، المرجع السابق الذكر، ص 97-98 .

إن القيمة الجديدة للبنايات المحصل عليها يجب تصحيحها بمعامل المتغير الظرفي سواءا بالزيادة أو بالنقصان كما يجب كذلك تصحيحها بمعامل القدم : [1]

- فائض القيمة الظرفي : يدل عل فارق الإيجابي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الإنتهاء من بنائه و تكلفة بنائه .

- ناقص القيمة الظرفي : يدل على الفارق السلبي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الأنتهاء من إنجازه و تكلفة بنائه .

يعبر عن المتغير الظرفي بنسبة مئوية مضاعفة أو مخفضة و تحديده يجب القيام بأبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع أو الشراء و عقارات مبنية حديثة الإنجاز المماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم .

أمـا عن **معامل الأقدمية :** فيكون بعد إجراء التعديل الأولي لتكلفة إعادة البناء من جديد بعامل زائد أو ناقص القيمة الظرفي ، و يخص تقدم العقار في السن ويُعتبر هذا العامل من بين العوامل التي تُخفض من قيمة العقار، يُقدر عمر العقارات المبنية على أساس طبيعة المواد المستعملة في البناء ونوعية البناء (الحجارة المصقولة و الغرانيت يتميزون بفترة بقاء أقوى من الاجر و القوالب الإسمنتية) وكيفية إنجاز ، و حالة الصيانة ويُقدر أغلب الخبراء العقاريين عمر البنايات في الحالات العادية بمائة سنة . [2] لكن مع ذلك لا يجب إستخدام هذا التقدير بشكل تلقائي في جميع الحالات فأذا تعلق الأمر ببنايات جاهزة يكون لها مدة حياة أقل من مائة سنة .

يجب القيام بتصحيح معامل القدم بالمعامل التصحيحي المتعلق بحالة صيانة العقار، بحيث الصيانة المنتظمة والجيدة للعقار المبني كما تطرقنا سابقا في العوامل أنها من شأنها أن تزيد في عمر العقار، والعكس في حالة إهمال صيانة العقار يؤدي الأمر إلى هلاكه

فحسب التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 06-03- 1981 :

المعاملات التصحيحية الخاصة بحالة الصيانة والواجب تطبيقها هي :

- حالة الصيانة الجيدة..... من 0,1 إلـى 0,3 .
- حالة الصيانة الحسنة..... من 0,4 إلـى 0,5 .

[1] - عمراوي بن يوسف ، المرجع السابق الذكر ، ص 89 .
2- كريم حرز الله ، المرجع السابق الذكر، ص174.

- حالة الصيانة المتوسطة..... من 0,6 إلـى 0,9 .
- حالة الصيانة المنعدمة..... من 1,5 إلـى 2,0 .

ولتحديد معامل الأقدمية، نستخرج الأقدمية المجردة ونحسب على أساس 01% لكل سنة والقيمة المحصل عليها تصحح بمعامل الصيانة المُحدد من طرف الخبراء العقاريين للحصول في الأخير على معامل الأقدمية الفعلي .

لحساب تكلفة تجديد البناء : نقوم بالعملية التالية : و نقوم كذلك بحسابها بعد وجود المتغير الظرفي إذا توفر سواءا بالزيادة أو النقصان [1]:

تكلفة تجديد البناء = تكلفة البناء للمتر المربع ✖ المساحة المطورة و المعدلة خارج الجدران .

تكلفة تجديد البناء بعد زيادة أو نقصان المتغير الظرفي :

نقوم أولا بحساب قيمة المتغير لحساب الضرفي :

- حساب قيمة المتغير الظرفي :

قيمة المتغير الظرفي = تكلفة تجديد البناء ✖ المتغير الظرفي .

- حساب تكلفة تجديد البناء بعد زيادة أو نقصان المتغير الظرفي :

تكلفة تجديد البناء بعد زيادة المتغير الظرفي = تكلفة تجديد البناء ✚ قيمة المتغير الظرفي .

إذا كان هناك نقصان في المتغير الضرفي نقوم بوضع علامة الناقص بدلا من الزائد .

- حساب نسبة التخفيض نتيجة القدم :

$$\text{نسبة التخفيض نتيبجة القدم} = 1 - \frac{\text{السن النظري} \times \text{معامل الصيانة}}{100 \quad (\text{السن الطبيعي للبنايات})}$$

[1]- كريم حرز الله ، المرجع السابق الذكر ، ص من 170-174 .

- في الأخير نجد القسم المبني :

القسم المبني 〓 تكلفة تجديد البناء بعد زيادة المتغير الظرفي ✖ معامل القدم

المبحث الثاني : تقييم العقارات الريفية :

تشمل تسمية العقارات الريفية في الواقع عدة فئات من الأملاك العقارية و كذلك العقارات بالتخصيص وهي ذات طبيعة متنوعة لاسيما الأراضي الزراعية ، المغروسات ، المباني المستغلة ، المواشي ، المعدات...إلخ.

فالأرض الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أوخلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشرأوالحيوان أويستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أوبعد تحويله[1].

تخضع عملية تقييم الأملاك الريفية أحيانا لقواعد ومبادئ خاصة تتطلب معرفة تقنية معمقة من طرف المقوم,ويقع على عاتقه, بالتعاون مع المصالح التقنية المحلية للفلاحة,إعداد وثائق تمكنه من الإحاطة بخصائص هذه الأملاك[2].

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى عوامل تقييم الأراضي الفلاحية **(المطلب الأول)** ، ثم طرق تقييم الأراضي الفلاحية **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: عوامل تقييم الأراضي الفلاحية :

تصنف عوامل تقدير قيمة الأرضي ضمن ثلاثة فئات : عوامل طبيعية **(الفرع الأول)** ، عوامل إقتصادية **(الفرع الثاني)** ، عوامل قانونية **(الفرع الثالث) .**

الفرع الأول : العوامل الطبيعية :

تشتمل أساسا طبيعة و جودة التربة و الغراسات, الظروف المناخية, الخصائص الفزيائية للقطعة, وصيانتها.

[1]- أنظر المادة4، من القانون رقم 90-25 ، المرجع السابق الذكر ، ص 1743.
[2] - التعليمة رقم2810 ، المؤرخة في 23 جويلية 1991، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية ، المتعلقة بتحديد القيمة السوقية للممتلكات الريفية ، الوزارة المالية.

أولا : طبيعة و جودة التربة :

تقدر طبيعة و جودة التربة إعتمادًا على تركيبتها الفزيائية والكميائية ، مظهرها ، سماكة الطبقة الصالحة للزراعة ، نفاذيتها، وطبيعة النباتات التي تنمو فيها.

لهذه الجوانب من الضروري الرجوع إلى المصالح التقنية لوزارة الفلاحة والإعتماد على تصنيف الأراضي حسب المناطق الزراعية ، كما هو محدد قي القرار المطبق للمادة 80 من قانون المالية

لسنة 1989 في إنتظار التصنيف المنصوص عليه في المادة 10 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري[1].

ثانيا : الظروف المناخية :

تؤثر بشكل حاسم ، خاصة من حيث التساقطات (تواترها وغزارتها) ، مدة التعرض لأشعة الشمس ، إتجاه الرياح السائدة ، و فوارق درجات الحرارة[2].

ثالثا : الخصائص الفزيائية للقطعة :

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق للعقار الفلاحي موضوع التقييم حسب ما هو في الواقع، و يتعلق الأمر بالخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية، موقعها، تضاريسها، شكلها و بالمنطقة المتواجد فيها، ونوع التربة و جودتها و السقي ودرجة الخصوبة و نوع المزروعات و الاشجار المقامة على سطحها، و الظروف المناخية و حالة الصيانة، و مدى توفرها على الموارد المائية كالآبار، عتاد السقي من الآلات و محركات ضخ المياه، كمية الأمطار التي يمكن أن تستفيد منها، و مدى تعرضها لأشعة الشمس و للرياح و شدة الحرارة...إلخ، وكذا العوائق الطبوغرافية، كشدة الانحدار، و وقوعها في منطقة إنجراف أو زلازل[3].

1- الشكل: تعتبر القطعة ذات الشكل المنتظم ذات قيمة أعلى من القطع غير المنتظمة.

2- التضاريس: الأرض ذات الإنحدار الشديد تقدر بقيمة أقل.

---

[1]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم2810 ،نفس المرجع .
[3]- محمد لعشاش، (تقييم الاراضي الفلاحية و الحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري)، جامعة بويرة ، مخبر الدولة و الإجرام المنظم، المجلد16، العدد2، ديسمبر 2021، ص 277.

3- طرق الوصول: القطع الواقعة على طرق وطنية لها قيمة أعلى من تلك التي تخدم بمسالك ترابية أو فردية.[1]

4. صيانة التربة :

تشمل الأعمال التي ينجزها المستغل لتحسين جودة التربة ومردودها مثل الحرث العميق ، الفلاحة ، التسميد ، أنظمة الصرف والري (الرش المحوري ، التنقيط...).[2]

5. جودة الغراسات :

تقدر قيمة الغراسة على أساس الخصائص الفزيائية للنباتات منها :

- نوع النبات: بعض النباتات لها قيمة أعلى من غيرها, لكن في حال لم يكن مناخ المنطقة ملائما, فان قيمتها قد تصبح معدومة.

- عمر الغراسة : يعتبر عنصرا حاسما في التقدير[3].

الفرع الثاني : العوامل الإقتصادية :

تشمل أساسا التنمية الإقتصادية للمنطقة ، القرب من التجمعات السكانية الكبرى ، ووسائل النقل :

أولا : التنمية الإقتصادية للمنطقة :

بصفة عامة تؤدي تنمية المنطقة ونموها الديمغرافي إلى إرتفاع قيمة الأرض الزراعية .

ثانيا : الموقع :

وجود طرق الوصول والخدمة يعزز من قيمة الأملاك الريفية ، كما أن القرب من التجمعات أوالقرى التي تتوفرعلى مراكز تجارية لتصريف المحاصيل بأقل تكلفة (نقل ، تخزين...) يؤثر إيجابا على قيمة الأراضي[4].

الفرع الثالث : العوامل القانونية :

تتعلق أساسا بالإرتفاقات الخاصة أوالعامة التي قد تقيد إستغلال القطعة.

---

[1]- التعليمة رقم2810، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم2810، نفس المرجع .
[3]- التعليمة رقم2810 ،نفس المرجع .
[4]- التعليمة رقم2810، نفس المرجع .

أولا :الإرتفاقات الخاصة:

مثل حق المرور الممنوح لمالك أرض معزولة على أرض مجاورة, مما يقلل قيمتها بنسب متفاوتة حسب طبيعتها و تشكيلها.

ثانيا : الإرتفاقات العامة :

غالبا ما تنص عليها قوانين التهيئة أونصوص خاصة وتأثيرها على القيمة محدود مثل: إرتفاقات تتعلق بمرورأنابيب ، قنوات المياه ، غاز ، أوالكهرباء تحت الأرض[1].

المطلب الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية :

سنتطرق في هذا الفرع إلى الأراضي المنفردة **(الفرع الأول)** ، ثم المستثمرات الفلاحية **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول : **الأراضي المنفردة** :

نتناول في هذا الجزء أبرزالطرق المعتمدة في الممارسة العملية ، بدءًا بطريقة **المقارنة المباشرة** بإعتبارها الأكثرإستعمالا ، تليها طريقة **التقييم بالسعر المتوسط للهكتار** ، ثم **طريقة المردودية** التي تعتمد على العائد العقاري ، وصولا إلى **طريقة الدخل** التي تستخدم خصوصا في العقارات الإستثمارية.

أولا : التقييم بالمقارنة المباشرة :

تستخدم هذه الطريقة في المناطق الفلاحية التي يكون فيها سوق العقارات الريفية نشطا ، مما يعني توفر عدد كبير من عناصر المقارنة من بيع و شراء في السوق العقارية لأراضي فلاحية مطابقة لأراضي فلاخية قيد التقييم حيث تدرس بطاقة المعاملات العقارية المحلية و يتم التعرف على القيمة الحالية للأراضي الفلاحية الحاملة لنفس الأوصاف [2] وتُباع الاراضي غالبًا بناءً على خصائصها الزراعية[3].

تتمثل هذه الطريقة في :

- إستخراج القيمة السائدة من سجلات المعاملات المحلية لعقارات مشابهة من حيث الخصائص.

- تطبق القيمة المستخرجة مباشرة على العقار موضوع التقييم ·

[1]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .
[2]- صونية بن طيبة ، (ضوابط و آليات تسوية النزاعات المترتبة عن التقييم العقاري)، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، جامعة تبسة ،الجزائر ، المجلد 11،العدد 01 ،2022 ، ص335 .
[3]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .

مثال تطبيقي : قُيمة أرض زراعية مسقية, ذات شكل منتظم ، تُستعمل عادة للزراعة الخضرية ، و تبلغ مساحتها 3 هكتارات ، يمكن تقديرها على النحو الأتي :

أ) فحص سجلات المعاملات :

يتبين من خلال المعطيات أن أربع قطع أراضٍ بيعت في المنطقة :

- قطعة بمساحة 3 هكتارات ، بيعت ب 90000 دج .
- قطعة بمساحة 0,5 هكتار، مسقية ، بيعت ب26000 دج .
- قطعة بمساحة 3,5 هكتارات ، مزروعة بأشجار فواكه متعددة ، بيعت ب 2000000 دج .
- قطعة بمساحة 2,5 هكتار مخصصة للزراعة الخضرية ، مسقية ، وتتمتع بنفس خصائص العقار محل تقييم بيعت ب5000000 دج .

ب) إختيار عناصر المقارنة :

- **القطعة الأولى :**غير مسقية، لذا لا تصلح للمقارنة.
- **القطعة الثانية :** مساحتها صغيرة جدا ، لذا تستبعد من المقارنة.
- **القطعة الثالثة :** مزروعة بأشجارفواكه ، وهي تختلف كليًا عن الأراضي الخضرية ، لذا تستبعد كذلك.
- **القطعة الرابعة** : رغم أن مساحتها تقل ب 0,5 هكتار ، إلا أنها الأقرب من حيث الخصائص,ويمكن ‘إعتمادها في المقارنة.

ج) تطبيق المقارنة :

بما أن **القطعة الرابعة** فقط يمكن إعتمادها, يتم إحتساب قيمة القطعة محل التقييم على النحو الأتي :

$$\text{قيمة الأرض محل التقييم} = \text{مساحة الأرض محل التقييم} \times \frac{\text{قيمة الأرض محل المقارنة}}{\text{مساحتها}}$$

$$\frac{9000000}{2,5} \times 3 = 10800000$$

ثانيا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار :

تعد هذه الطريقة من أكثر الطرق دقة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية ، تعتمد على حساب السعر المتوسط للهكتار الواحد، فيتعين تحديد الثمن المتوسط للهكتار للأراضي الفلاحية بعد دراسة السوق المحلية، ثم نطبق الثمن المتوسط المتوصل إليه على المساحة موضوع التقويم[1].

مثال تطبيقي :

إذا أردنا تقييم قطعة أرض فلاحية مساحتها هكتاريين (2) ، وهي مسقية ولها شكل منتظم, وكان لدينا المعطيات التالية من نفس المنطقة :

- بيع قطعة ارض مساحتها 1,5هكتار، غير مسقية ، بسعر 75000 دج .
- تصريح بالوراثةلأرض فلاحية مساحتها 2هكتار، لها نفس الخصائص ، وتم تقديرها ب 210000 دج .
- بيع مزرعة تفاح بمساحة 1 هكتار ، بسعر 150000 دج
- بيع قطعة أرض مسقية و منتظمة الشكل بمساحة 4 هكتارات ، بسعر 380000 دج

من المهم الإنتباه إلى أن هذه الطريقة تعتمد على معلومات واقعية وحقيقية ، وليست أسعار تقديرية أو مشكوك فيها ، لهذا يجب على الخبراء أوالمكلفين بالتقييم أن يقوموا بكل التحريات الضرورية (عبرالتسجيل العقاري، الوسطاء ، الخبراء القضائيين...) للحصول على معلومات دقيقة و موثوقة.

كما يجب التأكد أن هذه الطريقة لا تسمح بإضافة أو خصم أي مبلغ بناء على مزايا أوعيوب معينة في الأرض ، لأنها تعتمد فقط على المقارنة المباشرة بإستخدام السعر المتوسط.[2]

أ) إختيار عناصر المقارنة :

بما أن الأرض رقم 1(أرض غير مسقية) والأرض رقم 3 (مزرعة تفاح) تختلفان عن الأرض التي نريد تقييمها ، فلا يمكن الإعتماد عليهما.

لذلك نأخذ فقط المعلومات المتعلقة بالأرضين2 و4 لأنهما تتشابهان مع العقارموضوع التقييم.

[1] - أعمر يحياوي ، المرجع السابق الذكر ، ص102 .
[2]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .

ب) حساب السعر المتوسط للهكتار :

نقوم بتحويل الأسعار الى سعر للهكتار الواحد، ثم نحسب المعدل

سعر الهكتار الواحد = قيمة الارض محل المقارنة / مساحتها

ق2 : $\frac{210000}{2}$ = 105000 دج

ق4 : $\frac{380000}{4}$ = 95000 دج

السعر المتوسط للهكتار = مجموع أسعار الهكتار الخاص بكل عنصرمن عناصر المقارنة / عدد عناصر المقارنة

$\frac{95000 + 105000}{2}$ = 100000 دج

ج) تطبيق السعر المتوسط :

نضرب السعر المتوسط في مساحة الأرض للحصول على القيمة :

100000 ✖ 2 = 200000 دج

ثالثا : التقييم بطريقة المردودية :

يجب أن نميز بين نوعين من الدخل, **المردودية** وهي الأرباح الناتجة عن إستغلال الأرض (مثل الزراعة أوإنتاج) ، **الدخل** وهو المبلغ الناتج عن تأجير الأرض.[1]

في الوقت الحالي تعتبر الأرض أداة للعمل لذلك فإن الشخص الذي يرغب في شراء أرض فلاحية يهتم بالمردودية المحتملة ، أي الأرباح التي يمكنه تحقيقها من خلال الإستثمار والعمل الجيد لإستخدام هذه الطريقة يجب القيام بما يلي :

- البحث عن مردود الأرض المتشابهة (أي كم تنتج أوما هو رقم معاملتها).
- مقارنة هذا المردود مع الأسعارالتي تباع بها مثل هذه الأرضي في السوق المحلي[2].
- ثم تقوم بحساب العلاقة بين القيمة السوقية للأرض ومردودها وهي ما يعرف ب **"معامل المردودية"**.

بمساعدة هذه المعطيات ، يمكننا تقدير القيمة السوقية للأرض بشكل دقيق.

يمكنا تحديد القيمة التجارية للرض الفلاحية على أساس عامل مردودية أوالربحية بواسطة العلاقة التالية :

$$\text{قيمة الأرض} = \frac{\text{الناتج الإجمالي}}{\text{معدل المردودية}}$$

أ) تحديد الناتج الإجمالي للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم :

لكي نتمكن من ذلك يجب القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الإنتاج السنوي الإجمالي المتوسط الذي تعطيه الأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم من المحاصيل التي تنتج فيها في الغالب أو تصلح بكثرة ، وذلك بالإعتماد على المراجع والوثائق المختصة في المادة وكذلك على المعلومات المتوفرة لدى المصالح الفلاحية.

وبعد التمكن من تحديد كمية الإنتاج المتوسطة للأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم نقوم بتقييمه و ذلك على أساس سعر تسويق هذا الإنتاج ، وهذا الأخير يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق (سوق المنتوج الفلاحي الذي ينتج في الغالب بالأرض الفلاحية).

---

[1]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم2810 ، نفس المرجع .

قيمة الإنتاج الإجمالي المتوسط	=	**كميـــــة الانتـــــاج المتوسطة**	✖	**سعر تسويق الوحدة من هذا المنتوج المستنتج**

ب) تحديد معدل المردودية :

يبين معدل المردودية العلاقة الكائنة بين قيمة الأرض الفلاحية السوقية و مردوديتها ، فهو يعد بمثابة مؤشر لمردودية أو ربحية الأرض الفلاحية وتحديده يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق العقاري المحلي الخاص بالأراضي الفلاحية نفس نوع الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم . ولذلك يجب إتباع الخطوات التالية [1]:

- القيام بالبحث في السوق العقاري المحلي عن عمليات البيع و الشراء التي خصت أراضي فلاحية مماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم و تسجيلها. [2]

- القيام بتحليل ودراسة دقيقتين لعمليات البيع أو الشراء هذه قصد التأكد من مصداقيتها و عزل كافة عمليات البيع او الشراء التي تمت دون سعر الجاري التعامل به في السوق و بهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من عناصر المقارنة.

- تحديد بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة :

  - الناتج الإجمالي
  - قيمته السوقية (السعر الذي بيع أوإشترى به)

-القيام بالنسبة لكل عناصر المقارنة بتطبيق العلاقة التالية :

$$\text{معدل المردودية} = \frac{\text{قيمته (سعر بيعه او شرائه)}}{\text{الناتج الإجمالي}}$$

وبذلك نتحصل على عينة من معدلات مردودية متقاربة فيما بينها خاصة بالأراضي فلاحية مماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم.

[1]- كريم حرز الله ، المرجع السابق الذكر ، ص 151 .
[2]- كريم حرز الله ، نفس المرجع و الصفحة ذاتها .

- القيام بإستنتاج من بين هذه المعدلات معدل مردودية معياري و يكون إما معدل المردودية الأكثر تكرارا أو معدل المردودية المتوسط.

وعند تمكننا من تحديد الناتج الإجمالي المتوسط و معدل المردودية حسب الكيفية السالف شرحها ، يمكننا التعرق على القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم بتطبيق العلاقة الأولى .

رابعا : التقييم على أساس الدخل :

تعتمد هذه الطريقة على تحديد قيمة الأرض الفلاحية بناءً على الدخل إجمالي الذي توفره لمالكه ، ولذلك لا تستخدم هذه الطريقة إلا مع الأراضي التي يتم إستغلالها بموجب عقد إيجار. في هذا السياق يقصد بالدخل الإجمالي مجموع الإيجارات المحددة في عقد الإيجار لفائدة المالك ، ويمكن أن تدفع هذه الإيجارات إما عينيًا (منتوجات زراعية) أونقدًا. يتم تحديد القيمة السوقية للأرض بإستعمال معامل رسملة الدخل ، المستخرج من دراسة السوق المحلي, وذلك حسب الصيغة التالية [1]:

$$\text{القيمة السوقية} = \frac{\text{معامل الرسملة}}{\text{الدخل الاجمالي}}$$

مثال تطبيقي :

إذا كانت لدينا قطعة ارض مساحتها 2 هكتار, مؤجرة بإيجار سنوي قدره 5000 دج للهكتار, وكان معامل الرسملة المعتمد في المنطقة هو 12 % فإن :

القيمة السوقية = (5000 دج x 2 ه) ÷ 0,12 = 83333 دج, و تقرب الى 84000 دج.

الفرع الثاني : المستثمرات الفلاحية :

الإستغلالية الفلاحية لا تقتصر على الأراضي فحسب ، بل تشمل مجموعة من المكونات و المرافق المرتبطة بالنشاط الزراعي و قد تكون ضرورية أحيانا للإستغلال.

تأثير المباني على المستثمرة يختلف حسب عدة عوامل : (المساحة ، حالة الصيانة ، موقعها بالنسبة للأرض ، تنظيمها الداخلي ، تجهيزاتها...) .

قيمة المستثمرة تُحدد بإستخدام نفس الطرق التي تُطبق على الأراضي فقط كما تم شرحها سابقا.

[1]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر.

إما أن يتم إحتساب قيمة المباني ضمن السعر المتوسط للهكتار (مباني مشمولة) أو تقييم المباني بشكل منفصل حسب الطرق المعتمدة لتقييم العقارات المبنية ، مع الأخذ بعين الإعتبارالعوامل المذكوة أعلاه[1].

أولا : تقييم المغارس (الزراعات الدائمة) :

يمكن تقييم المغارس بشكل منفصل عن الأرض التي تقع عليها بإستخدام طريقة **" القيمة الإستبدالية"** تطبق هذه الطريقة يتطلب معرفة دقيقة بالخصائص التقنية للغراسة[2] مثل: (عمرها ، مدة حياتها ، مراحل الإنتاج: البداية ، الذروة ، التراجع) وتمر حياة الغراسة بثلاث مراحل :

االتأسيس ، الإنتاج الكامل ، التراجع

1. المرحلة الأولى : التأسيس :

تبدأ من غرس الأشجارحتى بداية الإنتاج تشمل: شراء الأشجارمن المشتلة ، النقل ، تحضيرالأرض، التسميد ، الري والصيانة.

تجمع كل هذه التكاليف ويضاف إليها الفائدة البنكية السنوية المركبة لتحديد رأس المال المستثمر ، ثم نضيف إليه قيمة الأرض[3].

2. المرحلة الثانية : الإنتاج الكامل :

هي المرحلة الأطول و تتميزبإنتاج منتظم هنا تُعتبر الغراسة رأسمالًا منتجًا ، وتُحسب قيمتها حسب دخلها السنوي[4].

لحساب هذا الدخل :

نحدد الإنتاج السنوي المتوسط على عدة سنوات ، نحتسب سعر البيع المتوسط ثم نخصم التكاليف السنوية (الصيانة ، الجني...)[5].

$$\text{القيمة} = \frac{\text{الدخل الصافي المتوسط}}{\text{معامل الرسملة}}$$

[1]- التعليمة رقم2810 ،المرجع السابق الذكر .
[2]- التعليمة رقم2810 ، نفس المرجع .
[3]- التعليمة رقم 2810 ،نفس المرجع
[4]- التعليمة رقم2810، نفس المرجع .
[5]- التعليمة رقم2810، نفس المرجع .

3. المرحلة الثالثة : التراجع :

هي مرحلة تدهورالإنتاج في هذه المرحلة يتم تطبيق تخفيض تدريجي على القيمة المحسوبة سابقًا ، حسب درجة التدهور. وإذا وصلت المغارس إلى نهاية عمرها ، فإن قيمتها تكون مساوية فقط لقيمة الخشب القابل للإسترجاع ، بعد خصم تكاليف الإزالة ، و تضاف إليها قيمة الأرض[1].

[1]- التعليمة رقم2810 ، المرجع السابق الذكر .

خلاصة الفصل الأول

يتبيّن من خلال هذا الفصل أن تقييم العقارات ، سواء كانت حضرية (مبنية و صالحة للبناء) أو ريفية، لا يعد مجرد عملية حسابية بل هو علم يُمارس ميدانياً يعتمد على تطبيق أساليب عملية و معايير دقيقة على أرض الواقع تراعي طبيعة العقار و خصوصياته ، لتحديد قيمة العقار حسب ما تقتضيه السوق العقارية ، فالمقيم العقاري يقوم بجمع البيانات و تحليل السوق العقارية و يقوم بالمعاينة ثم يصدر تقديراً يستند إلى معايير واقعية و ليس إلى إجتهاد شخصي فقط .

وقد استعرضنا مختلف الطرق المعتمدة لتقييم العقارات ، والتي تتنوع بحسب طبيعة العقار وموقعه وإستخدامه ، بالنسبة للعقارات الحضرية فإن الطرق المعتمدة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء هي طريقة التقييم بالمتر المربع الواحد ، طريقة التقييم يالمنطقة ، طريقة التقييم بالعبئ العقاري أما العقارات المبنية يتم تقسيمها و تقييم الوعاء العقاري لوحده ثم القسم المبني بطريقة المقارنة أو بطريقة تكلفة إعادة البناء من جديد . إضافة إلى مجموعة من العوامل المؤثرة في تحديد قيمة العقار إما بالزيادة أو النقصان ، مثل العوامل المادية (التهيئة ، الممرات ، الشكل و التضاريس ، المساحة ، نوعية الأرض ، عناصر التجهيز و الراحة ، المواد المستعملة في البناء ، العمر) و الاقتصادية (موقع القطعة الأرضية ، حالة السوق العقارية ، قانون العرض و الطلب و تطور الاقتصاد) ، و القانونية (إرتفاقات القانون العام و الخاص.

أما فيما يخص العقارات الريفية فيتم تقييمها بطريقة المقارنة ، طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار، طريقة التقييم بالمردودية ، طريقة التقييم على أساس الدخل و تخضع الأراضي الفلاحية في تقييمها إلى جملة من العوامل المترابطة التي تُحدد صلاحية الأرض للإستغلال الفلاحي كما أنها تؤثر بدورها في قمة الأرض مما يمكن إعتبارها مكون أساسي في عملية تقييم العقارات الريفية ، من أبرزها عوامل طبيعية (طبيعة و جودة التربة ، الظروف المناخية ، الشكل ، التضاريس ، جودة الغراسات) و عوامل إقتصادية (التنمية الاقتصادية للمنطقة ، الموقع) و عوامل قانونية (إرتفاقات عامة و خاصة) .

و عليه ، بناءًا على هذه الطرق و العوامل يصبح بالإمكان الوصول إلى تقدير موضوعي و عادل لقيمة العقار و لهذا فإن الإلمام بهذه الطرق و تكييفها حسب طبيعة العقار و ظروف السوق العقارية يُعد أمر ضروري تضمن المصداقية و الدقة و تعزيزمن فعالية التقييم العقاري .

الفصل الثاني : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية :

تُعد النزاعات العقارية من بين أكثر النزاعات شيوعا و تعقيدا أمام القضاء ، لما تمثله الملكية العقارية من قيمة مادية و معنوية و إرتباطها الوثيق بحقوق الأفراد و تتنوع هذه النزاعات بحسب طبيعة العلاقة القانونية غير أن أبرزها يبرز في حالات متمثلة في : التحصيل الضريبي ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، و القسمة القضائية بين الشركاء في الشيوع .

و أمام هذا تبرز آلية التقييم العقاري كأداة تقنية و قانونية لحسم و تسوية هذه النزاعات العقارية ، نظرا لدوره في تحديد القيمة الحقيقية للعقار بشكل دقيق و موضوعي و يساهم هذا التقييم في تقليص الخلافات بين الأطراف ، سواء تعلق الأمر بالإدارة و بالأفراد مما يُساعد على الوصول إلى حلول عادلة و متوازنة يكرس مبدأ الشفافية من خلال تحقيق العدالة في المعاملات العقارية .

و عليه سنتناول في هذا الفصل دور التقييم العقاري في الحد من النزاعات العقارية و تسويتها بطريقة قانونية من خلال مبحثين ، سنتطرق إلى دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام الإدارة في **(المبحث الأول) أما (المبحث الثاني)** سيكون حول دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام القضاء.

المبحث الأول : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام الإدارة :

يعتبر التقييم العقاري أداة تعتمد عليها الإدارة في مختلف المجالات ، لاسيما في المجال الجبائي حيث يُستخدم لتحديد القيمة الخاضعة للضريبة و قد يؤدي عدم دقة هذا التقييم إلى نزاعات بين الإدارة و المكلفين خاصة في ما يتعلق بالتحصيل الضريبي . و يعد في المعاملات العقارية من المهام الجوهرية التي تمارسها إدارة الضرائب لما لها من دور في تمويل الخزينة العمومية و ضمان العدالة الجبائية ، فتشمل هذه العملية فرض ضرائب و رسوم على طرفي العقد و هما **البائع و المشتري** و ذلك وفقا للنصوص القانونية أبرزها قانون الإجراءات الجبائية وقانون التسجيل و الطابع ، لهذه العملية عدة إجراءات قانونية و إدارية تنظمها و التي تطبق على الأطراف و تتيح لهم إمكانية طلب إعادة التقييم و الطعن و اللجوء إلى لجنة التوفيق من أجل ضمان حماية حقوقهم و تطبيق مبادئ العدالة الجبائية حسب

ما نص عليه القانون بالإضافة لفرض عقوبات جباية مترتبة عن النقص في التصريحات و ذلك حسب المبلغ المتهرب منه [1].

يكمن دور إدارة الضرائب في عملية التقييم العقاري من خلال إعادة تقييم الأملاك العقارية، التي كانت محل للمعاملات العقارية الخاصة ، و التي يوجد فيها نقص في التصريح . فتقوم بإتخاذ إجراءات على كل من المشتري و البائع غير أنه قبل إتخاذ المديرية الإجراءات اللازمة لابد المرور أولا إلى مرحلتين مهمتين لنقل الملكية العقارية ألا و هما مرحلة التسجيل ثم الشهر العقاري ، سنتطرق إليهما من خلال **(المطلب الأول)** ثم إلى الإجراءات التي تتحذها مديرية الضرائب لكل من البائع و المشتري في **(المطلب الثاني) .**

المطلب الأول : التسجيل و الشهر العقاري :

الفرع الأول : التسجيل :

تخضع للتسجيل قانونا كل التصرفات الوقعة على الملكية و الحقوق العقارية سواءا كانت بعوض أو بدون عوض (مجانا) ، و هو عبارة عن شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كيفيات متعددة يحددها القاتون ، و هذا حسب الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم [2]. فيقوم الموثق بدفع رسوما لقابض الضرائب بالأمر بالدفع على مستوى مفتشية الطابع و التسجيل و الذي يحدد من خلاله نسبة رسوم التسجيل حسب طبيعة التصرف الناقل للملكية و قد يكون : بعوض أو مجاني و هناك بعض التصرفات التي تكون معفاة من رسوم التسجيل .

أولا : تحديد رسوم التسجيل التصرفات الناقلة للملكية بعوض :

نعطي 3 عقود منها : البيع ، المبادلة و الإيجار

[1] - سماعين عيسى ، (إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل و رسوم الإشهار العقاري الناجمة عن مراقبة النقص في اثمن و إعادة التقدير للممتلكات) ، مجلة القانون العقاري ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، شلف، العدد14 ،2021 ، ص 159 .

[2] - الأمر76-105 ، المؤرخ في 9-12-1976، المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ، العدد81 ، المؤرخة في 18-12-1977.

1- عقد البيع : يخضع عقد بيع عقار إلى رسم ثابت يقدر ب5% حسب المادة من قانون التسجيل . أما عقد البيع المتضمن التنازل عن عقار على الشيوع فيخضع لنسبة رسم تقدر 3% و يخفض في حال إذا تم الشراء من أحد الشركاء على الشيوع إلى نسبة 1،5% [1].

2- عقد المبادلة : في حال مبادلة عقار بمنقول آخر يكونا متساويين في القيمة التجارية يخضع هذا العقد إلى رسم يقدر ب 2،5 % . أما إذا كانت لقيمة غير متساوية فيخضع إلى رسم يقدر ب 2،5% و رسم آخر من فارق قيمة الحصتين أما في حال مبادلة عقار بمنقول فالعقد هنا يخضع لرسم يقدرب 5%

3- عقد الإيجار : فإن عقد الإيجار يخضخ لرسم يقدر ب 5% تنازل بمقابل من بدل الإيجار أما الإيجار الذي يكون محل إستعمال مهني و تجاري يخضع لرسم يقدر ب 2،5 % [2]

ثانيا: تحديد رسوم التسجيل للتصرفات الناقلة للملكية بدون عوض :

سندرس 3عقود منها الهبة القسمة و التركة :

1- عقد الهبة : التسجيل يخضع عقد الهبة بين الأحياء إلى رسم يقدر ب 5% حسب المادة231 من قانون التسجيل .

2- عقد القسمة : حسب المادة 24 من القانون 01-21 المتضمن قانون المالية المعدل للمادة 244 من قانون التسجيل يخضع هذا العقد إلى رسم يقدر ب 1،5% قسمة الأموال المنقولة و العقارية سواءا بين الشركاء أو مع الغير[3] .أما الرجوع عن قسمة عقار حسب المادة 26 من القانون 99-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 المعدل للمادة 246من قانون التسجيل ، فرسم التسجيل يقدر ب 5 % . [4]

3 - عقد التركة : حسب المادة 14من قانون المالية لسنة 2014 المعدلة للمادة 236 قانون التسجيل يخضع هذا العقد إلى رسم يقدر ب 5% لصاحب الحق، و يخفض الأصول و الفروع و الأزواج إلى رسم يقدر ب 3% .

ثالثا : التصرفات المعفية من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية :

و تنقسم إلى تصرفات بعوض و بدون عوض أي مجانية :

---

[1] - أنظر المادة 20، من القانون 01-21 ، المؤرخ في 22-12-2001 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2002 الجريدة الرسمية، العدد 79 ، ص 12.

[2] - أنظر المادة 18، نفس المرجع ، ص 11 .

[3] - أنظر المادة 24، نفس المرجع ، ص 13-14 .

[4]- أنظر المادة 26 من القانون 99-11 ، المؤرخ في 23-12-1999 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2000 ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، ص 13 .

1. التصرفات المعفية من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بعوض :

أ) عقد البيع : حسب المادتين 258 و 259 من قانون التسجيل [1]:

- الإقتناءات العقارية التي يقوم بها أصحاب الإستثمارت المستفيدون من أنظمة عقد الشغبل التي تسيرها الوكالة الوطنية لتدعيم و تنمية المقاولاتية ، الإقتناءات العقارية اللازمة لسي مصالح شركة تعاونية و لجمعيات التعاونية الخيرية و الثقافية ، عملية الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل مناطق القابلة لللتعمير ، عقود البيع التي تبرمها دواوين الترقية و التسيير العقاري للموفرين شققا موجودة في عمارات جماعية و مبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن ، العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء منها الموجهة للسكن في نطاق الترقية العقارية، كل بيع للأراضي الناجمة عن تجزئات إجتماعية المخصصة للسكن ، كل عمليات بيع بنايات ذات الإستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليه الدولة في إيطار البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي و التساهمي و كذا الريفي ،عمليات نقل الملكية العقارة المنجزة من قبل البنوك و المؤسسات المالية المقتناة بإسمها و الممولة لصالح الخواص .

ب) عقد التبادل أو المقايضة : تعفى الدولة من حقوق التسجيل حول العقود المتعلقة بالمبادلات مع الأموال من كل نوع و كذلك المتعلقة بإقتسام الأرباح مع الخواص و تخضع للإعفاء أيضا مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات موجودة بنفس البلدية أو ببلديات المجاورة . حسب المادة 271 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2010 [2] .

2. التصرفات المعفية من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بدون عوض :

أ) عقد الهبة : تعفى من رسم التسجيل كل من : المواد 231 إلى 240 :

- الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأزواج و الأصول و الفروع من الدرجة الأولى حسب المادة 231 من قانون التسجيل [3] ، الهبات و الوصايا المقدمة من المؤسسات الخيرية والشركات التعاونية ، الهبات و الوصايا لمقدمة من هيئات الشباب و الجمعيات الخيرية المعترف بنشاطاتها للمنفعة العمومية[4] ، الهبات والوصايا المقدمة إلى الجمعيات الثقافية ، الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العمومي و التي تخصص مواردها للخدمات الثقافية أو الفنية ذات الطابع النزيه و التي تم قبولها لهذا الغرض من قبل الوزير المكلف بالمالية .

---

[1] - أنظر المادتين 258-259 ، من الأمر 76-105 المعدل و المتمم ، المرجع السابق الذكر .
[2]- أنظر المادة 271 ، نفس المرجع .
[3]- أنظر المادة 231، نفس المرجع .
[4]- أنظر المادة 240، نفس المرجع .

ب) عقد القسمة : تعفى من رسوم التسجيل حسب المادة 2/247 من قانون التسجيل :

- قسمة التركات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حدود مبلغ 500.000 دج مقدرة عند فتح التركة [1].

الفرع الثاني : رسم الشهر العقاري :

يعد الشهر العقاري مرحلة من مراحل إنتقال الملكية العقارية و يكون على مستوى المحافظة العقارية،إذ تقبض بمناسبة هذا الإجراء رسوم الشهر العقاري المحددة بموجب القانون لصالح الخزينة العمومية .

أولا : تحديد رسوم الشهر العقاري الناتجة عن شهر الملكية :

نصت المادة 353 فقرة 2 من قانون التسجيل و المعدلة بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015على نسب معينة [2] :

1% تُحسب على قيمة العقار المصرح بها في العقود الموثقة و الأحكام القضائية المتضمنة نقلا أو تصريحا بحق ملكية عقارية و كذلك عقود الوعد بالبيع المتضمن السعر المتفق عليه ، 0،5% تُحسب على قيمة العقارات المصرح بها في العقود و القرارات القضائية و عقود القيمة و الإيجار و التنازلات عن أجور الكراء و المزارعة، رسم ثابت قدره 2,000 دج بالنسبة للإيجار طويل الأمد (15 سنة) ، رسم ثابت قدره 1000 دج بالنسبة لشهادة نقل الملكية بعد الوفاة , و التملّك بالمزاد و عقود التقسيم و رخص التجزئة و الجداول الوصفية للتقسيم و شهادات الحيازة ، رسم ثابت قدره 3,000 دج بالنسبة للرهون القانونية أو الإتفاقية و كذا عقود الإستبدال و التخفيض، رسم ثابت قدره 1,000 دج لتسليم شهادة الترقيم العقاري أثناء فترة الترقيم المؤقت .

ثانيا : الإعفاءات من رسم الشهر العقاري :

حسب المادة 353-5: [3] تعفى جميع إجرءات الإشهار و القيد التي تقع مصاريفها على الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداريو الموضوعة تحت وصايتها ، أملاك الوقف ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، العقود المبرمة في إيطار الإستثمار ، عقود البيع في إيطار الترقية العقارية ، عقود المبادلات المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية [4] .

---

[1]- أنظر المادة 247 فقرة 2 ،، من الأمر 76-105 المعدل و المتمم ، المرجع السابق الذكر .
[2] - أنظر المادة 2/353 ، نفس المرجع، المعدلة بموجب المادة 23 ، من قانون14-10 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، ص 9 .
[3]- أنظر المادة 5/353 ، نفس المرجع .
[4]-أنظر المادة 6/353 ، نفس المرجع.

إذن بعد عملية فرض حقوق التسجيل على مستوى مفتشية الطابع و التسجيل ، تقوم هذه المفتشية بإرسال ملخصات العقود التي يبرمها الخواص فقط إلى مختلف المديريات الفرعي على المستوى الولائي نهاية كل شهر من أجل إستغلالها في القيام بعملية إعادة التقييم ضد كل طرف من أطراف العقد حسب إختصاص كل مصلحة .

المطلب الثاني : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضرائب على كل من المشتري و البائع [1] :

الفرع الأول : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضراب على المشتري :

تتخذ هذه الإجراءات في مكتب يسمى بمكتب مراقبة التقييمات المتواجد على مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية على مستوى المديرية الولائية للضرائب ، حيث يتجلى دوره أساسا في إستخراج الحقوق المتملص منها نتيجة عدم التصريح عن ثمن العقار . يتلقى هذا المكتب ملخصات العقود بين الخواص من طرف مفتشية التسجيل ثم يشرع المكتب بفتح تحقيقات للعقار الذي يكون محل للمعاملات التي تكون بين الخواص ، بعدها يقوم بإعادة تقييمه بسبب عدم كفاية الثمن المصرح به و غير مطابقته لقيمة السوق العقارية[2] ، حيث تعد هذه الأخيرة الأساس التقني لعملية التقييم العقاري .

حيث نصت المادة 38 مكرر2 : « إذا كان الثمن أو التقدير، الذي أعتمد كأساس لتحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي، يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال المنقولة أو المبينة، تستطيع الإدارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه الأموال بالنسبة لجميع العقود... »

فعدما يتبين لمكتب مراقبة التقييمات أن العقار محل التقييم غير مطابق لقيمة السوق العقارية يتم إرسال إشعار بمراقبة التقييم برسالة موصى عليها بإشعار بالإستيلام و يمنح للمكلف بدفع الضريبة و هو (المشتري) مدة 10 أيام من أجل الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب في الولاية التي يوجد بها العقار في يوم و ساعة محددين ، و يكون مرفق بنسخة من العقد أو تصريح موضوع المراقبة .

في حال إنقضاء المدة يتم إرسال له مرة أخرى إعذار من أجل الحضور بنفس المدة 10 أيام من تاريخ الإستيلام .

[1] - أسعيد عثماني محمد، رئيس فرقة التقييم، إجراءات المتخذة ضد البائع و المشتري ، مديرية الضرائب ، ولاية المدية، في 17-03-2025 ، على الساعة 00: 10 صباحا، (مقابلة شخصية) .
[2] - أنظر المادة 38 مكرر 2 ، من قانون الإجراءات الجبائية ، ص 22 .

نذكر تلاث حالات : و هي في حال عدم الإستجابة في حال السكوت و في حال الاستجابة و حضوره للمكتب المعني [1]:

- **في حال عدم إستجابة** :المكلف بالضريبة (المشتري) للإشعار و حتى للإعذار يتم تقييم العقار تلقائيا بإستثناء حالة القوة القاهرة ، وليس له الحق في اللجوء للجنة التوفيق .

حسب المادة 44 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية التي تنص على :

« يتم التقييم التلقائي لأسس فرض الضريبة على المدين بها ، دون المساس بالعقوبات أخرى المنصوص عليها في نصوص أخرى ... [2] » .

- **في حال سكوت المشتري :** يحتفظ بورقة التبليغ و لم يستجيب لطلب المكتب يعتبر سكوته موافقه ضمنية حسب المادة 38 مكرر 2 فقرة 4 من قانون الإجراءات الجبائية .
- **في حال إستجابة المعني و حضوره :** المكتب يقدم له توضيحات حول عملية التقييم و تحديد موعد الزيارة الميدانية و هنا يا إما يطلبها المتشري من المكتب أو يقوم بها المكتب من تلقاء نفسه و ذلك خلال 8 أيام من تاريخ حضوره للمكتب ، بحيث ينتقل محققين من المكتب أو رئيس الفرقة مع محقق فيقومان بجمع كافة المعلومات حول العقار (موقعه ، طبيعته ، مساحته ، طوابقه ، العوامل المحيطة به... إلخ) و تحضير محضر إجتماع خاص بذلك .

يبدأ الأعوان المقييمين لعقاريين بإعادة تقييم العقار وفق المعلومات الموجودة في المحضر المستنتجة من الزيارة الميدانية و الإعتماد على أساس مرجعي المتعلق بالأسعار لكل منطقة في الولاية الذي تعده مديرية الضرائب في كل سنة و الموجود عبر رابط صفحتها ، فمثلا أسعار سكنات موجودة في شارع سكني بإمتياز تختلف عن سكنات موجودة في وسط المدينة أو في الضاحية أو خارج الضاحية فبعد القيام بكافة هذه الإجراءات يتم تدوين كل العمليات التي قام بها الأعوان (إكتشاف نقص القيمة المبلغ المصرح به الطريقة المتبعة في عملية التقييم حسب طبيعة العقار إذا كان مبني صالح للبناء أوأرض فلاحية...) ثم يتم إستنتاج القيمة الجقيقية بتحديد حقوق التسجيل و الشهر المفروضة على فارق القيمة حسب كل عقد كما وضحناها سابقا و في الأخير فرض الزيادات أي الغرامات للوصول للمبلغ الواجب دفعه من قبل

[1]- سميرة بلغواطي ، دريس كمال فتحي ، (إجراءات إعادة تقييم الأموال المتصرف فيها لعدم كفاية الثمن و الخاصة بحقوق التسجيل و تسوية الخلافات الناجمة عنها طبقا للأحكام الجديدة بموجب قانون المالية لسنة 2021) ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، مخبر التحولات القانونية و الدولية و إنعكاساتها على التشريع الجزائري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ـ المجلد السابع ، العدد 01 ، 2023 ، ص1245 .

[2] - أنظر المادة 44، من قانون الإجراءات الجبائية ،ص 27 .

المشتري) و في حالة التأخير كذلك يخضع لغرامات حسب المادة 17 من قانون المالية لسنة 2025[1]، يتم بعد ذلك إمضاء هذه النسخة من طرف مصلحة التقييم و يصادق عليها مدير الضرائب للولاية ، و بعدها يرسل للمشتري تبليغ التقييم بالمبالغ المتوصل عن طريق بريد موصى إليه أو تسليمه باليد مقابل وصل بالإستيلام و يمنح له مدة 30يوما للرد[2] ، و في حال عدم الإجابة بإستثناء حالة القوة القاهرة يعتبر قبولا ضمنيا بتلك المبالغ المرسلة إليه يتم تبليغه نهائي رقم (1) في هذه الحالة لا يصبح له الحق لرفع دعوى أمام لجنة التوفيق و إنما للمحكمة الإدارية فقط .

نصت المادة 55 من قانون المالية على :« ... يمنح المكلف الخاضع للرقابة ثلاثين يوم هذه المدة، يمكن للمكلف الخاضع للرقابة تقديم معلومات إضافية .إن عدم الإجابة خلال هذه الفترة، باستثناء حالة القوة القاهرة المثبتة، يعادل القبول الضمني الذي يجب أن يؤدي إلى إعادة الأسس الموضوعة في البداية ضمن تبليغ التقييم النهائي وإغلاق الملف دون تقديم هذا الأخير مسبًقا إلى لجنة التوفيق ...» .

- في حال قبول المشتري في المدة المحددة له و هي 30يوما يتم إرسال تبليغ نهائي رقم(2) ثم يسلم المشتري إشعار بالدفع أين يقوم بالدفع لدى قباض الضرائب و هنا تكون طرق الطعن قد استنفذت في حقه بحيث تصبح دعواه مرفوضة من حيث الشكل .

نصت المادة 55 التي ذكرناها سابقا على :

« ...في حالة القبول الصريح، يتم إعادة نقل الأسس المعدلة الواردة في تبليغ التقييم الأولي ضمن تبليغ التقييم النهائي، ولا يمكــن الطعــن فيها لاحًقا من قبل المكلف الخاضع للرقابة من خلال طرق المنازعات .كما لا يمكن مراجعة هذه الأسس من قبل إدارة الضرائب إلا في حالة الأفعال التدليسية المنصوص عليها في المادة 119 من قانون التسجيل [3] ... » .

- أما إذا رفض المشتري في تلك المدة و إعترض على المبالغ أمام مكتب التقييم فإن المكتب يقوم بإخطاره أن له إمكانية طلب رأي لجنة التوفيق الولائية المنصوص عليها في المادة 38مكرر 2 و التي تتشكل من :

«المدير الولائي للضرائب ، رئيسا، المدير الفرعي للعمليات الجبائية، المدير الفرعي للرقابة الجبائية، مفتش التسجيل، رئيس مصلحة الخبرات التقييمات العقارية للأملاك الوطنية، عون عقاري يعينه الإتحاد

[1] - أنظر المادة 17 ، من القانون 24-08 ، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، الجريدة الرسمية ، عدد 84 ، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024 ، ص 8 .

[2]- أنظر المادة 55، المعدلة للمادة 38 مكرر 2 ، من القانون 20-16 ، المؤرخ في 31-12-2020 ، المتضمن قانون المالية ، لسنة 2021 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83، ص 25 .

[3]- أنظر المادة 55 ، نفس المرجع ، و الصفحة ذاتها .

العام للتجار والحرفيين الجزائريين ،ّ موثق يعين من طرف، رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية ،مهندس خبير عقاري هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.[1]» .

تجتمع هده اللجنة بناءا على إستدعاء من رئيسها (المدير الولائي للضرائب) و توفر أكثر من خمسة أعضائها لكي تبت في الطلبات المعروضة إليها و الرامية إلى إعادة النظر في عملية التقييم للأملاك ، حيث يتم إستدعاء المكلفون المعنيون عشرون يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع من أجل الإدلاء بأقوالهم أو إرسال ملاحظاتهم مكتوبة كما بإمكانهم الإستعانة بمستشار يختارونه من تلقاء أنفسهم [2].

يقوم المشتري بالتوجه للمديرية الفرعية للمنازعات في الولاية فتحدد هذه الأخيرة تاريخ إنعقاد اللجنة، و يجب عليها أن تبث في الطلب المعروض عليها خلال أجل أربعة أشهر، إبتداء من تاريخ إستلام كاتب اللجنة لهذا الطلب و يكون رأي اللجنة مبررا ، و تتوصل في الأخير إلى تقدير قد يقبل به المكلف بالضريبة و قد لا يقبل ، كما له الحق في رفع دعوى قضائية مباشرة لدى القضاء الإداري و ذلك أمام المحكمة الإدارية بإعتبارها الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الإدارية لاسيما منها منازعات الضريبة العقارية [3]. دون تقديم شكاية أولية أمام الإدارة الضريبية و هذا ما يسمى بالتظلم المسبق و هذا إستثناء لما لما جاء في قانون المالية لسنة 2021[4] ، و يمكن لمدير الضرائب أو المكلف بالضريبة الطعن في القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية أمام مجلس الدولة عن طريق الإستئناف في أجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي لحكم المحكمة و تكون قرارات المجلس نهائية و ملزمة غير قابلة للطعن فيها أمام جهة أخرى .

إذن : نطبق ما ذكرنا سابقا إلى :**لحساب فارق القيمة :** نقوم بالعملية التالية :

فارق القيمة = المبلغ المصرح به − المبلغ الحقيقي المتوصل إليه

ثم نفرض نسبة حقوق التسجيل و الشهر العقاري **لتحديد الحقوق المتملص منها** :

فالحقوق المتملص منها = نسبة حقوق التسجيل المفروضة على فارق القيمة + نسبة الرسم على الشهر العقاري المفروضة على فارق القيمة .

---

[1]- أنظر المادة56 ، من القانون 20-16 ، المؤرخ في 31-12-2020 ، المتضمن قانون المالية ، لسنة 2021 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83، ،ص 26 .

[2]- سماعين عيسى ، المرجع السابق الذكر ، ص 160 .

[3] - فوزية بوكروش ، كوثر زهدور ، (الطعن القضائي كآلية لتسوية منازعات الضريبة العقارية في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، العدد2 ، 2014 ، ص149 .

[4]- أنظر المادتين 59 و 60 ، من القانون 20-16 ، المرجع السابق الذكر ،ص 30 .

الحقوق المتملص منها = نسبة حقوق التسجيل + نسبة الشهر

قبل أن نتحصل على الحقوق المتملص منها يجب أن نحسب أولا حقوق التسجيل ثم نسبة الشهر :

حساب حقوق التسجيل = نسبة التسجيل حسب العقد ✖ فارق القيمة

حساب الشهر العقاري = نسبة الشهر العقاري حسب العقد ✖ قارق القيمة

إضافة إلى هذا يجب فرض غرامات على العقد المبرم و ذلك حسب الحالة قد يكون :

10% أو 15% أو 25%

فلقد نصت المادة 56 المعدلة للمادة 38مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية على فرض غرامات تضاف إلى مبلغ الحقوق المتملص منها و هي كالآتي **:«في حالة النقصان في الثمن أو في التقدير، تضاف إلى مبلغ الحقوق المتملص منها النسب الآتية :**

10%إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه ، 15% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000دج ، 25 % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يفوق200.000 دج ."[1] »

و كل تأخير عن دفع الضريبة الواجبة على المشتري يفرض عليه غرامات كذلك حسب المادة 17 من قانون المالية لسنة 2025 . وتكون إما10% في حال التأخر لم يتجاوزشهر، أو 20% في حال تجاوز شهر و لم يتجاوز شهرين أو ،25% في جال تجاوزه شهرين و لم يدفع [2].

مثال تطبيقي :

بعد إرسال مستخرج من عقد البيع المبرم بين أمال و إحسان من مفتشية طابع و التسجيل إلى مكتب إعادة التقييمات و المدون فيه المبلغ المصرح به من قبل المشترية إحسان و هو 580000 دج قام المكتب

[1]-أنظر المادة 56 ، من قانون 20-16 ،المرجع السابق الذكر، ص 26 .
[2]- أنظر المادة 17 ، من قانون 24-08 ، المرجع السابق الذكر ، ص 8 .

بتحقيق حول العقار محل تقييم إكتشف نقص القيمة في المبلغ المصرح به و بعد قيامه بإعادة التقييم توصل إلى المبلغ الحقيقي و هو 780000 دج .

- **حساب فارق القيمة :**

فارق القيمة = المبلغ المصرح به − المبلغ الحقيقي المتوصل إليه

إذن : 780.000 − 580.000 =

200.000 =

- **حساب نسبة حقوق التسجيل و الشهر :**

فحسب ما ذكرنا سابقا النسب فإن عقد البيع يخضع لنسبة 5% حقوق التسجيل أما الشهر يخضع لنسبة 1% لتحديد الحقوق المتملص منها :

1) حساب حقوق التسجيل :

حساب حقوق التسجيل = نسبة التسجيل حسب العقد × فارق القيمة

كما قلنا أن العقد هو عقد بيع فإن نسبة حقوق التسجيل هي 5% و تساوي :

$$\frac{200000\times5}{100} = \textbf{10000 دج}$$

2) حساب نسبة الشهر على الرسم العقاري :

بما أن عقد البيع نسبة شهره هي 1% فإننا نقوم بما يلي :

حساب الشهر العقاري = نسبة الشهر العقاري حسب العقد × فارق القيمة

$$\frac{200000\times1}{100} = \textbf{2000 دج}$$

إذن : **الحقوق المتملص منها** :

الحقوق المتملص منها = نسبة حقوق التسجيل + نسبة الشهر

2000 ✚ 10.000 =

12.000 دج =

العقد يخضع لغرامات يجب على إحسان دفعها و التي تقدر ب 10% لأن المبلغ : 12 .000 دج يقل عن 50.000 دج و بالتالي نقوم ب :

$$\frac{12000\times10}{100} = 1200 \text{ دج}$$

- **حساب المبلغ الواجب دفعه :**

تقوم المديرية بجمع الغرامات + الحقوق المتملص منه لكي نتوصل إلى **المبلغ الواجب دفعه** من قبل المشتري (إحسان) إذن :

المبلغ الواجب دفعه = 12.000 ✚ 1200

= 10.800 دج

الفرع الثاني : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضرائب على البائع [1]:

تقوم مديرية الضرائب بإتخاذ إجراءات ضد البائع و ذلك بموجب قانون المالية لسنة 2017 [2] ، و ذلك بفرض ضريبة تقدر ب 15 % على فائض القيمة الناتج عن التنازل عن العقارات المبنية و الغير مبنية و الحقوق العقارية العينية ليجد مبلغ الضريبة الواجب دفعه من قبل البائع .

فائض القيمة هو الفارق الإيجابي بين سعر التنازل (البيع) عن العقار و سعر الإكتساب (الشراء) و ذلك بعد القيام بطرح مجموعة من المصاريف التي صرفها البائع في سبيل البيع (مبلغ الحقوق و الرسوم المدفوعة و مصاريف أخرى مثبتة قانونا .

و بالتالي [3]:

سعر التنازل الصافي = (سعر البيع – تلك المصاريف) .

---

[1]- حنيش حمادوش، مفتش قسم ، إجراءات المتخذة ضد البائع و المشتري ، مديرية الضرائب ، ولاية المدية ، في 15-04-2025 ، على الساعة 30: 12 صباحا، (مقابلة شخصية) .

[2]- قانون رقم 16-14 ، المؤرخ في 28-12-2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77،ص5 .

[3]- حنيش حمادوش، المرجع السابق الذكر .

سعر الإقتناء الصافي يضاف إليه التحسينات التي يقوم بها في العقار و تكون في حدود 30% .

أي سعر الإقتناء الصافي = سعر الإكتساب أو الشراء + التحسينات في حدود 30%

لحساب **فائض القيمة** نقوم بالعملية التالية :

فائض القيمة = سعر التنازل الصافي − سعر الأقتناء الصافي

فائض القيمة = (سعر البيع – المصاريف المثبتة قانونا) – (سعر الإكتساب + التحسينات في حدود30%)

بعد حساب فائض القيمة فإن هذا الناتج يضرب مباشرة في الضريبة التي حددها القانون و هي 15% لكن قبل هذا نجد حالتين :

أولا : الحالة الأولى :

إذا إكتسب العقار و أراد التنازل عنه في ثلاث السنوات الأولى من إكتسابه له نطبق ما سبق شرحه .

ثانيا : الحالة الثانية :إذا إكتسب العقار أكثر من ثلاث سنوات مثلا 5 أو حتى 10سنوات هنا يستفيد من نسبة تخفيض فقبل أن يضرب فائض القيمة في نسبة الضريبة 15 % يستفيد أولا من نسبة التخفيض ثم بعدها قوم بفرض الضريبة .فيبدأ التخفيض من السنة الموالية للسنة الثالثة من إكتسابه للعقار.

فنستنتج من خلال هذا أنه كلما زادت سنة عن 3 سنوات يستفيد البائع من نسبة تخفيض معينة:

بعد سنة يستفيد من 5% سنتين 10% ثلاث سنوات 15% حتى 10 سنوات يستفيد من نسبة 50% و هي أقصى مدة حتى و لو ملك العقار لمدة لمدة 20سنة أو أكثر .

- **حساب نسبة التخفيض :**

$$\text{نسبة التخفيض} = \frac{\text{فائض القيمة} \times \text{عدد السنوات}}{100}$$

- فالضريبة التي يدفعها البائع أو الأساس الخاضع للضريبة :

الأساس الخاضع للضريبة = (فائض القيمة − نسبة التخفيض) × 15%

إضافة إلى هذا تفرض غرامات كما سبق وـ ذكرناها في المشتري من خلال الإجراءات . و تكون إما : 10% أو 15% أو25% [1] .

ملاحظة : قبل قانون المالية لسنة 2017 لم يكن المشرع الجزائري ينص على إلزامية البائع على دفع ضريبة 15% . سنقدم لكل ما سبق الوثائق التي تقدمها مديرية الضرائب لكل من البائع و المشتري والإجراءات التي تقوم بها [2].

المبحث الثاني : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام القضاء :

تشكل النزاعات العقارية أحد أبرز المنازعات التي تشغل حيزا واسعا في الواقع العملي ، لما لها أثر مباشر على الحقوق المالية للأطراف ، التقييم العقاري في هذه الحالة يساهم في دعم القضاء الإداري أو العادي بمعطيات موضوعية التي تساعد على إصدار أحكام عادلة ، سنتطرق إلى أهم حالتين هما نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و القسمة القضائية .

إذن سنسلط الضوء في **(المطلب الأول)** إلى دور التقييم في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أمام القضاء الإداري و في **(المطلب الثاني)** إلى دور التقييم في القسمة القضائية أمام القضاء العادي .

المطلب الأول : دور التقييم في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أمام القضاء الإداري :

في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يُثار الخلاف أساسًا حول مقدار التعويض و مدى مطابقته للقيمة الحقيقية للعقار المنزوع ، فيستوجب تدخّل أدوات فنية دقيقة و على رأسها التقييم العقاري ما يجعله آلية ضرورية لضمان إحترام مبدأ التعويض العادل و المنصف ، من ثم يُمثل التقييم العقاري أداة محورية في تسوية هذا الصنف من النزاعات لما يوفره من معطيات موضوعية تُساعد القضاء على الفصل فيها بشكل عادل و فعال . في هذا السياق ستناول الحديث حول النزاع الناتج بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في **(الفرع الأول)** ، بالإضافة إلى دور التقييم العقاري في تسوية النزاع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في **(الفرع الثاني) .**

الفرع الأول : النزاع الناتج عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

يُعدّ الحق في الملكية من الحقوق الأساسية التي تحميها القوانين والدساتير في معظم دول العالم، إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً، بل يمكن أن يقيَّد في حالات إستثنائية ومن أبرزها نزع الملكية للمنفعة العامة

[1]- أنظر المادة56 ،من قانون 20-16 ،المرجع السابق الذكر، ص 26 .

[2]- أنظر إلى الملحق ، رقم 02، ص 81.

عملا بالمادة 20 من الدستور، و القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم[1] و المرسوم التنفيذي 05-248 يتمم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 سابق الذكر[2].

من خلال هذا الجزء سنتناول تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة **(أولا)** ، ثم منازعات التعويض الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة**(ثانيا).**

أولا : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

تعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، و يمثل الإجراء إعتداءا خطيرا على الملكية الفردية لا يبرره إلا إيثار المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، و لذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء إستثنائي لا يجوزاللجوء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي الحدود التي تعينها هذه النصوص ، فإذا إستولت الإدارة على املاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون أعتبر تصرفها غصبا يجرد قراراتها من صفتها العامة ، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي و يرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار[3].

وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها **: « إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل[4] » .**

وقد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 11/91المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها :

« طريقة إستثنائية لإكتساب املاك او حقوق عقارية » .

يكون إنطلاق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بصدور قرار نزع الملكية ، ويشترط فيه صدور القرار من الجهة المختصة قانونا و بمرسوم تنفيذي و وفقا للتشريعات و النصوص التنظيمية السارية المفعول ، و يجب أن يتضمن هذا القرار : أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها ، مساحة الأملاك العقارية

---

[1]- القانون 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المعدل و المتمم ،المرجع السابق الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 ، المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم93-186، المؤرخ في 27 جوان1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11سابق الذكر ، الجريدة الرسمية ، عدد 48، المؤرخة في 10 جوان 2005، ص 5.

[3]- طعيمة الجرف ، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم و نشاط الإدارة العامة ، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة ، 1970، ص498 .

[4]- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1983، ص88 .

أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها ، توفر الإعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية[1] .

بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية [2] ، يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقريرالحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك و الحقوق العينية العقارية ، مع مراعات إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية[3].

ثانيا : منازعات التعويض :

يكتسي موضوع المنازعات المتعلقة بالتعويض أهمية بالغة في التشريع الجزائري ، لأن المنزوع ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة التي تعمل جاهدة على الحفاظ على أموال الخزينة العامة ، و ذلك لأن عملية التقييم تتم بعملية سرية لم ينظمها القانون بل تخضع لتعليمات إدارية يستحيل على المالك الإطلاع عليها ، مما يزرع الشك لديه إتجاه الإدارة خاصة وإن كان يرى بأن مبلغ التعويض لا يتناسب مع الشيء المنزوع ملكيته فيلجأ للقضاء لطلب التقييم العادل ولهذا كان لزاما تخصيص إجراءات قانونية تختلف عن القواعد العامة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية[4].

أحال المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض إذ تعذر الوصول إلى إتفاق ودي بين نازع الملكية والمعني أو المعنيين بإجراءات نزع الملكية إلى القضاء الإداري سواء في ظل الأمر 76-48 (الملغى)[5]، أوفي ظل قانون 91-11.

بداية يستدعي الأمر التذكير بأن الطعن في قرار قابلية التنازل في حد ذاته أي جانب الشكل و الإجراءات يكون عن طريق دعوى الإلغاء أمام الغرف الجهوية و المجالس القضائية ، أما ما نحن عليه بصدده الأن هو الجانب الثاني و المتعلق بالتعويض و منازعات التعويض تدخل في إطار القضاء الكامل

---

[1]- أنظر المادة 10/ 03 ، من القانون 91-11 ، المرجع السابق الذكر ، و المادة 20 ، من المرسوم التنفيذي 05-248 ،المرجع السابق الذكر.

[2]-أنظر المادة 24/ 11، نفس المرجع .

[3]- للمزيد من التفصيل راجع مواد قانون 91-11 ، و المراسيم التنفيذية السابقة الذكر.

[4]- صوفيا شراد ورياض دنش ، (منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية -منازعات التعويض-)، مجلة الإجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد الثالث ، ص208.

[5]- الأمر 76-48 ، المؤرخ في 25 ماي 1976 ، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية، عدد 44 ، المؤرخة في 1 جوان 1976 ، ص 698 ، ملغى.

و التي هي من إختصاص الغرف الإدارية العادية أو المحلية بالمجالس القضائية تطبيقا لما جاء به نص المادة 2/7 من قانون الإجراءات المدنية[1].

تتم إجراءات الطعن وفقا لمرحلتين هما :

1. رفع الطعن إلى الجهة القضائية المختصة :

إن رفع الطعن يخضع لشروط معينة يجب توافرها و يمكن أن نصنفها إلى نوعين الأول يتمثل في الشروط المتعلقة بمحاولة القيام بالإتفاق الودي قبل اللجوء إلى القضاء بحيث يعتبر إجراء ضروري نص عليه القانون الجزائري يقوم به نازع الملكية (الادارة) ، إلا أن القانون لم ينص على كيفية التبليغ **ولا** ميعاده و ترك ذلك للسلطة التقديرية لنازع الملكية ، و يجب أن تكوت العروض المقدمة من طرف نازع الملكية نهائية و دقيقة فيجب أن تتضمن التعويض الأساسي و التعويضات التكميلية (وهذا ما يعدم في تقارير التعويض التي تنجزها مصلحة أملاك الدولة) والتعويض العيني إذا كان ممكنا[2].فإذا أجاب المالك خلال مدة 15 يوما [3] و قبل عرض الإدارة تصبح العروض نهائية ، و يقع إتفاق ودي بين نازع الملكية و المنزوع ملكيته لكن هذا لا يغني عن إصدار قرار نزع الملكية ، وإذا رفض العرض فطريق الطعن مفتوح أمامه خلال شهر من تاريخ التبليغ[4].

أما الثاني فيتعلق بشروط قبول الدعوى و تتمثل في شروط قبول الطعون إما بتلك الشروط التي يجب توفرها في الدعاوى بوجه عام ، سواء كانت دعاوى إدارية أو دعاوى مدنية و بتلك الشروط الخاصة بالدعاوى الإدارية فقط دون سواها[5].

2. مرحلة التحقيق في الطعن و الحكم فيه :

إن القانون 91-11 قد أخضع إجراءات التحقيق في الطعن في مقترح التعويض و الحكم فيه إلى القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المتعلقة بالإجراءات المتبعة أمام المجلس القضائي في المواد الإدارية.

سنحاول تقديم عرض وجيز عن كيفية إجراءات التحقيق في الطعن و الحكم فيه.

---

[1] - صوفيا شراد ورياض دنش ، المرجع السابق الذكر ، ص 210.

[2]- صوفيا شراد ورياض دنش ، نفس المرجع، ص 211.

[3]- انظر المادة 3/38 ، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 سابق الذكر، الجريدة الرسمية ، عدد 51، المؤرخة في 1 أوت 1993 ، ص 33.

[4]- صوفيا شراد ورياض دنش، المرجع السابق الذكر ، ص 213 .

[5]- راجع مواد 13 وما بعدها ، من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و المادة 26، من القانون 91-11، المرجع السابق الذكر.

أ) إجراءات المرافعة :

بعد تسجيل العريضة يقدمها كاتب الضبط إلى رئيس المجلس القضائي الذي يحيلها إلى رئيس الغرفة الإدارية ، وهذا الأخير يعين مستشار مقررا وعلى المقرر أن يقوم بإجراء محاولة الصلح بين نازع الملكية والمنزوع ملكيته وذلك في مدة أقصاها 3 أشهر ، و في حالة ما إذا تم الصلح يصدر المجلس قرار يثبت فيه وبمقتضاه إتفاق الأطراف ويخضع هذا القرار عند التنفيذ إلى الإجراءات المنصوص عليها في القانون[1].

وفي حالة عدم الصلح بين الأطراف وعدم وصول إلى إتفاق يحرر المقرر محضر عدم الصلح و تخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون وإذا تبين بأن حل القضية هو واضح جاز لرئيس الغرفة الإدارية أن يقرر بأنه لا داعي إلى التحقيق و يحال الملف إلى النيابة العامة ، ثم يقوم المقرر بتبليغ العريضة إلى كل مدعى عليه مع إخطاره بأن يقدم مذكرة بالرد بعدد من النسخ بقدر عدد الخصوم وذلك في الآجال التي يحددها ، و مذكرات الدفاع تودع بكتابة الضبط وتبلغ إلى الخصوم ، ويمنح كذلك المقرر أجلا للخصوم للرد إن إقتضى الأمر[2].

وبعده يقوم المقرر بإعداد ملف القضية وله أن يستبعد من الملف المذكرات التي قد تودع في تاريخ لاحق لإنقضاء آخر ميعاد ممنوح للطرف الآخر من أجل إيداعها ، كما له أن يأمر بتقديم المستندات التي يراها لازمة للتحقيق في القضية ، مثال ذلك أن يطلب القاضي تقرير تقسيم الأملاك المفصل الذي تنجزه مصالح أملاك الدولة و الذي يبقى على مستواها لأن مستخرج التقرير الذي تقدمه هذه المصلحة للوالي يكون مقتضب ولا يحتوي تفاصيل كيفية حساب مبلغ التعويض لذلك فإن القاضي لا يعتمد فقط على قرار قابلية التنازل الذي يتضمنه مبلغ التعويض المستمد من مستخرج التقرير المقتضب[3].

ومنح المقرر سلطة الأمر بتقديم أي مستندات هي لازمة التحقيق في الدعوى يبرره أهمية دور القاضي الإداري الذي يعتبر دوره تدخلي يسمح له بتوجيه الدعوى مثلما هو الحال بالنسبة للقاضي الجزائي. ويحيل المقرر الملف إلى النيابة العامة التي عليها تقريرها في مهلة شهر, و بعده يتم تحديد تاريخ الجلسة مع إخطار الأطراف و النيابة العامة بذلك في مهلة ثمانية أيام على الأقل.[4]

ب) إجراءات التحقيق :

وهنا تظهر أهمية موضوعنا ألا و هو التقييم العقاري.

---

[1]- صوفيا شراد ورياض دنش، المرجع السابق الذكر ، ص 215.
[2]- صوفيا شراد ورياض دنش، نفس المرجع ، ص 216.
[3]- صوفيا شراد ورياض دنش، نفس المرجع، و الصفحة ذاتها .
[4]- صوفيا شراد ورياض دنش، نفس المرجع ، و الصفحة ذاتها .

إن مسألة الفصل في الدعوى الإدارية بإجراء التحقيق أو من دونه تخضع لسلطة القاضي الإداري ، ولما كانت مسألة التعويض عن نزع الملكية تثير الكثير من الإشكالات بالنسبة للقاضي الإداري ، نظرا لما تحتويه من تقنيات في التقييم و الذي يختلف بإختلاف الملك المزوع فإنه يكون من الضروري أن يقوم القاضي بإجراء تحقيق في القضية.

تتنوع وسائل التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري إنطلاقا من إجراء خبرة قضائية، أو سماع الشهود ، أو المعاينة ، أو الإنتقال إلى الأماكن ، مضاهاة الخطوط ، وبصفة عامة كل تدابير التحقيق التي يراها القاضي مفيدة[1].

ومادام أن عملية التعويض تقتضي إجراء تقييم ميداني للعقار المنزوع فإن الأمر يستلزم من القاضي إما القيام بالإنتقال لمعاينة الأماكن وإما الأمر بإجراء الخبرة القضائية ، و تختلف الخبرة عن الإنتقال للمعاينة بحيث أن الخبرة تعتبر وسيلة من وسائل الإثبات الغير مباشرة و تخضع لرقابة القاضي ، أما المعاينة فهي وسيلة إثبات مباشرة يقوم بها القاضي بنفسه[2].

بإعتبار أن قانون نزع الملكية لم يحدد الطريقة المتبعة من القاضي لتحديد التعويض عن نزع الملكية في حال رفع الدعوى إليه ، فإنه يرجع لهذا القاضي سلطة تحديد الطريقة التي يراها مناسبة لتحقيق القاعدة الدستورية المتعلقة بعدالة وإنصاف التعويض .

و في هذا الإيطار ومن خلال التطبيقات القضائية يلاحظ بأن القاضي الإداري الجزائري يلجأ إلى خبير قضائي لتحديد تعويض نزع الملكية[3].

يمكن إرجاع أسباب إعتماد القاضي الإداري على الخبير القضائي لتحديد التعويض إلى عدة مسائل منها على سبيل المثال :عدم إلمام القاضي بتقنيات التقييم العقاري الذي يعتبر من المجلات التي تحتاج معرفة متخصصة ، يضاف إلى ذلك عدم إختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية و كونه غير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن بالإضافة إلى هذا تفضيل القاضي للخبرة نتيجة لما توفره عليه من جهد و عناء الإنتقال إلى الأماكن ، وكذا النتائج الفنية المتحصل عليها من إجراء الخبرة فالقاضي يفضل التعامل مع التقارير الفنية ونتائجها وإخضاعها للقانون عوض التنقل للأماكن[4].

---

[1]- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، (رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام) ، تخصص قانون عام ، جامعة الجزائر 1، الجزائر ، سنة 2010-2011، ص 329.

[2]- خالد بعوني ، نفس المرجع، ص333.

[3]- خالد بعوني ، نفس المرجع ، ص 330 .

[4]- خالد بعوني ، نفس المرجع، ص 334.

يمكن للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم بتعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة ، في حالة تعدد الخبراء المعينين ، يقومون بأعمال الخبرة معا و يعدون تقريرا واحدا و إذا اختلفت أرآؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه.

يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الآمر بالخبرة ، وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية و يؤدي مهمته تحت سلطة القاضي الذي عينه و تحت مراقبة النائب العام[1].

يجب أن يتضمن القرار الآمر بإجراء الخبرة عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة ، يبين هدفها ، يحدد حدودها ، يتضمن كيفية تنفيذ المهمة[2] ، وعند الإقتضاء تبرير تعيين عدة خبراء بيان إسم و لقب و عنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص ، تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا ، تحديد أجل إيداع الخبرة بأمانة الضبط ، ويمكن تمديد هذا الأجل إذا إقتضت الضرورة ذلك بناءا على طلب الخبراء و بموجب قرار مسبب صادر عن القاضي أو عن جهة قضائية التي عينتهم[3].

و الخبير الذي يقبل أداء المهمة ثم لا يقوم بها أو لا ينجز تقريره أو لا يقدمه في الميعاد الذي حدده القاضي يجوز الحكم عليه بجميع ما أضاعه من المصروفات ، و إذا إقتضى الأمر يحكم عليه بالتعويضات و يستبدل به غيره و يمكن أن يكون محل عقوبات تأديبية منصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 95-310 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين[4].

يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم ، القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الإنتقال إلى عين المكان إذا إقتضى الأمر ذلك يحدد القاضي خلال الجلسة مكان و يوم و ساعة الإنتقال ، و يدعو الخصوم إلى حضور العمليات إذا تقرر إجراء الإنتقال إلى الأماكن من طرف تشكيلة جماعية يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر.

يحرر محضر عن الإنتقال إلى الأماكن يوقعه القاضي و أمين الضبط و تودع ضمن الأصول بأمانة الضبط و يمكن للخصوم الحصول على نسخة من هذا المحضر[5].

---

[1]- أنظر المادة 131، من القانون 08-09 ، المرجع السابق الذكر.
[2]- محمود توفيق إسكندر ، **الخبرة القضائية** ، دار الهومة للطباعة و النشر ، الجزائر، 2002، ص151 .
[3]- أنظرالمادة 128، من القانون 08-09 ، المرجع السابق الذكر.
[4]- مقداد كوروغلو ، **مجلة مجلس الدولة** ، المرجع السابق الذكر ، ص46.
[5]- أنظرالمواد 146 و149 ، من القانون 08-09 ، المرجع السابق الذكر.

يتقاضى الخبير القضائي مكافأة عن خدماته و يحدد مقدار هذه المكافأة القاضي الذي عينه و تحت رقابة النائب العام ، يعين القاضي الخصم أو الخصوم الذين يتعين عليهم إيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده و يمنع منعا باتا أن يتقاضى المكافأة من الأطراف مباشرة . لا يرخص للخبير بإقتطاع تسبيق المبلغ المودع بأمانة الضبط ، إلا إذا قدم تبريرا عن هذا التسبيق[1].

إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة ، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر بإستكمال التحقيق ، أو بحضور الخبير أمامه ، ليتلقى منه الإيضاحات و المعلومات الضرورية.

و في الأخير القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي له تسبيب إستبعاد نتائج الخبرة[2].

يلزم الخبير بمجرد إخطاره بالمهمة بمباشرة الأشغال ، و لهذا الغرض يتعين عليه سماع أطراف النزاع ، دراسة الوثائق التي بحوزته ، سماع كل من له علم ومن شأنه تزويد بالمعلومات ، و إلا يتردد في الإتصال بمختلف الإدارات التي تحوز وثائق أو معلومات قد تكون حاسمة ، و عليه كذلك ألا يتردد في اللجوء إلى الجهة القضائية التي عينته لطلب تدخلها على مستوى إدارات معينة (المحافظة العقارية ، إدارة الضرائب ، إدارة الفلاحة ...إلخ) حتى تساعده على إنجاز مهمته و يتولى الخبير القيام بكافة المساعي الضرورية و بكل التنقلات اللازمة ليتسنى له حصر و تفهم النزاع جيدا[3]. كما أن عليه المحافظة على سرية التحريات[4] .

و لهذا الغرض يجب على الخبير أن يخطر الخصوم باليوم و المكان و الساعة التي سيقوم فيها بإجراء أعمال الخبرة و هذا قبل اليوم المحدد بخمسة أيام على الأقل ، بكتاب موصى عليه بعلم وصول إما إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو موطنهم المختار، و يثبت الخبير في تقريره أقوال و ملاحظات الخصوم[5].

يقوم الخبير بمجرد إنتهائه من عمله بتحرير تقرير مكتوب يلزم بإيداعه على مستوى كتابة ضبط الجهة القضائية التي عينته في الأجل الممنوح له ، لم ينص القانون على أي شكل خاص بتحرير التقارير، غير أنها يجب ان تتضمن المعلومات التالية :

---

[1]- أنظر المادة 139، من القانون 08-09 ، المرجع السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 144 ، نفس المرجع .
[3]- مقداد كوروغلو ، **مجلة مجلس الدولة ،** المرجع السابق الذكر، ص47.
[4]- محمود توفيق إسكندر ، المرجع السابق الذكر ، ص 147 .
[5]- مقداد كوروغلو، المرجع السابق الذكر ، ص47.

- الديباجية وهي تحتوي على جميع الإجراءات ، هوية الخبير، الجهة الطالبة ، تاريخ الإخطار بالمهمة ، بيان أداء اليمين (عند الاقتضاء) ، تاريخ ساعة و مكان العمليات ، طبيعة الخبرة أي إعادة كتابة المهمة المسندة إلى الخبير حرفيا.

- عرض الوقائع أي عرض تاريخي للوقائع و سوابقها .

- الوصف و يتضمن عرض الوقائع و الظروف التي تشكل وجوبا أساسا للنتائج ، وفي هذا الجزء يتطرق الخبير إلى سرد المعاينات التي يكون قد تمكن من إجرائها مع تبيان ما يمكن الأخذ به و ما يجب إبعاده.

- النتائج و تتمثل في النتائج المنطقية للوقائع الموضوعية و المناقشة و التي يتعين ، من الناحية النظرية أن تجيب على كافة المسائل المطروحة.

- يجب أن يكون تقرير الخبرة واضحا كاملا و مسببا ، و يجب أن يتفادى الخبير العبارات التقنية المحضة، وإذا كان ملزما بإستعمالها يتعين عليه شرح و توضيح معناها.

- يجب ان يكون التقرير موضوعيا قدر المستطاع, لانه يجي الا تكون لدى الخبير اية فكرة مسبقة.

و تكون لهذا التقرير قوة الثبوتية الى غاية الطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي اجراها الخبير[1]. ففي حالة ما إذا نجح الخبير في المهمة المسندة إليه و لم يخرج عن حدودها التي عين من أجلها فإن المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة يعتمدان على تقرير الخبرة, كعنصر فعال أثناء الفصل في النزاع المطروح, ويعتبر التقرير عندئذ دليلا للإثبات, وبالتالي يعتبر التقييم وسيلة لحل مسألة التعويض هنا[2].

ج) إجراء الجلسة و الحكم :

أما الجلسة فتنعقد حسب ما هو مقرر في المواد 18إلى 22 و المادة 36 من ق إ م إ و التي تتلخص في أن رئيس المجلس القضائي يعد جدول قضايا كل جلسة و يعرضه على النيابة العامة للإطلاع عليه ، وأن الجلسة تكون تكون علنية و إستثناءا تكون سرية إذا كانت تمس بالنظام العام[3].

و يقوم أولا المقرر بتلاوة التقرير الذي أعده و يسرد في هذا التقرير ما وقع من إشكالات في الإجراءات و يحل الوقائع وأوجه دفاع الأطراف ، كما يلخص إذا لزم الأمر طلباتهم الختامية.

---

[1]- مقداد كوروغلو، المرجع السابق الذكر ، ص48.
[2]- خالد بعوني ، المرجع السابق الذكر ، ص 338.
[3] - صوفيا شراد ورياض دنش ، المرجع السابق الذكر ، ص 218.

يسوغ للأطراف إبتداء من ملاحظتهم الشفوية دعما لمذكراتهم الكتابية للنيابة العامة إبداء طلباتها تعد ذلك و تحال القضية للمداولة ، وأن الحكم الصادر من الغرفة الإدارية يجب أن يكون محتويا على المعلومات الواردة في المادة 286 من ق إ م إ.

و الأحكام الصادرة في القضايا الإدارية تبلغ مباشرة و فورا لجميع الأطراف بواسطة كاتب الضبط هذا وإن الإستئناف و المعارضة لا يوقفان تنفيذ الحكم[1].

المطلب الثاني : دور التقييم في القسمة القضائية أمام القضاء العادي :

تعتبر الملكية الشائعة من أهم الموضوعات التي تثير جدلا واسعا في الواقع العملي، حيث أنها تمثل وضعية القانونية ينتج عنها تعدد أصحاب الحق العيني، ولهذا تدخل المشرع الجزائري وأعطى لكل شريك في الشيوع الحق في طلب القسمة القضائية و الخروج من الشيوع .

و بهذا سنتطرق إلى تعريف القسمة **(الفرع الأول)**، ثم إلى إجراءات و دور التقييم في القسمة القضائية **(الفرع الثاني) .**

الفرع الأول: تعريف القسمة القضائية :

القسمة القضائية هي دعوى ترفع أمام القضاء من قبل أحد الشركاء في الشيوع ، بهدف إنهاء حالة الشيوع عن طريق قسمة المال المشترك قسمة مادية إن أمكن ، أو بيعه و قسمة ثمنه إذا تعذر ذلك.

ويمكن القول هي تلك القسمة التي تجريها المحكمة المختصة باعتراض الشركاء أو المتقاسمين ، و ذلك في حالة عدم موافقتهم على القسمة الإتفاقية للمال الشائع، و تعين المحكمة بطبيعة الحال إذا وجدت وجها لذلك خبرا أو أكثر لتقييم المال الشائع ، وقسمته أجزاءا إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه عيبا كبير في قيمته .

تحدث القسمة بطريقة الإقتراع و تعيين المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكم قضائي بات يقضي بإعطاء كل شريك نصيبه المقرر [2].

1- صوفيا شراد ورياض دنش ، المرجع السابق الذكر، ص 218.

2- سليمان بوقندورة، البيوع الجبرية و القضائية وإجرائاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذات الصلة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، دون سنة النشر، ص 105.

كما أنها تلك الدعوى التي يطلب بموجبها أحد المتقاسمين إنهاء حالة الإشتراك بالقسمة، إما تحقق ذلك وإلا فلا يتم البيع إذا كان الشيء قابل للقسمة و توزيع البدل على الشركاء [1].

و تستند في ذلك إلى المواد من 716 إلى 742 من القانون المدني التي تنظم حالة الشيوع و القسمة[2] .

الفرع الثاني : إجراءات و دور التقييم في القسمة القضائية :

تنطلق الإجراءات القانونية لدعوى قسمة العقارا لمشاع بتسجيل عريضة إفتتاحية أمام أمانة ضبط المحكمة، القسم العقاري، لتتم مباشرة القسمة بتعيين خبير ترتب خبرته إجراء القسمة التي تكون إما عينية أو بمعدل و في حالة إستحالة القسمة العينية يتم بيع العقار في المزاد العلني عن طريق ما يعرف بقسمة التصفية[3].

بعد تعيين خبيرقضائي حسب ما تم شرحه في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة بالتفصيل، يتبين دور التقييم العقاري في القسمة القضائية كما يلي :

أولا : في حالة القسمة العينية :

يمكن للقسمة العينية أن تتخذ عدة أنواع ، يختلف إعدادها من شكل الى أخر لتأتي عملية المصادقة عليها في المرحلة الأخيرة

1. أنواع القسمة العينية :

يتخذ هذا النوع من القسمة نوعين هناك القسمة العينية الشاملة و القسمة العينية الجزئية :

أ) القسمة العينية الشاملة :

هي التي يخرج فيها جميع الشركاء من الشيوع، فيستقل كل منهما بنصيبه من العقار عن طريق عملية الإفراز التي يقوم بها الخبير إنطلاقا من فرز حصص المتقاسمين على أساس أصغر نصيب

---

[1]- أحمد سمير محمد ياسين، **(دعوى القسمة القضائية بين النظرية و التطبيق- دراسة مقارنة و معززة بالتطبيقات الوقائية)**، مجلة كلية القانون و السياسة ، المجلد1، العدد62، 2018، ص 192-193

[2]- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، العدد 78، المؤرخة في 1975، المعدل و المتمم.

[3]- محمد ذراع الميزان و كريم حرزالله، **(دعوى القسمة القضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع)**، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر، المجلد07، العدد02، نشر في 01-06-2023، ص217.

و يرتكز هذا النوع من القسمة الى تجزئة العقار الشائع إلى عدة حصص متساوية على أساس أصغر نصيب لتوزع بين الشركاء بالقرعة.[1]

يستخدم الخبير التقييم العقاري في تحديد القيمة النسبية لكل جزء من العقار، ضمانا لتوازن في توزيع الحصص، و قد يستعان برسم مساحي يُبين كيفية التقسيم مع مراعاة القيمة، و ليس فقط المساحة.

- تحديد القيمة النسبية لكل جزء من العقار :

التقييم العقاري لايُنظر فيه فقط إلى المساحة، بل أيضًا إلى الموقع، الجودة، البنية التحتية...الخ.

مثال: في أرض سكنية مشتركة، قد تكون قطعة ما أقرب إلى الطريق و تصلح للبناء التجاري، بينما الأخرى داخلية بلا منفذ مباشر، فرغم تساوي المساحة إلا أن القيمة تختلف، وهنا يتدخل التقييم العقاري لضمان التوازن في القيمة، لا المساحة فقط

- بيان مدى قابلية العقار للقسمة :

التقييم العقاري قد يُظهر أن العقار غير قابل للقسمة إلا إذا ترتب ضرر، **مثل**: شقة واحدة لا يمكن تقسيمها إلى شقق فرعية دون الإضرار بقيمة أو سلامة البناء .

- تحقيق العدالة في توزيع الحصص :
- فالخبير يقوم بتقويم الحصص سواء كبرى أوصغرى ويحدد المعدل الممنوح لكل من تقع في نصيبه الحصة الصغرى، و يقوم بتحديد المعدل اللازم دفعه منطرف كل من يقع في نصيبه الحصة الكبرى والعبرة في التقييم بتحديد قيمة العقار وقت القسمة و ليس وقت رفع الدعوى[2].

- قسمة العقار المشاع بطرق التجنيب:

التجنيب في قسمة المال المشاع طريقة للقسمة يتم بموجبها تحديد جزء خاص بكل شريك في المال المشاع عينا، على أن يكون ذلك الجزء وفقا لحصة الشريك في المال المشاع، و يتم إجراء هذا النوع من

[1] - عادل معروفي، **(الإشكالات العملية للقسمة القضائية العقارية)**، مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية ،2014، ص 35.

[2]- محمد ذراع الميزان و كريم حرزالله، المرجع السابق الذكر، ص 219.

القسمة إذا تعذر إجراء القسمة على أساس أصغر نصيب ، [1] و تطرق المشرع إلى هذا التصنيف من القسمة في المادة (2/725) من القانون المدني .

- قسمة العقار المشاع بطريقة المعدل:

هي طريقة لإقتسام المال المشاع عينا ، بحيث يدفع بموجبها صاحب النصيب الأزيد لصاحب نصيب الأقل، و سبب هذا الدفع صعوبة إستفاء الشركاء حصصهم كاملة من المال المشاع إما لقلة الحصة الشائعة أو لطبيعة الأموال الشائعة التي لا تقبل القسمة عينا. [2]و هنا يظهر دور التقييم العقاري بحيث يعتمد عليه الخبير العقاري من أجل تحديد قيمة تعويض لمن نقص حقه و من أ جل تحديد نصيب كل شريك منه .

ب) القسمة العينية الجزئية:

القسمة الجزئية تنهي الشيوع بالنسبة لجزء معين من المال الشائع ، أو لبعض الشركاء دون البعض الأخر، و مثال ذلك أن تكون أرض مملوكة مناصفة لشخصين توفي أحدهما و تاركا عدة ورثة، بحيث بطلب الشريك الباقي على قيد الحياة من المحكمة الحكم بالقسمة الجزئية للأرض ليستقل الورثة بملكية النصف الأخر و في هذه الحالة هي قسمة جزئية لأنها اقتصرت على إخراج أحد الشركاء من الشيوع مع إبقاء الشركاء الأخرين في حالة الشيوع [3].

ثانيا : في حالة القسمة بالتصفية :

تقدر المحكمة مسألة إمكانية إجراء القسمة أوإستحالتها، وللتوصل لذلك يمكن لها أن تستعين بالخبرة، فإذا تبين أن العقار الشائع لايمكن قسمته عينا أو يمكن قسمته لكن بإحداث نقص كبير في قيمته، أو تجعل الإنتفاع به غير ممكن، قضت المحكمة ببيع العقار بالمزاد العلني.

تتم القسمة بطريق التصفية ببيع العقار الشائع بالمزاد العلني و قسمة ثمن البيع الذي يرسو به المزاد على الشركاء، كلٌ حسب حصته.

---

[1]- نفيسة منقر، محمد بن عمارة (**الآليات القانونية لتسوية القسمة القضائية العقارية**) ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ،جامعة تيارت ، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، سبتمبر 2021، ص 280 .

[2]- نفيسة منقر، محمد بن عمارة، نفس المرجع ، ص128 .

[3] - عادل معروفي، المرجع السابق ، ص 3 .

يظهر دور التقييم العقاري هنا في تحديد السعر الإفتتاحي للبيع القضائي، ويكون هذا السعر هو أقل مبلغ يمكن أن يبدأ به المزاد.

ويباع العقار الشائع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدية و الإدارية[1] .

[1]- محمد ذراع الميزان و كريم حرزالله، المرجع السابق الذكر، ص 220.

خلاصة الفصل الثاني

يتضح من خلال ما سبق ، أن التقييم العقاري يتجاوزكونه أداة تقنية لتحديد قيمة العقارات ، ليُصبح وسيلة قانونية محورية عادلة و شفافة لتسوية النزاعات العقارية بمختلف أشكالها .

يسهم التقييم العقاري في النزاعات المتعلقة بالتحصيل الضريبي في تحديد القيمة الحقيقية للعقار و تمكين الإدارة الجبائية من إستدراك الفروقات الناتجة عن التصريحات الخاطئة و تصحيح هذه الوضعيات و إحتساب الضرائب و الرسوم على أسس عادلة تتناسب مع واقع السوق و هذا يقلل من المنازعات بين المكلفين و الإدارة الجبائية و بالتالي يُعزز ثقة المواطن في النظام الضريبي ، أما في النزاعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر التقييم أداة لضمان تعويض عادل للمالكين عند نزع ملكيتهم لصالح إنجاز مشاريع عامة ، أما بالنسبة للقسمة القضائية يساعد التقييم العقاري على تحديد القيمة لكل حصة من العقار المشترك تمهيدا لتقسيمه و فرز حصص الشركاء بشكل عادل و متوازن و تمكين كل شريك من إستلام نصيبه المفرز و إستغلاله كيفما شاء ووقت ما شاء و بالطريقة التي يريدها ، ويُستعان فيها بخبرة التقييم لضمان توزيع عادل بين الشركاء و منع التحيُز .

ففي هذه السياقات، لا يقتصر دور التقييم على تحديد القيمة السوقية للعقار، بل يتجاوز ذلك ليصبح أداة لتحقيق العدالة، وضمان حقوق الأطراف المتنازعة، وتوفير معايير موضوعية تساهم في الفصل في النزاعات بطريقة قانونية ومنصفة و العمل على تقليصها .

وعليه، يمكن القول إن تطوير منظومة التقييم العقاري والإعتماد على خبرات دقيقة وموضوعية في هذا المجال من شأنه أن يعزز الثقة في المعاملات العقارية ، ويحد من النزاعات ، ويساهم في تحقيق الإستقرار داخل السوق العقارية . وهذا ما يجعل من التقييم العقاري ليس مجرد عملية تقنية ، بل ركيزة أساسية في تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة والعامة ضمن إيطار قانوني منظم .

خاتمة :

وفي خاتمة هذه الدراسة، يتبين لنا بوضوح أن الجزائر بذلت جهودًا معتبرة في سبيل تحديث المنظومة القانونية للعقار، من خلال إدراج آليات تتماشى مع متطلبات العصر وتتناسب مع حجم وتعقيد الإشكالات المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة، لا سيما ما يتعلق منها بالنزاعات العقارية. ومن بين أبرز هذه الآليات ، تبرز آلية التقييم العقاري إذ أصبحت أداة قانونية وتقنية محورية و أساسية تهدف إلى تحديد القيمة الحقيقية للعقارات في زمن معين ولغرض محدد، مع مراعاة مختلف العوامل المؤثرة في هذه القيمة إما بالزيادة أو النقصان سواء كانت قانونية أو مادية أو إقتصادية.

يُعتبر التقييم العقاري عملية دقيقة و معقدة تتطلب الإستناد إلى عدة معايير، منها الوضعية القانونية للعقار، طبيعة إستعماله، موقعه الجغرافي، حالته المادية، و الأسعارالمتداولة في السوق العقارية الحرة في أثناء التقييم، وتأتي هذه العملية لتضمن الشفافية في المعاملات العقارية وتقلّل من فرص التلاعب والغش، وهو ما يساهم في بناء بيئة عقارية آمنة ومستقرة.

ومن الجدير بالذكر أن للتقييم العقاري طرق تختلف من حالة إلى أخرى بحسب طبيعة العقار (حضري، ريفي، صناعي، تجاري...)، مما يتطلب الإعتماد على منهجيات مختلفة لضمان الموضوعية و العدالة في النتائج .

و أسند المشرع الجزائري هذه المهمة إلى جهات مختصة ، تختلف بإختلاف طابعها ، فقد تكون جهات عمومية على غرار مديرية أملاك الدولة ومديرية الضرائب ، أو جهات خاصة تتمثل في المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين ، الذين يتحلون بالكفاءة اللازمة ، ويملكون خبرة مهنية وتأهيلاً متخصصاً، مما يؤهلهم لإستخدام طرق تقييم دقيقة تتماشى مع طبيعة كل عقار على حدة.

و إتُضح لنا جلياً أن للتقييم العقاري دورًا هامًا في فض و تسوية العديد من النزاعات العقارية التي تُعرض على الإدارة و القضاء الإداري أو العادي ، مثل قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث يُستخدم التقييم لتحديد قيمة التعويض العادل، أو في قضايا تقسيم الأملاك بين الورثة لتحديد قيمة التركة العقارية و توزيع الحصص بين الشركاء بشكل عادل ، كذلك يُلجأ للتقييم العقاري في النزاعات الناشئة عن عمليات البيع و الشراء حين يحصل خلاف بشأن القيمة الحقيقية للعقار ، وغيرها من الحالات التي يكون فيها تحديد القيمة الحقيقية للعقار ضروريًا لتحقيق العدالة بين الأطراف .

وعليه، فإن التقييم العقاري يُعدّ أداة مساعدة للقاضي تُمكنه من فض النزاع القائم بإصدار أحكام أكثر إنصافًا وموضوعية، قائمة على وقائع دقيقة ومبنية على أسس قانونية وعلمية. كما أنه يشكل همزة وصل فعالة بين الجانب التقني للعقار والتنظيم القانوني له، مما يعزز من دوره كوسيلة لتحقيق العدالة العقارية.

إذن من خلال ما سبق تساهم طرق تقييم العقارات المعتمدة و المنصوص عليها في التشريع الجزائري في تسوية النزاعات العقارية ، و ذلك من خلال تقديم الجهات المختصة تقديرا موضوعيا وواقعيا لقيمة العقار محل الخلاف ، وفق معايير دقيقة و ذلك بالإعتماد على الطرق المناسبة حسب طبيعة العقار محل التقييم .

إذ تُمكن هذا الطرق من تجاوز التقديرات العشوائية و تساعد في إرساء أسس عادلة و منصفة لتقسيم الحقوق بين الأطراف المتنازعة ، و تحقيق التوازن بينهم و لهذا فإن التقييم العقاري هو أداة مالية تقنية و قانونية تحقق العدالة بين الأطراف المتنازعة .

وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج الهامة، أبرزها ما يلي:

1. التقييم العقاري يُعدّ أداة قانونية وتقنية فعالة في حل وتسوية النزاعات العقارية.
2. يُساهم في تحقيق مستوى عالٍ من الشفافية في المعاملات العقارية، مما يقلل من فرص التحايل والغش.
3. يُعتبر وسيلة دعم للقضاء ، من خلال تقديم بيانات ومعطيات دقيقة تساعد القاضي على إصدار أحكام منصفة.
4. يعكس التقييم العقاري الواقع الاقتصادي للعقار ويتماشى مع تطورات السوق العقارية الحرة.
5. يتطلب إجراء عملية التقييم العقاري تدخل جهات قانونية مختصة ومؤهلة علميًا ومهنيًا.
6. تتأثر القيمة العقارية للعقار بعوامل متعددة، سواء كانت اجتماعية، اقتصادية، عمرانية أو قانونية.
7. يعزز التقييم العقاري ثقة المواطن في القضاء من خلال ضبط السوق العقارية وتوفير بيئة قانونية شفافة وآمنة.
8. لوحظ وجود تباين في طرق وأساليب التقييم العقاري المطبقة فعليًا على أرض الواقع.
9. هناك غياب في بعض الحالات لتأطير قانوني دقيق ينظم مهنة المقيم العقاري ويضبط معاييرها.

10.الوعي بدور التقييم العقاري كأداة لحل النزاعات لا يزال نسبيًا لدى بعض المتقاضين وحتى لدى بعض القضاة، مما يجعل اللجوء إليه محدودًا في الإجراءات القضائية.

11.الإعتماد المفرط على الإجتهاد الشخصي للمقيّمين في ظل غياب آليات رقابية صارمة أو معايير موحدة يؤدي إلى تفاوت كبير في نتائج التقييم العقاري.

إنطلاقًا من هذه الملاحظات، وحرصًا منا على تقديم مقترحات عملية من شأنها أن تسد الثغرات التي لاحظناها خلال دراستنا، فإننا نوصي بما يلي:

1. ضرورة وضع إطار قانوني موحد ومتكامل ينظم مهنة التقييم العقاري ويحدد حقوق وواجبات المقيمين العقاريين بوضوح.
2. تكريس مهنة التقييم العقاري كمهنة حرة مستقلة ، ذات تنظيم قانوني و هيكلي خاص بما يضمن إحترافيتها و شفافيتها يجعل منها فاعلا محوريا في ضبط السوق العقاري و تسوية المنازعات المرتبطة بها .
3. إنشاء هيئة وطنية مستقلة تُعنى بالإشراف على عملية التقييم العقاري، ومراقبة جودة الأداء، والعمل على تطوير المعايير والآليات المعتمدة في التقييم.
4. إعتماد التقييم العقاري كشرط إلزامي في بعض المعاملات العقارية الحساسة، مثل نزع الملكية، التصفية، أو التنازع على الملكية.
5. دعم التكوين الأكاديمي والمهني المستمر للمقيّمين العقاريين لضمان مواكبتهم للتطورات التقنية، والإقتصادية، والرقمية المرتبطة بالمجال العقاري.
6. تشجيع اللجوء إلى التقييم العقاري كخطوة أولية لحل النزاعات العقارية قبل الوصول إلى القضاء، مما يُخفف العبء عن الجهاز القضائي.
7. إعتماد برامج معلوماتية تحتوي على قواعد بيانات دقيقة للأسعار العقارية ومواصفات العقار، بما يُسهم في تحسين دقة التقييم وتقليص الفوارق في النتائج.
8. القيام أبحاث معمقة لمعرفة تطور قيم العقارات الفلاحية بالتعاون مع المصالح الفلاحية المحلية.
9. جمع معلومات عن طبيعة الأراضي في كل ولاية ، المحاصيل المزروعة وأنظمة السقي ، ومستوى الإنتاج.

10. إعداد ملف عقاري يحتوي على كل المعاملات السابقة مع كافة التفاصيل اللازمة.

في النهاية، نأمل أن نكون قد وُفّقنا في إلقاء الضوء على الجوانب الأساسية لموضوع التقييم العقاري، وكشفنا ولو بالقدر اليسير، عن أهميته القانونية والاقتصادية، والدور الحيوي الذي يمكن أن يلعبه في إرساء دعائم العدالة العقارية، وتحقيق الإستقرار داخل السوق العقارية الوطنية. نرجو أن تُسهم هذه الدراسة المتواضعة في إثراء النقاش الأكاديمي والمهني حول هذا الموضوع الها

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01

تقرير الخبرة

Cabinet d’expertise et d’ingénierie topographique
TERKMANE ZAID – Ingénieur en Géodésie et en Topographie
TOPOGRAPHIE | FONCIER | SCANNER 3D
- Expert géomètre foncier
La place 1er Novembre, Médéa, Algérie | Email : contact.gef.838@gmail.com
Tél : 0697 33 21 54 - 0554 18 07 80

الجمهورية الجزائرالديموقراطيةالشعبية :

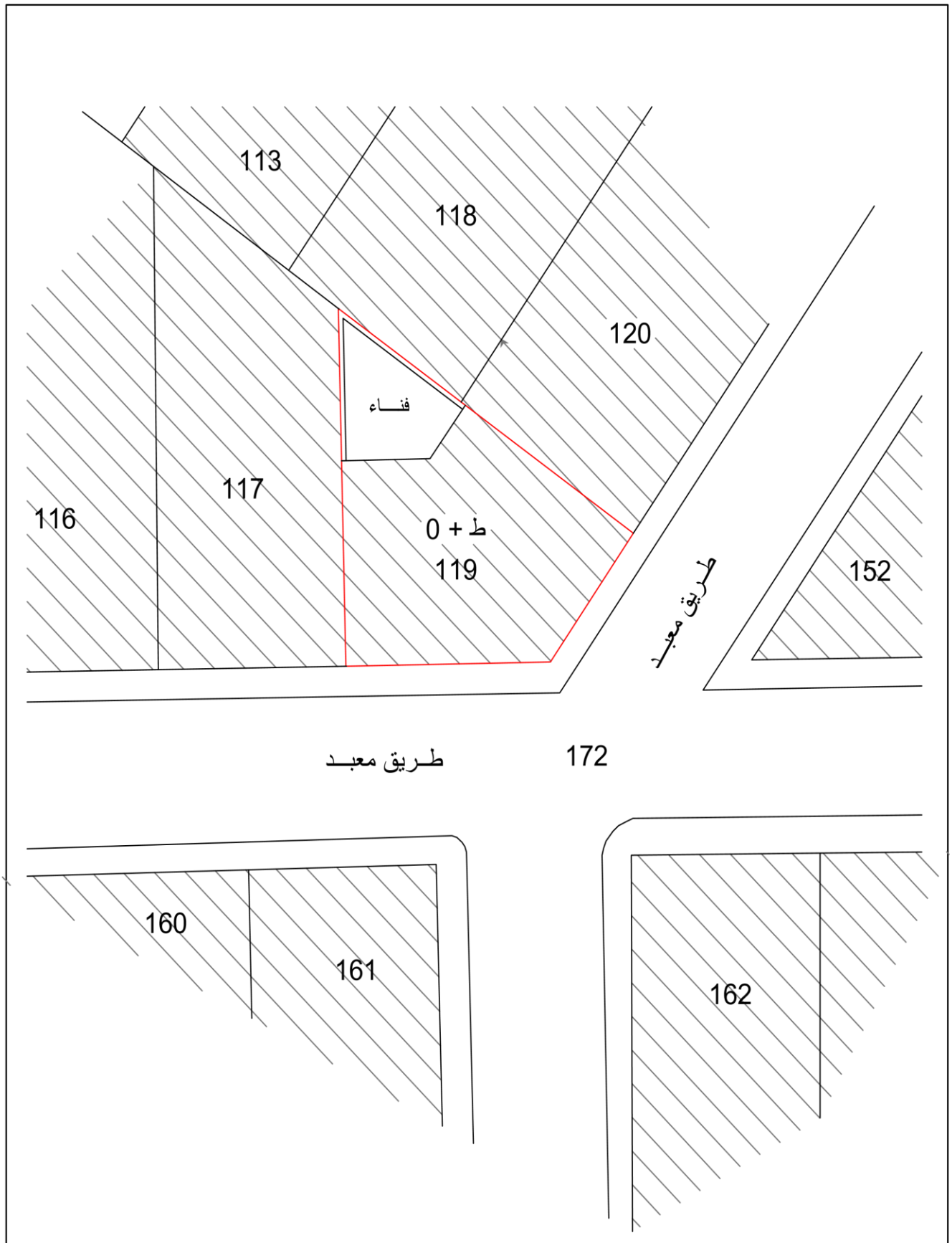
خبرة عقارية

" تقييم عقاري "

لفائدة:

ب. الهادي بن يوسف بن محمد

GEOMETRE EXPERT FONCIER
ZAID TERKMANE
مـــهندس خـــبير عقـــاري
تـــركمـــــان زيـــــد
هيئة المهندسين الخبراء العقاريين
OGEF
مسجل تحت رقم : 838


113
118
120
فنـــاء
117
116
ط + 0
119
طريق معبد
152
طـريق معبـد
172
160
161
162
N
W
E
S
مخطط الكتلـــــة
1/200



1 : 20000



مخطط الموقـــــع







مخطط الموقـــع

الملحق رقم 02

الوثائق و الإجراءات الجبائية المتخذة ضد البائع و المشتري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE MEDEA

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية
رقم: ...../م ض و26/ م ف ر ج/ م4
قضية رقم: 2025

مرجع رقم :

إلى السيد:

رسالة مع وصل الاستلام رقم:

يوم :.....

تبليغ بمراقبة التقييمات

إثراشعارمراقبة التقييمات رقم :.....بتاريخ :.....العقد (او التصريح) المبين .....
.....

الذي كان محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر2 فقرة 4 من قانون الإجراءات الجبائية .

نتيجة لذلك يشرفنا أن نحيطكم علما بأن الإدارة الجبائية تشرع في تعديل العناصرالمستخدمة في اساس حساب الحقوق المستحقة و مطالبتكم بدفع ضرائب اضافية محددة وموضحة في التبليغ :

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستخرج		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
المبلغ الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 1+2+3+4	

لكم من تاريخ استلام هذا الاشعاراجل قدره ثلاثون (30) يوم للأدلاء بملاحظاتكم أو التعبير عن موافقتكم على التسوية المقترحة ,وان عدم الرد على هذا التبليغ خلال هذه الأجال ,باستثناء حالات القوة القاهرة المبررة ,سيعتبر موافقة ضمنية من طرفكم حسب المادة 38 مكرر2 فقرة 4 من قانون الاجراءات الجبائية .

يمكنكم الاستعانة بمستشار من اختياركم لمناقشة هاته المقترحات او الرد عليها (المادة 38 مكرر2-4) من قانون الاجراءات الجبائية .
نعلمكم أنه بناء على طلبكم وقبل إنتهاء أجل الرد يمكنكم طلب أي تفسيرات شفهية حول محتوى هذا التبليغ .
هذا التبليـــــغ يحـوي ..... صفحة بما فيها هذه الوثيقة .

تقبلـــو سيـــدي (ة) فائق التقديـــــر .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحققين

(*) انظر التفصيل في الخلف

ممتلكات عقارية او حقوق منقولة و ما ينتج عنها
اسهم حصص اجتماعية او قيم منقولة
قاعدة تجارية

نقص قيمة مكتشفة بموجب عقد مسجل في حرره الاستاذ(ة)

الاطراف المتعاقدة

المتنازل 2020.

عنوان السكن

المستفيد

عنوان السكن

تعين العقار شقة سكنية نمط وسط عمارة 90 M²

مساحة العقار

عنوان العقار 2 د 5000000 سم

الثمن المصرح به

اصل الملكية تملك المتنازل العقار بموجب

اوصاف العقار

(تصريح المستفيد) (زيارة ميدانية) ( )

التقويم و تصفية الحسابات

بناءا على اوصاف العقار السالفة الذكر و معرفتنا بالمنطقة بصف عامة وسط المدينة - حديثة
الوعاء العقاري الخاضع
بالاعتماد على الاسس المرجعية لولاية المدية الفترة 2010.2019 المجال من 60100 الى 79500

السعر المطبق = 72000 دج/م2 = 90 x 72000 د 6480000 سم

تخفيض الأقدمية = ...%

المبلغ المصرح به	5000000	حقوق التسجيل (1)	274000
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	111100
المبلغ المستخرج	648000	رسم الشهر العقاري (3)	114800
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	2000
الأساس الخاضع لاعادة التقييم	148000	المجموع = 1+2+3+4	101900

محضر اجتماع

بتاريخ من سنة ، و

على الساعة

نحن الممضون أسفله السادة /

- رئيس فرقة التقييم
- محقق
-

تم الاجتماع و الاستماع إلى أقوال المكلف المذكور سابقا، على مستوى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب لولاية المدية .

لدراسة ملف السيد /

تحت رقم /2021 بخصوص عقد السجل بتاريخ

حيث صرح المعني بأوصاف العقار المذكور في العقد

التعيين /

اقفل المحضر في نفس الساعة و التاريخ، مع إمضاء جميع الأطراف

- السيد /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية
رقم: ام مكرو 26 ام ف ر ج/م4/2025

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE MEDEA

حصه رقم : S/2025
رسالة مع وصل الإستلام رقم:

إلى السيد/

يـــوم :.....

اشـــعار بمـــراقـبة التقيـيـــمات

يشرفنا ان نحيطكم علما بأن العقد (او التصريح) الآتي ذكره :.....
..... المسجل بتاريخ :...../...../.....
سيكون محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية .

سيمنح لكم على الاقل أجل قدره عشرة (10) أيام لتحضير ملفكم ابتداءا من يوم إستلام هذا الاشعار بمراقبة التقييمات .

لذلك ، نطلب منكم الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب لولاية المدية
بالمكتب رقم : ..... الطابق : الرابع يـــوم : ...../...../..... على الساعة :.....
مرفوقين بالوثائق التالية : نسخة من العقد (او التصريح) موضوع المراقبة الموضح أعلاه .

في اثناء المراقبة ، يمكنكم اصطحاب مستشار من اختياركم .

لعلمكم انه و في حالة عدم اجراء المراجعة الجبائية المبرمجة ، بسبب معارضتكم اومعارضة الغير، لاسيما بعد ارسال الإستدعاء من طرف الإدارة الضريبية وإنقضاء مدة العشرة (10) ايام الممنوحة ، سيتم ارسال اعذار، بموجبه ستطبق أحكام المادة 44 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجبائية ، الخاص بالاخضاع التلقائي .

تقبلـــو سيدي ، سيدتي ، فائـق عبارات التقديـــــر .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحقق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية
رقم: 0 /م ض و 26 /م ف ر ج/م4

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE MEDEA

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الإبستلام رقم:

السيد/

يـوم :.....

اعـــذار بمـــراقـبة التقيـيـــمات

يشرفنا ان نحيطكم علما بأن العقد (او التصريح) الآتي ذكره :.....
..... المسجل بتاريخ :...../...../.....
سيكون محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية .

سيمنح لكم على الاقل أجل قدره عشرة (10) أيام لتحضير ملفكم ابتداءا من يوم إستلام هذا الاعذار بمراقبة التقييمات .

لذلك ، نطلب منكم الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب لولاية المدية
بالمكتب رقم : 109 الطابق : الرابع يـــوم : / / على الساعة :.9h00
مرفوقين بالوثائق التالية : نسخة من العقد (او التصريح) موضوع المراقبة الموضح أعلاه .

في اثناء المراقبة ، يمكنكم اصطحاب مستشار من اختياركم .

حيث ولعدم استجابتكم للاشعار المرسل اليكم من طرف الادارة الجبائية تحت رقم ..... المؤرخ في ..... ، سيتم اخضاعكم تلقائيا بعد إنقضاء مدة العشرة (10) ايام من تاريخ ارسال هذا الاعذار ، و ذلك حسب أحكام المادة 44 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجبائية .

تقبلـــو سيدي ، سيدتي ، فائـق عبارات التقديـــــر .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحقق

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	.....
المبلغ المستخرج		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
		الرسم العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
الأساس الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 1+2+3+4	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية الجهوية للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE MEDEA

رقم: ...../م ض و26/ م ف ر ج/ م4
قضية رقم: ...../2022

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الاستلام رقم:
رئيس الفرقة

إلى السيد:

يوم :.....

التبليغ النهائي بالتقييم (02)
(القبول الصريح للنتائج حسب المادة 38 فقرة 04 قانون الاجراءات الجبائية)

سيدي ، سيدتي :.....، بعد الاخذ بعين الاعتبار ردكم الذي قمتم بصياغته بتاريخ:...../...../.....، و الذي يقر بالقبول الصريح للنتائج المدونة سابقا في التبليغ باعادة التقييم رقم :..... بتاريخ :...../...../.....

وعليه ، و طبقا لاحكام المادة 38 فقرة 04 من قانون الاجراءات الجبائية ، فان الامس التي بلغتم بها سالفا ، تم الاحتفاظ بها كليا.

هاته النتائج ، المبلغة لكم بصفة نهائية في هاتة الحصيلة ، هي مفصلة في الجدول التالي :

المبلغ المصرح به	...	حقوق التسجيل (1)	.....
المبلغ المستخرج	...	غرامة على حقوق التسجيل (2)	.....
		الرسم العقاري (3)	.....
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	.....
الأساس الخاضع لاعادة التقييم	.....	المجموع = 1+2+3+4	.....

اضافة الى ذلك ،حيث وفقا للمادة 38 فقرة 4 من قانون الاجراءات الجبائية نعلمكم أن هذه النتائج لا يمكن الطعن فيها لدى المنازعات الادارية مستقبلا .

تقبلو سيدي (ة) فائق التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب، و رتبة المحققين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية
رقم: ...../م ض و26/ م ف ر ج/ م4/24
قضية رقم: 2024

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE MEDEA

مرجع رقم : 224

إلى السيد:

مرسلة مع وصل الاستلام رقم:

يـوم : .....

التبليغ النهائي بالتقييـــم (01)

سـيـدي (ة) : لقد وصل الى علمنا ملاحضاتكم التي ابديتموها

بتاريخ : وكذا رداعلى التبليغ بالتقييم رقم: يـوم :

حيث و بعد الدراسة المتأنية لردكم , نعلمكم ان :

- ☐ العناصر التي تم تبليغها أنفا تم التخلي عنها كليا
- ☐ العناصر التي تم تبلغها أنفا تم قبولها جزئيا .
- ☐ العناصر التي تم تبلغها أنفا تم قبولها كليا .

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستخرج		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
الأساس الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 1+2+3+4	

لكم امكانية طلب . في اجال ثلاثين (30) يوما , من يوم تاريخ إستلامكم هذا التبلـيغ , رأي اللـجنة الـولائية للتوفـيق حسب المادة 38 فقرة أ من قانون الإجراءات الجبائية .

هـذا التبليـــــغ يحـوي صفحة بما فيها هذه الوثيقة .

تقبلو سيدي (سيدتي) فائق التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المقومين

بـريـد الجـزائـر

مصـلحـة البريـد

515/C5

إشعار

باللإستلام ☐

بالدفع ☐

ختم البريد
المعيـد للاشـعار

يعاد بالطريق الأسرع (جوي أو سطحي) مكشوف أو معفى من التخليص
توضع لصوقة او بصمة"بالجوز"رقاء اللون على الإشعارات المعادة بالطائرة

يستوفـي من قبل المرسل اليه الذي يوضح عنوان لاعادة هذا الإشعار

الإسم او العنوان التجاري
الشـارع و الرقم
الـجهة
الـجهة

يستوفى من قبل مكتب المصدر

مطبوع ☐	رسالة ☐	مادة مسجلة ☐
القيمة مصرح بها	طرد ☐	رسالة ☐ مادة مصرح بها
القيمة	حوالة دفع ☐	حوالة بريد ☐
الرقم	تاريخ الايداع	مكتب الايداع
الاسم او العنوان التجاري للمرسل إليه او الخ ب ج		
الشارع و الرقم	الجهة و البلد	

يستكمل في جهة المورد

ختم مكتب المورد

ينبغي ان يوقع المرسل إليه أو شخص مخول له بقوانين بلد المورد بذلك على هذا الإشعار أو عون مكتب المورد إذا ما تصت القوانين على ذلك و يعاد بأول بريد مباشرة الى المرسل

المادة المذكورة أعلاه تم

قيدها بح ب ج ☐ دفعها ☐ تسليمها ☐

توقيع العون	توقيع المرسل اليه	التاريخ

الملحق رقم 03 المتعلق بنزاع الناتج عن التعويض عن نزع الملكية

نحن الأستاذ ذباح عبد الرزاق خبير عقاري معتمد لدى المحاكم و المجلس القضائي لولاية برج بوعريريج تحت رقم 319 والكائن مقره ب:
شارع الامير عبد القادر رقم 37 ص.ب.رقم 76 "ب" برج بوعريريج

تنفيذا للمهمة الموكلة إلينا بموجب القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة القسم الثاني بتاريخ 2021/09/30تحت ملف رقم 161757 فهرس رقم 21/00850

بخصوص القضية المطروحة بين :

المستأنف:

- **والي ولاية برج بوعريريج.**

العنوان : ولاية برج بوعريريج .

من جهة

المستأنف عليهما :

- **س ب .**

العنوان : قرية المخازن بلدية العش دائرة الحمادية برج بوعريريج

- **وزير الاشغال العمومية ممثلا من طرف مدير الاشغال العمومية لولاية برج بوعريريج**

العنوان:الحي الإداري برج بوعريريج .

من جهة أخرى

<u>استلام الملف :</u>

حضر إلى مكتبنا بتاريخ 2022/07/20 ممثل عن والي ولاية برج بوعريريج السيدبن حمام جمعة وسلم لنا القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة القسم الثاني بتاريخ 2021/09/30تحت ملف رقم 161757 فهرس رقم 21/00850

<u>المهمة الموكلة الينا تتمثل في :</u>

-استدعاء الأطراف كما يجب قانونا والاطلاع على وثائقهم والانتقال الى عين المكان رفقة الأطراف او من ينوب عنهم قانونا وتحديد المساحة التي تضمنها قرار قابلية التنازل عن الحقوق العينية العقارية والممتلكات الصادر عن والي ولاية برج بوعريريج بتاريخ 2014/06/14 والتابعة للمستأنف عليه وتحديد طبيعتها وبيان اذا كانت مسقية او غير ذلك وتحديد التعويض المستحق حسب طبيعة القطعة الأرضية وحسب الأسعار المتداولة في المنطقة عند تاريخ النزع

ومنحه مهلة (03) اشهر للقيام بالمهمة تسري من تاريخ تسلمه نسخة من هذا القرار على ان يذكر في تقريره تاريخ تسلمه نسخة من القرار على ان يدع تقرير لدى مصلحة الخبرات القضائية التابعة لمجلس الدولة .

<u>الاتصـــال بالأطـــراف :</u>

لقد قمنا باستدعاء الأطراف عن طريق المحضرالقضائي للحضور الى مكتبنا وتلقي تصريحاتهم واستلام وثائقهم كما قمنا بإخطارهم بموعد المعاينة الميدانية الذي حدد بتاريخ 2022/07/26

تصريحـــــــات و مطـــالـــب الأطـــراف :

المـــستأنف:والي ولاية برج بوعريريج مراسلة رقم 1161 /2022 بتاريخ 2022/08/01

يشرفني ان اقدم لكم التوضيحات التالية:

-عن موضوع النزاع:

ان موضوع النزاع يتعلق بالطعن في مبلغ التعويض عن القطعة الارضية محل نزع الملكية لفائدة الدولة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-عن القرار المطعون فيه:

ان القرار الذي يبين المساحة المقتطعة ومبلغ النعويض هو القرار رقم 955 المؤرخ في 2015/06/14 المتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية والعقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية- لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-عن اجراءات نزع الملكية :

ان والي الولاية قام باتخاذ جميع الاجراءات المتعلقة بنزع الملكية المنصوص عليها في قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة والمرسوم التنفيذي رقم 186/13 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91

-عن عملية التقييم:

ان عملية التقييم للقطعة الارضية محل نزع الملكية قامت بها مصالح املاك الدولة طبقا لقانون المعمول به وهو تعويض عادل ومنصف ،كما ان المساحة المنزوعة من القطعة الارضية تم تحديدها من طرف الخبير العقاري المعين لاجراء التحقيق الجزئي للمشروع حيث تم تحديد مساحة القطعة الارضية ذات المراجع المسحية قسم 08 مجموعة ملكية 369 ب :00ه 00 آر 86 سآر مقابل تعويض حدد بمبلغ 21.500.00دج

واضافة لما سبق فإن مديرية الاشغال العمومية هي الملزمة بالتعويض وايداع مبلغ التعويض بالخزينة العمومية للولاية ،وان الوالي قد باشر فقط إجراءات نزع الملكية لفائدة الهيئة صاحبة المشروع بصفته ممثلا للدولة ولتوضيحات اكثر يرجى التقرب من مصالح مديرية مصالح مديرية الاشغال العمومية بإعتبارها الهيئة صاحبة المشروع .

وعليه فالعارض يتمسك بسابق الدفوعات التي قدمها محاميه في القضية وبمبلغ التعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة .

المـــستأنف عليه س ب:املك قطعة أرضية تم ادراجها ضمن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة .

المـــستأنف عليها مديرية الاشغال العمومية :مراسلة رقم 1170/م.ا.ع/218/م.إ.و/2022 بتاريخ 2022/07/31

يشرفني ان اوافيكم بما يلي:

*حيث انه قد تم نزع جزء من هذه القطع في اطار العملية المتضمنة انجاز مشروع جسر وادي قصب بموجب على القرار الولائي رقم 955 المؤرخ في 2015/07/26 المتضمن قابلية التنازل بمساحة تقدر ب 86 سنتآر الذي تم اعداده بناءا على إجراءات قانونية محددة بموجب القانون رقم 11/91

*حيث ان التقييم قد اعد بناءا على أسس قانونية وموضوعية من طرف مصالح أملاك الدولة المتخصصة قانونا

*من اجل ذلك فإن مصالحنا تتمسك بالمساحة المنزوعة المحددة من طرف الخبير العقاري والتقييم المعد من طرف مصالح أملاك الدولة المبررة بالوثائق المرفقة بهذا الارسال .

الـوثـائـق المقـدمـة :

من طـرف المستأنف :

-نسخة من قرار رقم 955 يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش .

-نسخة من حكم صادر عن المحكمة الإدارية رقم القضية 16/01948 رقم الفهرس 17/00687 بتاريخ 17/03/20

-نسخة من حكم صادر عن المحكمة الإدارية رقم القضية 17/01937 رقم الفهرس 18/00433 بتاريخ 18/03/05

من طرف المستأنف عليهما :

مديرية الاشغال العمومية :

-نسخة من قرار رقم 955 يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش

-نسخة من ملخص تقرير تقييمي صادر عن المديرية الولائية لاملاك الدولة بتاريخ 22 ماي 2015

-نسخة من تقرير المحافظ المحقق .

س ب :

-نسخة من قرار يتضمن رخصة بناء صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية العش بتاريخ 2017/06/05

-نسخة من دفتر عقاري للقطعة قسم 08 مجموعة ملكية 369 .

الانتقـــــال إلى مكــان النـــزاع :

بعد حضور الأطراف الى مكتبنا قمنا بإخطارهم بموعد اجراء المعاينة الميدانية وكان ذلك بتاريخ 2022/07/26 للالتقاء بمكان النزاع ،حيث وجدنا ممثل المستأنف والي ولاية برج بوعريريج و المستأنف عليه (س ب) ممثل عن الاشغال العمومية و بعدما وضحنا و شرحنا المهمة التي آلت إلينا باشرنا أعمالنا الميدانية وامضى الحضور على محضر حضور المعاينة .

المـــعايـنـــة الميـدانيـــــة:

العقار محل النزاع عبارة عن قطعة ارض فلاحية عليها بناية سكنية تقع بالمكان المسمى "الخفافن "بلدية العش تحمل المراجع المسحية قسم 08 مجموعة ملكية 369 مساحتها المسحية 626.00 م^2

حدودها:

- ✓ **شمالا:**مجموعة ملكية رقم 355
- ✓ **جنوبا:**مجموعة ملكية رقم 370
- ✓ **شرقا:**الطريق الوطني رقم 45
- ✓ **غربا:**طريق غير معبد

التحلـيــل التــقــنـي (الاستنتاج) :

بعد الاطلاع على المهام المسندة الينا من طرف مجلس الدولة الموقر

قمنا بإستدعاء اطراف النزاع عن طريق المحضر القضائي لسماعهم وتلقي تصريحاتهم.

حيث **ورد عن المـستأنف والي ولاية برج بوعريريج :** يشرفني ان اقدم لكم التوضيحات التالية:

-عن موضوع النزاع:

ان موضوع النزاع يتعلق بالطعن في مبلغ التعويض عن القطعة الارضية محل نزع الملكية لفائدة الدولة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-عن القرار المطعون فيه:

ان القرار الذي يبين المساحة المقتطعة ومبلغ النعويض هو القرار رقم 955 المؤرخ في 2015/06/14 المتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية والعقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية- لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-عن اجراءات نزع الملكية :

ان والي الولاية قام باتخاذ جميع الاجراءات المتعلقة بنزع الملكية المنصوص عليها في قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة والمرسوم التنفيذي رقم 186/13 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91

-عن عملية التقييم:

ان عملية التقييم للقطعة الارضية محل نزع الملكية قامت بها مصالح املاك الدولة طبقا لقانون المعمول به وهو تعويض عادل ومنصف ،كما ان المساحة المنزوعة من القطعة الارضية تم تحديدها من طرف الخبير العقاري المعين لاجراء التحقيق الجزئي للمشروع حيث تم تحديد مساحة القطعة الارضية ذات

المراجع المسحية قسم 08 مجموعة ملكية 369 ب :00ه 00 آر 86 سآر مقابل تعويض حدد بمبلغ 21.500.00 دج

واضافة لما سبق فإن مديرية الاشغال العمومية هي الملزمة بالتعويض وايداع مبلغ التعويض بالخزينة العمومية للولاية ،وان الوالي قد باشر فقط إجراءات نزع الملكية لفائدة الهيئة صاحبة المشروع بصفته ممثلا للدولة ولتوضيحات اكثر يرجى التقرب من مصالح مديرية مصالح مديرية الاشغال العمومية بإعتبارها الهيئة صاحبة المشروع .

وعليه فالعارض يتمسك بسابق الدفوعات التي قدمها محاميه في القضية وبمبلغ التعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة .**من جهة**

ومن جهة أخرىورد عن **المستأنف عليه (س ب):**املك قطعة أرضية تم ادراجها ضمن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة .

المـستأنف عليها مديرية الاشغال العمومية :مراسلة رقم 1170/م.ا.ع/218/م.إ.و/2022 بتاريخ 2022/07/31

يشرفني ان اوافيكم بما يلي:

*حيث انه قد تم نزع جزء من هذه القطع في اطار العملية المتضمنة انجاز مشروع جسر وادي قصب بموجب على القرار الولائي رقم 955 المؤرخ في 2015/07/26 المتضمن قابلية التنازل بمساحة تقدر ب 86 سنتآر الذي تم اعداده بناءا على إجراءات قانونية محددة بموجب القانون رقم 11/91

*حيث ان التقييم قد اعد بناءا على أسس قانونية وموضوعية من طرف مصالح أملاك الدولة المتخصصة قانونا

*من اجل ذلك فإن مصالحنا تتمسك بالمساحة المنزوعة المحددة من طرف الخبير العقاري والتقييم المعد من طرف مصالح أملاك الدولة المبررة بالوثائق المرفقة بهذا الارسال .

-بعد البحث في قرار رقم 955يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش وجدناه ينطبق على القطعة التي قمنا بمعاينتها ورفعها طبوغرافيا و هذا بعد مطابقة المخطط المسحي على ارض الواقع مع قرار نزع الملكية رقم 955 .

-قرار نزع الملكية لم يشمل المساحة الكلية للقطعة قسم 08 مجموعة ملكية 369 المقدرة ب 626.00 م ^{2} ، حيث اقتطع من القطعة مساحة 86 م^2 وهي المعنية بقرار رقم 955 يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-لقد قمنا بالاتصال ببلدية العش حول طبيعة القطعة المعنية بقرار نزع الملكية ان كانت فلاحية ام عمرانية وجاء ردها كالتالي: مراسلة رقم 2022/511 بتاريخ 2022/10/18

يشهد رئيس المجلس البلدي لبلدية العش

*بناء على طلب السيد ذباح عبد الرزاق مهندس خبير عقاري معتمد لدى مجلس قضاء برج بوعريريج الوارد بتاريخ 2022/10/17 تحت رقم 2022/2221 المتضمن طلب الحصول على معلومات حول القطعة الأرضية الحاملة للمراجع المسحية قسم 08 مجموعة ملكية 369 بلدية العش

*اعلمكم ان القطعة المذكورة أعلاه تقع خارج منطقة عمرانية وهذا حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية العش .

تقييم العقار وقت صدور قرار نزع الملكية سنة 2015:

إعتمادا على طريقة المقارنة للمبيعات السارية بالمنطقة للقطع الأرضية حسب قانون المالية الداخلي لسنة 2000

المادة 2-3 بتاريخ 09 ديسمبر 2000 و تعليمة المديرية العامة للضرائب رقم 678 بتاريخ 26 ماي 2000 وبما ان القطعة التي مسها قرار نزع الملكية هي المساحة المقتطعة **86 م²**من مساحة اجمالية **626.00 م²**التي طبيعتها فلاحية حسب رد البلدية وعليه ستقيم على هذا الأساس مواصفاتها قطعة مسطحة وانتاجها عالي وتحتوي على الارتفاقات التالية:

-الكهرباء والغاز

-شبكة الصرف الصحي

-طريق وطني رقم 45

فتقييمها يجب ان يكون ملائما لمواصفاته مع القطع بالقرب منه وعليه فان:

وعلى هذا الأساس فان قيمة الهكتار الواحد لهذه القطعة يتراوح بين : 13000000.00 دج كحد ادنى و 15000000.00 دج كحد اقصى و باخذ القيمة المتوسطة فان الهكتار الواحد يساوي :

(15000000.00 + 13000000.00) = 14000000.00 دج

2

اي قيمة المساحة المقتطعة من القطعة الارضية:

10000.00م2 ← 14000000.00 دج

86 م² ← س

س = 86 م2× 14000000.00 = 120400.00 دج.

10000=م2

قيمة المساحة المقتطعة من القطعة بالأحرف: مائة وعشرون الف وأربعة مائة دينار جزائري.

الخلاصـــــــــة

-قمنا بإستدعاء اطراف النزاع عن طريق المحضر القضائي لسماعهم وتلقي تصريحاتهم.

-العقار محل النزاع عبارة عن قطعة ارض فلاحية عليها بناية سكنية تقع بالمكان المسمى "الخفافن "بلدية العش تحمل المراجع المسحية قسم 08 مجموعة ملكية 369 مساحتها المسحية 626.00 م²

-بعد البحث في قرار رقم 955يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش وجدناه ينطبق على القطعة التي قمنا بمعاينتها ورفعها طبوغرافيا و هذا بعد مطابقة المخطط المسحي على ارض الواقع مع قرار نزع الملكية رقم 955 .

-قرار نزع الملكية لم يشمل المساحة الكلية للقطعة قسم 08 مجموعة ملكية 369 المقدرة ب 626.00 م ² ، حيث اقتطع من القطعة مساحة 86 م² وهي المعنية بقرار رقم 955 يتضمن قابلية التنازل عن الحقوق العينية و العقارية والممتلكات لفائدة وزارة الاشغال العمومية -مديرية الاشغال العمومية -لانجاز مشروع جسر على وادي القصب بالطريق الولائي رقم 01 النقطة الكيلومترية 36+800 ببلدية العش.

-لقد قمنا بالاتصال ببلدية العش حول طبيعة القطعة المعنية بقرار نزع الملكية ان كانت فلاحية ام عمرانية وجاء ردها كالتالي:

*اعلمكم ان القطعة المذكورة أعلاه تقع خارج منطقة عمرانية وهذا حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية العش .

تقييم العقار وقت صدور قرار نزع الملكية سنة 2015:

قيمة المساحة المقتطعة من القطعة الأرضية هي:120400.00 دج.

قيمة المساحة المقتطعة من القطعة بالأحرف: مائة وعشرون الف وأربعة مائة دينار جزائري.

الرأي الأخير يعود لهيئة مجلس الدولة الموقر

برج بوعـــريـــريـــج في :

كشف الأتعاب و المصاريف

الأتعاب و المصاريف	المبلغ
دراسة الملف : إستلام وفتح الملف و تحليل الوثائق	**5000.00**
إستدعاء الأطراف و المراسلات	**10000.00**
سماع الأطراف و التحريات	**5000.00**
المعاينة الميدانية للقطعة الأرضية والرفع الطبوغرافي	**50000.00**
مصاريف مختلف التنقلات	**10000.00**
إعداد المخطط والمطابقة و تحرير التقرير	**30000.00**
الطوابع	**3000.00**
إيداع التقرير لدى كتابة الضبط	**5000.00**
المجمـــوع بدون رسوم	**118000.00**
الرسم على قيمة المضافة% 19	**22420.00**
المجموع بكل الرسوم	**140420.00**

اوقفت أتعاب و مصاريف الخبرة على مبلغ قدره :*مائة واربعون الف وأربعة مائة وعشرون دينارجزائري(140420.00دج) *.الخبير

أمـــــــــــــــــــــــر

نحن ..... رئيس مجلس الدولة / بعد الإطلاع على الخبرة المقدمة من الخبير ذباح عبد الرزاق / نحدد مصاريف و أتعاب الخبرة بمبلغ قدره : .....

في : .....



قائمة المصادر والمراجع :

أولا : المصادر :

أ/ النصوص القانونية :

1- الأوامر :

-الأمر 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975 ، المعدل و المتمم.

- الأمر 76-48 ، المؤرخ في 25 ماي 1976 ، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 ، المؤرخة في 1 جوان 1976 .

-الأمر76-105 ، المؤرخ في 9-12-1976، المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18-12-1977.

2- القوانين :

- القانون 90-25 ، الصادر في 18نوفمبر1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد ، المؤرخة في 19 ديسمبر1990 ، ص 1743، المعدل و المتمم ، بالأمر95-25 ، المؤرخ في25 سبتمبر 1995.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في -08-2004 14، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، المؤرخة في15 -08-2004 .

- القانون 90-30 ، المؤرخ في 01-12-1991 ، المتضن قانون أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد52 ، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 ، المؤرخ في 20-07-2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 03-08-2008.

- القانون 91-11 ، المؤرخ في 27-04-1991، النتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ، العدد 21 ، المعدل و المتمم بالقانون 13-08 ، المؤرخ في 30-12-2013 ، الجريدة الرسمية ، العدد68 ، المؤرخة في 31-12-2013.

- القانون 99-11 ، المؤرخ في 23-12-1999 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2000 ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 .

- القانون 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المعدل و المتمم بالقانون 22-13 ، المؤرخ في 12 جويليو 2022 ، الجريدة الرسمية، العدد 48 ، 2022.

- القانون14-10 ، المؤرخ في 30-12-2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 .

- القانون 20-16 ، المؤرخ في 31-12-2020 ، المتضمن قانون المالية ، لسنة 2021 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83 .

- القانون 24-08 ، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، الجريدة الرسمية ، عدد 84 ، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024 .

3- المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الصادر في 28 ماي1991 ، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد26 ، المؤرخة في 1 جوان 1991 .

- المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 ، الجريدة الرسمية ، عدد 51، المؤرخة في 1 أوت 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 ، المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم93-186، المؤرخ في 27 جوان1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 ، الجريدة الرسمية ، عدد 48

4- القرارات :

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004 ، المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق ، الجريدة الرسمية ، العدد 06، المؤرخة في 29-01-2004 .

5- التعليمات :

- التعليمة رقم 3529 ، المؤرخة في 03-06-1981 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية ، وزارة المالية.

- التعليمة رقم 00.256 ، المؤرخة في 23جانفي 1991، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية ، المتعلقة بكيفيات تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة ، وزارة المالية .

- التعليمة رقم 1868 ، المؤرخة في 25-05-1991 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية .

- التعليمة رقم2810 ، المؤرخة في 23 جويلية 1991، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية ، المتعلقة بتحديد القيمة السوقية للممتلكات الريفية ، الوزارة المالية.

ثانيا : المراجع :

1-الكتب :

- طعيمة الجرف ، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم و نشاط الإدارة العامة ، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة ، 1970.

- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1983 .

- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، بدون طبعة ، 2002.

-عمران بن يوسف ، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة ، الجزائر، بدون طبعة، سنة2008 .

- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة و التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009 .

- سليمان بوقندورة، البيوع الجبرية و القضائية وإجرائاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذات الصلة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر.

2- المذكرات الجامعية :

-ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2005 .

- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، (رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام) ، تخصص قانون عام ، جامعة الجزائر 1، الجزائر ، سنة 2011-2010

-عبد الحكيم بلوفي ، ترشيد نظام الجباية العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ، سنة 2012 .

- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطـروحة لنيـل درجة دكتــوراه "ل.م.د، الطور الثالث ، حقوق تخصص القانون الخاص، السنة الجامعية 2014 – 2015 .

- زيد تركمان ، مذكرة مشروع نهاية التربص ، (تقرير عملي مفصل حول فترة التربص) ، هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، المجلس الجهوي لناحية الجزائر ، سنة 2023-2022.

3- المقالات العلمية :

- صوفيا شراد ورياض دنش ، (منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية -منازعات التعويض-)، مجلة الإجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد الثالث .

- فوزية بوكروش ، كوثر زهدور ، (الطعن القضائي كآلية لتسوية منازعات الضريبة العقارية في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، العدد2 ، 2014 .

- عادل معروفي، (الإشكالات العملية للقسمة القضائية العقارية)، مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية ،2014 .

- أحمد سمير محمد ياسين، (دعوى القسمة القضائية بين النظرية و التطبيق- دراسة مقارنة و معززة بالتطبيقات الوقائية)، مجلة كلية القانون و السياسة ، المجلد1، العدد62، 2018 .

- نفيسة منقر، محمد بن عمارة (الآليات القانونية لتسوية القسمة القضائية العقارية) ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ،جامعة تيارت ، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، سبتمبر 2021 .

- محمد لعشاش، (تقييم الاراضي الفلاحية و الحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري)، جامعة بويرة ، مخبر الدولة و الإجرام المنظم، المجلد16، العدد2، ديسمبر 2021 .

- سماعين عيسى ، (إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل و رسوم الإشهار العقاري الناجمة عن مراقبة النقص في اثمن و إعادة التقدير للممتلكات) ، مجلة القانون العقاري ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، شلف، العدد14 ،2021 .

- عباس حومة ، (تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة البناء من جديد)، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة ، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ، العدد 7 ، سنة 2022

- صونية بن طيبة ، (ضوابط و آليات تسوية النزاعات المترتبة عن التقييم العقاري)، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية ، جامعة تبسة ،الجزائر ، المجلد 11،العدد 01 ، 2022 .

- سميرة بلغواطي ، دريس كمال فتحي ، (إجراءات إعادة تقييم الأموال المتصرف فيها لعدم كفاية الثمن و الخاصة بحقوق التسجيل و تسوية الخلافات الناجمة عنها طبقا للأحكام الجديدة بموجب قانون المالية لسنة 2021) ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، مخبر التحولات القانونية و الدولية و إنعكاساتها على التشريع الجزائري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ـ المجلد السابع ، العدد 01 ، 2023 ، نشر في 15-05-2023.

- محمد ذراع الميزان و كريم حرزالله ، (دعوى القسمة القضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع)، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله ، تيبازة ، الجزائر، الجلد07 ، العدد02 ، نشر في 01-06-2023 .

4-المقابلات الشخصية :

- أسعيد عثماني محمد، رئيس فرقة التقييم، الإجراءات المتخذة ضد البائع و المشتري ، مديرية الضرائب ، ولاية المدية ، في 17-03-2025 ، على الساعة 00: 10 صباحا ، (مقابلة شخصية).

- حنيش حمادوش، مفتش قسم ، الإجراءات المتخذة ضد البائع و المشتري ، مديرية الضرائب ، ولاية المدية ، في 15-04-2025، على الساعة 30: 12 صباحا (مقابلة شخصية).

الفهرس :

مقدمة: 5

الفصل الأول : طرق تقييم العقارات :.....7

المبحث الأول : طرق تقييم العقارات الحضرية : 7

المطلب الأول : طرق تقييم العقارات الغير مبنية (صالحة للبناء) : 8

الفرع لأول : العوامل المحددة لقيمة الأرض الصالحة للبناء : 8

أولا :العوامل المادية أو الفيزيائية : 8

ثانيا: العوامل الإقتصادية : 9

ثالثا : العوامل القانونية : 10

الفرع الثاني : طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء :.....10

أولا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع : 10

ثانيا : طريقة التقييم بالمنطقة : 11

ثالثا: طريقة التقييم بالعبئ العقاري : 13

المطلب الثاني : طرق تقييم العقارات المبنية: 14

الفرع الأول : العوامل المحددة لقيمة العقارات المبنية :.....14

أولا : العوامل المادية : 15

ثانيا : العوامل القانونية : 16

ثالثا : العوامل الإقتصادية : 17

الفرع الثاني : طرق تقييم العقارات المبنية : 17

أولا :حساب قيمة الوعاء العقاري بعد التخفيض : 18

ثانيا : حساب القسم المبني : 18

المبحث الثاني : تقييم العقارات الريفية :.....28

المطلب الأول: عوامل تقييم الأراضي الفلاحية :.....28

الفرع الأول : العوامل الطبيعية : 28

أولا : طبيعة و جودة التربة : 29

ثانيا : الظروف المناخية :.....29

ثالثا : الخصائص الفزيائية للقطعة :.....29

الفرع الثاني : العوامل الإقتصادية :.....30

أولا : التنمية الإقتصادية للمنطقة :.....30

ثانيا : الموقع :.....30

الفرع الثالث : العوامل القانونية :.....30
أولا :الإرتفاقات الخاصة:.....*31*
ثانيا : الإرتفاقات العامة :.....*31*
المطلب الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية :.....31
الفرع الأول : الأراضي المنفردة :.....31
أولا : التقييم بالمقارنة المباشرة :.....*31*
ثانيا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار :.....*33*
ثالثا : التقييم بطريقة المردودية :.....*35*
رابعا : التقييم على أساس الدخل :.....*37*
الفرع الثاني : المستثمرات الفلاحية :.....37
أولا : تقييم المغارس (الزراعات الدائمة) :.....*38*
الفصل الثاني : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية :.....41
المبحث الأول : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام الإدارة :.....41
المطلب الأول : التسجيل و الشهر العقاري :.....42
الفرع الأول : التسجيل :.....42
أولا : تحديد رسوم التسجيل التصرفات الناقلة للملكية بعوض :.....*42*
ثانيا: تحديد رسوم التسجيل للتصرفات الناقلة للملكية بدون عوض:.....*43*
ثالثا : التصرفات المعفية من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية :.....*43*
الفرع الثاني : رسم الشهر العقاري :.....45
أولا : تحديد رسوم الشهر العقاري الناتجة عن شهر الملكية :.....*45*
ثانيا : الإعفاءات من رسم الشهر العقاري :.....*45*
المطلب الثاني : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضرائب على كل من المشتري و البائع :.....46
الفرع الأول : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضراب على المشتري :.....46
الفرع الثاني : الإجراءات التي تتخذها مديرية الضرائب على البائع :.....52
المبحث الثاني : دور التقييم العقاري في تسوية النزاعات العقارية أمام القضاء :.....54
المطلب الأول : دور التقييم في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أمام القضاء الإداري :.....54
أولا : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :.....*55*
ثانيا : منازعات التعويض :.....*56*
المطلب الثاني : دور التقييم في القسمة القضائية أمام القضاء العادي :.....63
الفرع الأول: تعريف القسمة القضائية:.....63
الفرع الثاني : إجراءات و دور التقييم في القسمة القضائية:.....64
أولا : في حالة القسمة العينية:.....*64*
ثانيا : في حالة القسمة بالتصفية :.....*66*
خاتمة :.....69