وزارة التعليم العالـي والبحـث العلمـي
جامعـة يحـيى فـارس بالمديـة
كلـية الحقـوق

النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري

أطـروحة لنيـل درجة دكتـوراه "ل.م.د" الطور الثالث
حقوق
تخصـص: القانـون الخـاص

الطـــالب:
حرز الله كريم

المشـــــرف:
أ. د. خلـــيل عمـــرو

لجنـة المناقشـة

د/ مجاجي منصور	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة المـديـــة	رئيسا
أ. د/ خليل عمـرو	أستاذ التعليم العالـي	جامعة البليدة 02	مشرفا ومقررا
أ. د/ امول خـالد	أستاذ التعليم العالـي	جامعة البليدة 02	عضوا
د/ بوشنـافة جمـال	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة المـديـــة	عضوا
د/ شميشـم رشـــيد	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة المـديـــة	عضوا
د/ دغـيش أحمـد	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة بـشـــار	عضوا

السنة الجامعية 2014 – 2015

شكـــر وتـقديـــر

أتوجه بالحمد والشكر إلى المولى عز وجل على جميع نعمه الظاهرة والباطـنة.

كما أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى الأستاذ الفاضل عمــرو خلــيل المشرف على هذا العمل، والذي كان له الفضل في إتمامه، بنصائحه وإرشاداته القيمة.

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة الدكتوراه، وأعضاء لجنة المناقشة الذين شرفوني بقبول مناقشة هذه الأطروحة وإبداء الملاحظات والاقتراحات التي من شأنها أن تفيد البحث العلمي.

كما أشكر جميع الأساتذة الكرام الذين درسوني وأناروا طريقي في جميع المراحل التعليمية وخاصة أساتذة كلية الحقوق بجامعة المدية الذين كانوا لي سنداً في مشواري الدراسي.

كما أشكر جميع من شجعوني وكل من تعاون معي في إخراج هذه الأطروحة.

والله ولي التوفيق.

الإهـــــداء

إلى أمي التي أضاءت لي شموع العلم والمعرفة.

إلى والدي الذي أفنى حياته كي أكون.

إلى الزوجة الكريمة وأبنائي.

إلى إخوتي وأخواتي.

إلى كل الأصدقاء الأوفياء.

إلى كل من سلك طريقا يبتغي فيه علما.

إلى وطني الغالي الجزائر، متمنيا له المزيد من الأمن والاستقرار والتطور.

... وحفظ الله الجميع.

المصطلحات الخاصة بتقييم الأملاك العقارية

La direction du domaine	مديرية أملاك الدولة
Service des évaluations domaniales et de synthèse	مصلحة التقييمات العقارية والخبر ة
Bureau des études de la synthèse	مكتب الدراسات والتحاليل
Bureau des évaluations domaniales	مكتب التقييمات العقارية
L’agent évaluateur	العون المُقيِّم
L’évaluation	التقييم
Etude du marché immobilier	دراسة السوق العقارية
Analyse de l'information	تحليل المعلومات
Fichier des transactions	بطاقة المعاملات العقارية
Fiche d'évaluation	بطاقة التقييم
Les biens immobiliers	الأملاك العقارية
Les immeubles bâtis	العقارات المبنية
L’immeuble libre	العقار الشاغر
L’immeuble occupé	العقار المشغول
Les terres agricoles	الأراضي الفلاحية
Local a usage commercial	محل للاستعمال التجاري
La superficie	المساحة
La superficie utile	المساحة المستعملة
La superficie développée et pondérée hors œuvre	المساحة المتطورة والمعدلة خارج الأشغال

L'emplacement	الموقع
La vétusté	القدم
L'état d'entretien	حالة الصيانة
Coefficient d'emplacement	معامل الموقع
Coefficient de pondération	معامل التعديل
Facteur de la plus ou moins value immédiate	معامل زائد أو ناقص القيمة الفوري
Le revenu annuel	الدخل السنوي
Le revenu net	الدخل الصافي
Le bénéfice net	الربح الصافي
Taux de capitalisation	نسبة الرسملة
Taux de rentabilité	نسبة المردودية
La valeur du pas de porte	قيمة حق العتبة
La valeur locative annuelle	القيمة الإيجارية السنوية
La comparaison directe	المقارنة المباشرة
Le prix moyen à l'hectare	الثمن المتوسط للهكتار
Méthode de la rentabilité	طريقة المردودية
Méthode d'évaluation dit par le revenu	طريقة التقييم حسب الدخل
Le prix moyen au m²	الثمن المتوسط للمتر المربع
Méthode d'évaluation dite par zone	طريقة التقييم بالمنطقة
La surcharge foncière	العبء العقاري
Evaluation des plantations	تقييم المغروسات

Coût de reconstruction à neuf	تكلفة إعادة البناء من جديد
L’évaluation par pièce principale	التقييم بالغرفة الرئيسية
L’évaluation par m² boutique	التقييم عن طريق م^2 دكان
L’évaluation par le bénéfice	التقييم عن طريق الربح
L’évaluation par le chiffre d'affaire	التقييم عن طريق رقم الأعمال
L’évaluation par indemnité de gérance	التقييم عن طريق التعويض على التسيير
La valeur commerciale	القيمة التجارية
Capitalisation des revenus	رسملة المداخيل

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

د.ج:	دينار جزائري
ص:	صفحة
م^2:	متر مربع
هـ:	هكتار

En français:

S.D.P.H.O	Superficie développée pondérée hors œuvre
P	Page
Op.cit	Ouvrage précédemment cité

مقدمة

مقـدمـة

يُعد العقار مسألة حيوية وجوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساساً على مستقبلها، فله دور أساسي في التنمية الشاملة، مما جعل الحضارات الإنسانية قديما وحديثا تولي أهمية كبيرة له فجعلته أساسا في تقدمها ورقيها.

والجزائر على غرار كل الدول تزخر بثروة عقارية هامة تعول عليها في تنميتها الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية... الخ، لذا وضع المشرع منظومة قانونية من أجل تنظيم هذه الثروة دون تركها لأهواء الأشخاص سواء من حيث نظام الملكية أو كيفيات الاستغلال، وقد تأثرت هذه المنظومة بالتوجهات الإيديولوجية والاقتصادية التي تمخض عنها وجود مرحلتين متميزتين هما مرحلة الاقتصاد الموجه والمسير إداريا (النظام الاشتراكي)، ومرحلة الاقتصاد الحر (النظام الرأسمالي).

وما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال أن التشريع العقاري في بلادنا بعد الاستقلال أي في الفترة الممتدة من 1962 إلى 1990 عرف تعقيدا كبيرا لأنه لم يتم تحيينه بما يضمن مواكبة الواقع وتوفير الحلول المناسبة لمختلف المستجدات، ولما نظمت الكثير من النصوص التشريعية المعاملات العقارية اشتملت على الثغرات بسبب كثرتها وتناقضها في بعض الأحيان، حيث كشف الواقع عن صور تبديد الأملاك الوطنية والاستنزاف الخطير للأراضي الفلاحية، وكذا اللجوء إلى المعاملات العرفية عوض إفراغها في الشكل الرسمي، وانتهاك النصوص القانونية التي تحمي الملكية العقارية.

بعد عام 1990 أثرت الميكانيزمات السياسية والاقتصادية الجديدة الهادفة إلى التحول نحو اقتصاد السوق، وما يحمله من خوصصة ومنافسة وشراكة وغيرها من المصطلحات وتنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي على السياسة العقارية في الجزائر، وذلك بإزالة القيود على المعاملات العقارية وتملك العقارات من مختلف المستثمرين،وإيجاد حل للمشاكل العقارية عموماً، فأصدر المشرع كماً هائلاً من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في مجال العقار بمختلف أنواعه الفلاحي والصناعي، وكذا الموجه

للبناء والتعمير...الخ، وذلك محاولة لمواكبة الوضع الراهن واستجابة لمستجدات النظام الاقتصادي الجديد الذي تبنته الجزائر.

ولتجسيد هذه السياسة أصدر المشرع جملة من النصوص القانونية الجديدة منها على سبيل الذكر: قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، وأعاد المشرع تنظيم مهنة الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95... الخ.

هذه النصوص القانونية الجديدة أدخلت في التنظيم العقاري الجزائري بما شملته من إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، ورفع احتكار الدولة للمعاملات العقارية في الوسطين الحضري والريفي، وإعادة هيكلة الساحة العقارية بما يستجيب لدواعي التنظيم العقاري المرتبط بتنشيط عملية التطهير العقاري وإنشاء هيئات مساعدة لذلك.

وفي هذه المرحلة بالذات ظهرت الحاجة أكثر إلى تطهير العقار وتثمينه، وذلك للقضاء على كافة التصرفات العشوائية والمضاربات غير المشروعة، وحماية حقوق المتعاملين بما فيها الدولة، وستسمح عملية التقييم أو التثمين العقاري بتحسين أداء المؤسسات المصرفية عن طريق التقييم السليم للعقارات المقدمة كضمان للقروض العقارية، وهذا ما يساعد القضاء على حل الكثير من المنازعات العقارية.

هذه التغييرات التي عرفها التنظيم العقاري في الجزائر حتمت على جعل جميع المعاملات المتعلقة بالعقار تخضع لسوق عقارية حرة وحقيقية، تراعي تداعيات خيار الاستثمار وفتح المجال أكثر للخواص، وتنشيط دور البنوك والقروض، وتحدد بموجب هذه السوق العقارية الأسعار الخاصة بالمعاملات التي تنصب على الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص، كالبيع والشراء، الشغل المؤقت، الامتياز، التخصيص، التبادل، التأجير، تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية من طرف إدارة أملاك الدولة، أو إعادة النظر في التقييم للمعاملات العقارية بين الخواص من طرف الإدارة الجبائية... الخ.

وبالنظر لأهمية التقييم العقاري فقد نظمه المشرع في عدة نصوص قانونية تتلاءم مع النظام الاقتصادي آنذاك، حيث أن عملية التقييم كانت خاضعة في فترة النظام الاشتراكي لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة وهو ما يعرف بالسوق العقارية الموجهة إدارياً، نذكر من بين هذه النصوص الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ومجموع النصوص التنفيذية له أهمها المرسوم رقم 27/76 المؤرخ في 1976/02/07 المعدل والمتمم والمتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية، والمرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمتضمن ضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها... الخ، وأيضا نجده في القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ولجأت الدولة الجزائرية للتقييمات الإدارية لعدة أسباب منها سياسية، اقتصادية واجتماعية.

أما في بداية التسعينيات ومحاولة لمواكبة الوضع الراهن –كما أسلفنا الذكر– أصبحت التقييمات العقارية مضبوطة وفق قواعد سوق عقارية حرة.

وتتمثل أهمية التقييم العقاري في تحقيق أهداف اقتصادية، اجتماعية وقانونية تطمح كل دولة الوصول إليها، فمن الناحية الاقتصادية معرفة القيمة التجارية للعقار الذي يسهل على الدولة فرض الجباية العقارية على المالكين، وتحديد قيمة التأمين الواجبة على العقار، وتحديد قيمة الرسم على مقابل الإيجار... الخ.

ومن الناحية الاجتماعية فإن معرفة قيمة العقار يسهل على الأفراد التعامل بالعقار، والتأكد من معرفة وأهمية الصفقة التي سيقدمون عليها، وخطورة التصرف الذي سيبرمونه، كما أنه يكون وسيلة لمعرفة قيمة العقارات التي تم اكتسابها عن طريق الميراث، أما من الناحية القانونية فتظهر أهميته في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عند تقدير التعويض الواجب دفعه للمالك... الخ.

وتتحكم في عملية التقييم العقاري عدة عوامل، حيث تلعب هذه الأخيرة الدور الفعال في تحديد القيمة التجارية للعقار ،و التأثير فيها بالزيادة أو النقصان، وتتنوع هذه العوامل باختلاف صنف العقار، فيما إذا كانت أراضي مبنية، أراضي صالحة للبناء أو أراضي فلاحية... الخ، إضافة إلى ذلك فإن تقييم العقارات مهما كان نوعها لا يتم باعتماد طريقة واحدة فقط وإنما بطرق مختلفة ومتعددة، وتبعا لذلك تختلف النتائج المحصل عليها.

وتهدف دراسة هذا الموضوع إلى بيان أهم الإشكاليات المتعلقة بالتقييمات العقارية في الجزائر وتقديم اقتراحات حولها، كونه يمس كل أنواع العقارات ويدخل في كل المعاملات العقارية كالقرض، الرهن، البيع والشراء، التنازل، التعويض، الاستثمار سواء في العقار الصناعي أو الفلاحي أو السياحي... الخ، باعتباره موضوع جديد يحتاج إلى تدخل البحث العلمي من أجل إرساء قواعده.

أما عن دوافع وأسباب اختيار الموضوع فهي أسباب ذاتية تتمثل في الميول الشخصية لدراسة القانون العقاري، وبصفة خاصة كل ما يتعلق بموضوع التقييمات العقارية، نظراً لتجربتي المهنية في هذا المجال.

و أسباب موضوعية تتمثل في كون هذا الموضوع لم تتم دراسته من قبل وهو موضوع تقني يعد غاية في الأهمية، بحكم أنه يجمع بين الجانب النظريو العملي على حد سواء، لاسيما أنه يعتمد على نصوص قانونية كثيرة ومتنوعة، لذا فإن حاجة المكتبة الوطنية لمثل هذه الدراسات تفرض نفسها، لاسيما في ظل ما يشهده العالم من أزمات اقتصادية أحد أسبابها الطريقة المتبعة في التقييم العقاري، فمثلاً في الولايات المتحدة الأمريكية لم تكن هناك رقابة كافية على تقييم العقارات والحقوق العقارية، وذلك لأنها كانت محددة وفق السوق العقارية الحرة غير المضبوطة حسب الطرق العالمية آنذاك، والتي تتيح حرية مطلقة في عملية التقييم، مما أدى إلى تضخم الأصول المرهونة لدى البنوك دون أساس.

كما نجد أن معظم المؤلفين قد كتبوا عن الملكية العقارية بوجه عام، ولكن لم يخصوا بالدراسة تقييم وتحديد القيمة التجارية لهذه الملكية في السوق العقارية،و أيضاً لقلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع

بحسب اطلاعنا، مما دفعنا لمعالجته، واعتباراً للأهمية البالغة التي يعرفها التقييم العقاري، ولما له من دور اقتصادي واجتماعي وقانوني... الخ، وأيضا من أجل توضيح النظام القانوني للتقييم العقاري وتحليل مضمونه، من خلال التطرق لعوامل وطرق التقييم لمختلف العقارات والحقوق العقارية.

وبالرغم من أهمية هذا الموضوع في العديد من النواحي، إلا أن الصعوبات التي واجهتنا في انجازه متعددة، تتمثل من جهة في ندرة المراجع التي تتناول موضوع التقييم العقاري بصفة عامة، ومن جهة أخرى غياب تقنين خاص بالتقييمات العقارية، حيث تكلم المشرع الجزائري عن التقييم العقاري في كثير من النصوص القانونية، لكنه أغفل وضع صيغة قانونية تبين كيفية تقييم العقارات، والطرق التي يجدر إتباعها من أجل معرفة قيمة عقار معين، وكذا العوامل المتدخلة في العملية، حيث تعتمد جهات التقييم في عملها على نصوص تنظيمية متفرقة (مراسيم، تعليمات، مذكرات إدارية، مناشير... الخ).

بناء على ما سبق ظهرت الحاجة لدراسة هذا الموضوع، والذي سنسعى من خلاله إلى تحليل وشرح النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مع تقديم التوضيحات وإزالة اللبس والغموض كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

حاول المشرع الجزائري في ظل إجراءات تطهير الملكية العقارية وتنظيم السوق العقارية وضع إطار قانوني ينظم عملية التقييم العقاري وفقاً لسعر السوق التجارية الحرة، فإلى أي مدى كان المشرع موفقاً في تنظيم عملية التقييم العقاري لمختلف أنواع العقارات والحقوق العقارية بما يسمح بالحفاظ على حقوق الأطراف المتدخلة والتقليل من المنازعات حول نتائج عملية التقييم؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج التحليلي وكذا المنهج الوصفي، والذي من خلالهما يتم تبيان وتحليل القواعد القانونية التي وضعها المشرع الجزائري تنظيماً لفكرة التقييم العقاري، وقد تناولنا هذا الموضوع في بابين رئيسيين هما:

الباب الأول: بعنوان أحكام التقييمات العقارية الذي يحتوي على فصلين، في الفصل الأول تناولنا ماهية التقييمات العقارية، وتطرقنا إلى الجهات المكلفة بالتقييم العقاري في الفصل الثاني.

أما الباب الثاني: فعالجنا فيه تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها ويتضمن أيضا فصلين، في الفصل الأول قمنا بدراسة تطبيقات التقييم العقاري، في حين الفصل الثاني خصصناه للحديث عن المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، وبخصوص خاتمة الموضوع فقد تضمنت مجموعة من النتائج المتوصل إليها، بالإضافة إلى تقديم اقتراحات في هذا المجال.

الباب الأول

أحكام التقييمات العقارية

الباب الأول

أحكام التقييمات العقارية

يلجـأ إلــى التقيـيم العقــاري بسبــب الحاجـة لتحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقارات والحقوق العقارية وفقاً لمعطيات ومتغيرات وقواعد السوق العقارية، ويعد الاقتصادي البريطاني "ألفرد مارشال– ALFRED MARSHALL" المؤسس الحقيقي لعلم التقييم من حيث صياغته نظرية العرض والطلب وارتباطها بتحديد السعر، والتي تعد أهم الأدوات التي يعتمد عليها التقييم.

وقد انتشرت مهنة التقييم العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية على إثر الاهتمام بإدخال نظام التمويل العقاري الذي يستلزم تقديراً عادلاً للعقار يحفظ حق الممولين، ويضمن عدم وجود أي خلل في العملية التقييمية للعقار، مما استدعى وضع مبادئ ومعايير لمهنة التقييم العقاري، واشتراط مؤهلات للجهات المكلفة به، وقد تأثرت معظم الدول العربية بالتشريعات الأمريكية في ميدان التقييم العقاري وقامت بسن تشريعات تسمح بمزاولة مهنة التقييم العقاري وفق مبادئ ومعايير موحدة تتماشى مع السوق العقارية بما يحفظ الحقوق ويقلل المنازعات.

وعليه سيتم التطرق في الفصل الأول إلى ماهية التقييم العقاري في محاولة منا لضبط المفاهيم النظرية التي بنيت عليها عملية التقييم العقاري في بعديها التاريخي والقانوني محاولين من خلال ذلك جمع وضبط أشهر المفاهيم الفقهية والقانونية المتعلقة بها، مع الإشارة إلى إبراز أهم الأهداف والمبادئ المتعلقة بالعمليـة، أمـا فـي الفصـل الثـاني فسيتـم معالجـة الجهـات المكلفة بهذه العملية سواء كانت جهات إدارية أو جهات خاصة وفق ما تم به العمل في التشريعات المختلفة، لاسيما في التشريع الجزائري.

الفصل الأول

ماهية التقييمات العقارية

الفصل الأول

ماهية التقييمات العقارية

إن دراسة أي موضوع – في إطار البحث العلمي– يستدعي إبراز الجانب النظري له أولاً، بحيث تعالج فيه الجوانب المفاهيمية التي مر بها عبر مختلف الحقب، التي مرت بها الإنسانية، لاسيما وأن علاقة الإنسان بالأرض (العقار الأساسي) امتدت منذ القدم إلى اليوم بسبب ارتباط حياته بها، إلا أن فكرة التقييمات العقارية تعتبر حديثة نسبياً بحكم ظهورها وتحديد أحكامها قانوناً في العصور الأخيرة مقارنة بعمر الإنسانية على الأرض.

يضطرنا هذا الاقتضاء إلى دراسة ماهية التقييمات العقارية قصد تكوين نظرة شاملة تستند على إرساء المفاهيم والقواعد المتعلقة بالتقييم العقاري من خلال تحديد المراحل التي مر بها التقييم العقاري، وتحديد مبادئه وأهدافه والأسس المعتمدة في التقييم.

وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين فمن خلال المبحث الأول سنتطرق لمفهوم التقييم العقاري، بحيث نتناول التطور التاريخي لهذه العملية بداية من العصر الإسلامي وصولاً إلى العصر الحديث مع إعطاء تعريف للتقييم العقاري، إضافة إلى التعرض إلى مبادئه وأهدافه، أما في المبحث الثاني فسنوضح المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري، وذلك بالتعرض إلى أخلاقيات مهنة التقييم العقاري، ثم السوق العقارية وأخيراً معيار التقارير التقييمية.

المبحث الأول

مفهوم التقييمات العقارية

يقتضي تحديد مفهوم التقييمات العقارية التطرق إلى نشأة التقييم العقاري وتطوره والذي سنتناوله في المطلب الأول مركزين من خلاله على تطوره في العصرين الإسلامي والحديث، وتعريف التقييم العقاري في المطلب الثاني حيث نطرح مختلف التعريفات التي وضعت من طرف الفقهاء أو القوانين لفكرة التقييم العقاري، كما يقتضي ذلك التعرض إلى مبادئ التقييم العقاري وأهدافه في المطلب الثالث.

المطلب الأول: نشأة وتطور التقييم العقاري

عملية التقييم العقاري لها أهمية كبيرة سواء في العصر القديم أو العصر الحديث، وتعد نشأة التقييمات العقارية الأولى في عهد الرسول **محمد صلى الله عليه وسلم** وهذه دلالة على أن عملية التقييم تكتسي أهمية بالغة، في حين نشأته وفق أصول علمية في الأزمنة الأخيرة تعود إلى الاقتصادي "ألفرد مارشال Alfred Marshall"[1].

وبالتالي سوف نتطرق إلى مظاهر هذه العملية في العصر الإسلامي ثم نتناول دراسته في العصر الحديث من خلال التطرق لتطور مهنة التقييم العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية وفي مصر، اللتان ساهمتا في تقنينه من خلال إنشاء منظمات وهيئات تنظم مهنة التقييم وترخص لها وأخيراً سنتطرق لنشأته في الجزائر.

الفرع الأول: التقييم العقاري في العصر الإسلامي

نشأ التقييم العقاري في عهد الرسول محمد عليه الصلاة والسلام عندما أراد بناء مسجده حيث روي عن أنس رضي الله عنه أنه قال: "أمر النبي صلى الله عليه وسلم ببناء المسجد فقال: يا بني النجار ثامنوني بحائطكم هذا، قالوا: لا والله، لا نطلب ثمنه إلا إلى الله..."[2].

1- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، التثمين العقاري، دار الإشعاع الفني، مصر، الطبعة الأولى، 2008، ص 210.
2- أبو الفضل أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، 1979، ص159، وراجع: محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفري، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور =

من خلال قول أنس رضي الله عنه يتضح أن بني النجار وافقوا على طلب الرسول صلى الله عليه وسلم في مُثَامَنَتِهِمْ ملكهم دون مقابل، غير أنه لو امتنعوا عن بيعه فإنه يُثَمن تحصيلاً للمصلحة العامة مع حفظ حق المالك بتعويضه عن ملكه بالعوض العادل، وكدليل على ذلك حادثة توسعة المسجد الحرام[1]، وهذا في خلافة عمر وعثمان رضي الله عنهما عندما ضاق المسجد بالمصلين والطائفين، فقد اشترى عمر وعثمان رضي الله عنهما[2] الأراضي المحيطة بالمسجد وقاما بتعويض ملاكها بثمنها الحقيقي[3].

ونجد أن المطلع على أحكام الشريعة والفقه الإسلامي يلاحظ التطور المستمر لهذا الفقه بما يحقق اتصاله بأمور الحياة كلها، ومما اهتم واعتنى به المشرع التأكيد على سؤال أهل الذكر المشار إليه في قوله تعالى ﴿وَمَا أَرْسَلْنَا مِن قَبْلِكَ إِلاَّ رِجَالاً نُّوحِي إِلَيْهِمْ فَاسْأَلُواْ أَهْلَ الذِّكْرِ إِن كُنتُمْ لاَ تَعْلَمُونَ﴾[4].

والمقصود بأهل الذكر ليس فقط أهل العلم الربانيين، بل يدخل في ذلك كل خبير عليم في علم أو فن، فمن الخبراء الذين تكلم عنهم الفقهاء واشتدت الحاجة إليهم في هذا العصر المثمنون أو المقيمون مما يدعو للحديث عنهم وعما يقومون به من تقييم وتثمين وخصوصا فيما يتعلق بالعقارات التي أصبحت هذه الأيام من أكثر الأدوات الاستثمارية تداولا وأمانا، وكثرت الحاجة إلى تقدير أثمانها على وجه يحفظ لأطراف المعاملة حقوقهم ويقلل المنازعات القضائية بهذا الخصوص[5].

= رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه (صحيح البخاري)، دار طوق النجاة، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1422 ه، ص 158، وراجع كذلك: د. أحمد بن محمد الخضيري، الضوابط الشرعية للتثمين العقاري، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص 18.

1- المسجد الحرام هو الاسم الشائع لهذا المعبد الإسلامي الأقدس، وقد اشتهر إلى جانب هذا الاسم بأسماء أخرى وهي: البيت، البيت العتيق، البيت الحرام، الحرم، الحرم المكي، الكعبة، راجع: الشيخ طه الولي، المساجد في الإسلام، دار العلم للملايين، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1988، الطبعة الأولى، ص 390.

2- كان المسجد الحرام فناء حول الكعبة، وفناء للطائفين ولم يكن له على عهد النبي صلى الله عليه وسلم، وأبي بكر رضي الله عنه جدار يحيط به، فلما استخلف عمر بن الخطاب رضي الله عنه، وكثر الناس وسع المسجد واشترى دوراً وهدمها وزادها فيه واتخذ للمسجد جداراً قصيراً دون القامة، وكانت المصابيح توضع عليه، وكان عمر رضي الله عنه أول من اتخذ الجدار للمسجد الحرام، ولما استخلف عثمان رضي الله عنه ابتاع منازل ووسعه بها أيضاً، وبنى المسجد الحرام، والأروقة، فكان عثمان رضي الله عنه أول من اتخذ للمسجد أروقة، راجع: محمد رضا، حققه وعلق عليه محمد أمين ضناوي، ذو النورين عثمان بن عفان الخليفة الثالث رضي الله عنه، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1997، ص 32.

3- د. أحمد بن محمد الخضيري، مرجع سابق، ص 98.

4- سورة النحل، الآية 43.

5- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 14.

الفرع الثاني: التقييم العقاري في العصر الحديث

لم تكن عملية التقييم العقاري حديثة العهد وإنما تعود إلى حقب ماضية كما تم بيانه آنفاً، إلا أنها شهدت في العصر الحديث اهتماماً خاصاً في مختلف النظم القانونية أبرزها التشريعات الأمريكية، لذا ارتأينا في هذا الفرع دراسة بعض التشريعات التي كان لها السبق في تنظيم هذه العملية من الناحية القانونية، وهي التشريع الأمريكي (أولاً)، والتشريع المصري (ثانياً).

أولاً: التقييم العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية

مارس الأفراد مهنة التقييم العقاري منذ فترة بعيدة، وذلك انطلاقاً من أسباب متعددة، ففي أعقاب الكساد الكبير في أوائل الثلاثينيات من القرن الماضي أدخلت الولايات المتحدة الأمريكية نظام التمويل العقاري الذي كان سبباً في إيجاد نظام للتقييم لحساب الحدود الآمنة للتمويل العقاري[1]، وهذا ما نتج عنه إنشاء مجموعة من الأجهزة:

أ- أجهزة التقييم العقاري في التشريع الأمريكي قبل عام 1991

لم تعرف عملية التقييم العقاري في الفترة السابقة لعام 1991 لجوء الدول إلى إنشاء مؤسسات أو أجهزة تسهر على متابعتها، إلى أن جاء التشريع الأمريكي بمجموعة منها، تمثلت في عدة أجهزة متخصصة وهي: منظمة مقيمي العقارات السكنية، المعهد الأمريكي لمقيمي الأملاك العقارية، بالإضافة للمنظمة الوطنية لمجلس الأملاك العقارية[2].

وفي عام 1951 صدر أول كتاب بمواصفات قياسية من معهد التقييم في الو لايات المتحدة الأمريكية[3]، وقد مارس هذه المهنة فئات كثيرة أشهرها الوسطاء العقاريين حتى فترة الثمانينات، والتي شهدت تطورات اقتصادية عديدة، انجر عنها تأرجح أسعار العقارات صعودا ثم نزولاً، وانهيارها في ولايات عديدة، منها ولاية كاليفورنيا والولايات الشمالية الشرقية، ونتيجة لحدوث تغيرات اقتصادية أخرى صاحبت هذا التأرجح، انهارت واحدة من بين أكبر المؤسسات المالية العقارية، وهي مؤسسة التوفير والقروض

1- أ. يوسفات علي، أزمة الرهن العقاري، مجلة العلوم الاقتصادية، جامعة المسيلة، العدد 02، لسنة 2009، ص 92.
2- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 230.
3- راجع موقع المعهد الأمريكي للتقييم العقاري: www.aminore.com.

الأمريكية (Saving & Loans) لأسباب عديدة كان من أهمها: وجود عيوب في نظام التقييم العقاري، وهو ما دفع بالمجتمع الاقتصادي إلى الإصرار على ضرورة وضع ضوابط ومعايير لمزاولي مهنة التقييم العقاري، واشتراط حصول المقيمين العقاريين على شهادات لممارسة المهنة [1].

وبدأ في تلك الحقبة تنظيم قوانين المؤسسات المالية وزيادة حدود تأمين الحسابات المالية، ومع زيادة المنافسة بين المؤسسات المالية ووجود فائض مالي لدى العديد منها، ومع ارتفاع سعر الفائدة ووجود قروض عقارية طويلة الأجل، سبق منحها بفوائد منخفضة، والتي لا تقوى على منافسة القروض قصيرة الأجل عالية الفائدة[2]، ولكسب المنافسة انزلق الكثير من مسؤولي المؤسسات المالية عن قلة خبرة أو سوء نية في فخ تمويل العديد من المشاريع ضعيفة الدراسة، والتي لم يصاحبها دراسة جيدة لحالة السوق، وبعض هذه المشاريع يمكن اعتبارها عالية المخاطرة في ظروف السوق الجيدة، وللأسف لم تقف الظروف الاقتصادية والسياسية في صف المغامرين، وكان لتغير بعض قوانين الضرائب بإلغاء الحافز الضريبي على العقارات انسحاب عدد كبير من المستثمرين من سوق العقارات، وبذلك انهارت أسعار العقارات، الأمر الذي نتج عنه انهيار العديد من المؤسسات المالية التي كانت قد انغمست في النشاط العقاري[3].

ولعل أحد أهم أسباب انهيار بعض هذه المؤسسات هو سوء أداء أعمال التقييم العقاري نتيجة الإهمال وعدم وجود ضوابط علمية لأعمال التقييم أو الغش المتعمد أو كلاهما في إعداد تقييم حقيقي للأملاك التي تمنح لها القروض، وقبل انهيار مؤسسة التوفير والقروض الأمريكية لم تكن أي ولاية أمريكية تشترط الحصول على شهادة خبرة لأداء عملية التقييم العقاري، وكانت العديد من القروض تمنح عن طريق مقيمين تتعاقد معهم المؤسسات المالية بمعرفتها أو عن طريق تقييم الوسطاء العقاريين، ولكن

1- د. سيف الدين أحمد فرج زايد، دور التقييم العقاري في منظومة العمران، ملتقى دولي حول التقييم العقاري، المنظم أيام 07، 08 و09 فيفري 2009، جامعة القاهرة، مصر، ص 12.
2- المرجع نفسه، ص 15.
3 - Sam Hayat, la fiscalité immobilière, mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, institut maghrébin d'économie douanière et fiscale, Alger, 2009, p98.

بعد انهيار السوق في الثمانينيات وانهيار مؤسسة التوفير والقروض عدّلت الحكومة الفدرالية القوانين والأنظمة، وبات من الضروري حصول المقيمين العقاريين على شهادة خاصة بأعمال التقييم [1].

ب- أجهزة التقييم العقاري في التشريع الأمريكي بعد عام 1991

تطويراً لعمل الأجهزة المستحدثة قبل عام 1991 نص التشريع الأمريكي على إنشاء مجلسين يتولى كل منهما دوراً رئيسياً ومكملاً للأجهزة السابقة فيما يتعلق بتحديد المعايير المرتبطة بمهنة المقيم العقاري[2]، ويتمثل هذا التطور في الجهازين التاليين:

1-مجلس مواصفات التقييم: يختص بوضع الشروطالموحدة لكيفية أداء التقييم وإعداد التقارير الخاصة به، بالإضافة لشروط ممارسة مهنة التقييم العقاري، مراجعة التقييم العقاري، تقديم استشارات عقارية وشروط إعداد تقارير تقييم الأعمال التجارية.

2- مجلس تأهيل المقيمين العقاريين: وهو المسؤول عن تحديد المؤهلات المطلوبة للحصول على أي من شهادتي ممارسة أعمال التقييم، وبناء على إنشاء هاتين المؤسستين أوجب الكونجرس على حكومات الولايات المانحة لشهادة الخبراء العقاريين أن تتقيد بالحدود التي وضعها هذان المجلسان[3].

بناء على ما تقدم تتضح درجة حرص النظام الأمريكي على مسألة التقييم العقاري لاسيما عقب انهيار إحدى مؤسساته المالية الرئيسية نتيجة لسوء أداء عملية التقييم وعدم وجود ضوابط كافية لها في اختيار خبراء التقييم وأهمية تأهيلهم تأهيلا يتفق وخطورة المهمة الملقاة عليهم والتأكد من حسن أدائهم ضمانا لسلامة المؤسسات المالية وحماية المال العام والخاص[4].

1- حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، دار الكتاب العربي، لبنان، الطبعة الأولى، 2006، ص 27.

2- في هذا السياق أصدر المشرع الأمريكي تشريعاً في جويلية 1991 يقضي بأن تتم كل أعمال التقييم لأعمال الحكومة بواسطة خبراء لديهم تصريح أو إجازة لممارسة المهنة من حكومات الولايات، بالمقابل أصدر الكونغرس قراراً مفاده أنه بإمكان المؤسسات المالية الراغبة في عدم التقيد بهذا الشرط أن يثبت للحكومة الحدود الدنيا التي يمكن ألا يستعان معها بخبير يحمل إجازة الدولة بنوعيها وذلك للأعمال التي تقل عن حد أدنى كما يتوجب عليها أن تثبت أن هذه الحدود لا تخدم سلامة المؤسسة المالية، راجع في ذلك: أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 236.

3 - نظراً لأهمية أعمال التقييم العقاري وتطورها في الولايات المتحدة الأمريكية ظهرت منظمات تهتم بعمل خبراء التقييم العقاري ومنها: الجمعية الأمريكية لاعتماد شهادات التقييم، الجمعية الوطنية المستقلة لحقوق المقيمين، الجمعية الوطنية للمقيمين العقاريين والمؤسسة الأمريكية لخبراء تقييم العقارات الريفية، راجع في ذلك: د. أحمد بن محمد الخضيري، المرجع السابق، ص41.

4- راجع موقع المؤسسات الأمريكية للتقييم العقاري: www.appraisalinstute.org.

نخلص إلىأن للتشريع الأمريكي دور اً هاماً في إرساء معايير التقييم وإنشاء المجلسين المكلفين بذلك، لكنها لا تُعد الوحيدة، فمصر من أول الدول العربية التي عملت على تطوير مهنة التقييم موضحين ذلك في النقطة الموالية.

ثانياً: التقييم العقاري في مصر

مارست مصر التقييم العقاري بصورة مماثلة للنظام الأمريكي حتى أوائل الثمانينيات من القرن الماضي حيث لم يوجد بها نظام موحد لتقنين مهنة التقييم، والتي مارسها العديد من المهندسين أو المثمنين لمساعدة البنوك التي تقدم قروضاً لعملائها أو من خلال خبراء المحاكم، والذين احتاج لهم النظام القضائي في المنازعات حول الأمور المتعلقة بالعقارات.

ولكن لم يوجد حتى ظهور البرنامج الحالي المعد تحت إشراف الهيئة العامة للتمويل العقار ي برنامج علمي موحد يجمع أسس هذه المهنة ولا يوجد لديها مواصفات أو اشتراطات توضح قواعد وأصول أداء أعمال التقييم العقاري يمكن أن يرجع إليها لتقييم أداء خبير التقييم، كما لا يوجد شهادة علمية واحدة تمنح لخبراء التقييم العقاري، وإنما اعتمد الأمر على الاجتهاد الفردي والخبرة الشخصية للأفراد، واختلف المقيمون حتى على تعريف "القيمة السوقية للعقارات"، ولعل هذه الحالة هي أحد أسباب القروض السيئة والتي تكشف عن عدم وجود أصول كافية لتغطيتها، وقد أدى ذلك إلى إحالة العديد من خبراء التقييم لدى الكثير من البنوك للمحاكمة إلى جانب مسؤولي البنوك ورجال الأعمال المتهمين بتبديد الأموال[1].

وبصدور قانون التمويل العقاري وتشكيل الهيئة العامة لهذا الأخير وعدم وجود مؤسسات مؤهلة بات واضحا أن مسؤولية حماية الاستثمارات في مجال العقارات مسؤولية الهيئة الوليدة، والتي يقع على عاتقها توفير الضوابط اللازمة، ومراقبة تنفيذها لضمان سلامة نظام التمويل العقاري المصري، ومن ثَمَّ سلامة مؤسسات التمويل المصرية، وفي هذا الإطار لم تدخر الهيئة جهدا في وضع العديد من الضوابط التي تضمن سلامة هذه القروض وعودة رأس المال إلى أصحابه[2].

1- د. فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، بدون طبعة، 2009، ص 119.
2 - د. عبد الله المغلوث، التقييم العقاري بين التأهيل العلمي والخبرة العملية، جريدة الرياض، الأحد 20-01-2013، العدد 11017، المملكة العربية السعودية، ص 19.

كما أدركت جامعة القاهرة أهمية تقديم خدمة متميزة تهدف لخلق جيل من المقيمين العقاريين يتمتعون بقدر عال من الكفاءة العلمية والخبرة وأخلاقيات المهنة، فأنشأت "مركز التقييم العقاري وتكنولوجيا البناء" يكون الهدف منه نشر الثقافة العلمية الخاصة بأعمال التقييم إضافة إلى تقديم نموذج عملي يُحتذى به في هذا المجال من خلال أعمال الاستشارات في هذا التخصص، حيث نجد أن خبير التقييم له دور هام في عملية التمويل العقاري تبدأ من مرحلة تقديم طلب القرض العقاري وأثناء عملية التنفيذ على العقار، وذلك لسلامة التقييم العقاري وحفظا للحقوق[1].

الفرع الثالث: التقييم العقاري في الجزائر

تلعب الملكية العقارية دوراً هاماً في وضع قواعد التنمية الشاملة لأي بلد من بلدان العالم وهي مرتبطة بالنظام السائد في الدولة، ونظرا لطبيعة الاقتصاد الموجه والمسير إداريا الذي كانت تتبناه الجزائر قبل عام 1989، كان لابد من الإشارة في هذا المجال إلى أن التشريع العقاري في بلادنا قد عجز في العديد من الحالات على مواكبة الواقع وضمان الحلول المناسبة للمستجدات.

وقد نظمت الكثير من النصوص التشريعية المعاملات العقارية في الجزائر، فجعلت حركيتها غير سوية، والواقع يكشف عن الاستنزاف الخطير للأراضي الفلاحية، والانتشار الكبير للبنايات غير المشروعة واللجوء إلى المعاملات العرفية عوض الرسمية، وانتهاك النصوص القانونية التي تحمي الملكية العقارية، فلم تسلم هذه الأخيرة سواء كانت داخل أو خارج المحيط العمراني، فكان الحظر قائما على المعاملات العقارية بين الخواص، والتي من المفروض أن لا تخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل رسمي.

ولقد بينت المرحلة الممتدة من عام 1962 إلى عام 1990 حجم التعقيد الذي مس التنظيم العقاري وعدم التحكم في الآليات المنظمة للسوق العقاري وأوجب ضرورة تحديد الأولويات وإيجاد الحلول المناسبة[2].

1- أ. د. فريد راغب النجار، المرجع السابق، ص151.
2- د. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائـــري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعـــة الثانيـــة، 2010، ص 89.

بعد عام 1990 أثرت التحولات السياسية والاقتصادية الجديدة الهادفة للانتقال إلى اقتصاد السوق وتنشيط الاستثمار على السياسة العقارية في الجزائر وذلك بإزالة القيود على المعاملات العقاريةوإيجاد حل للمشاكل العقارية، فأصدر المشرع كماً هائلاً من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في مجال العقار بمختلف أنواعه الفلاحي، الصناعي، السياحي وكذا الموجه للبناء والتعمير... الخ[1]، وذلك محاولة لمواكبة الوضع الراهن واستجابة لمستجدات النظام الاقتصادي الجديد الذي تبنته الجزائر، ولتجسيد هذه السياسة أصدر المشرع جملة من النصوص القانونية الجديدة نذكر منها:

قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/01/18 المعدل والمتمم، وكذا قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وأعاد تنظيم مهنة الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 وأصدر الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية... الخ.

هذه النصوص القانونية الجديدة أدخلت في التنظيم العقاري الجزائري بما تضمنته من إعادة الاعتبار للملكية العقارية، ورفع احتكار الدولة للمعاملات العقارية، وفي هذه المرحلة ظهرت الحاجة إلى تقييم وتثمين الملكية العقارية، وذلك للقضاء على المضاربات غير المشروعة وحماية حقوق المتعاملين بما فيها الدولة فهذه النصوص القانونية نصت على أن التقييم العقاري يكون وفق قواعد السوق العقارية الحرة لمختلف أنواع العقارات، حيث حسنت أداء المؤسسات المصرفية عن طريق التقييم السليم للعقارات المقدمة كضمان للقروض العقارية وحققت الائتمان لدى المتعاملين وساعدت القضاء على حل الكثير من المنازعات المتعلقة بالتقييم والتعويض في المجال العقاري، وعليه فهذه التغيرات التي عرفها التنظيم العقاري حتمت على جعل جميع المعاملات المتعلقة بالعقار تخضع للسوق العقارية الحرة، والتي على

1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 62.

أساسها تحدد الأسعار الخاصة بكل المعاملات التي تنصب على الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص من بيع، قسمة، إيجار، استثمار وتعويض... الخ[1].

وبالنظر لأهمية التقييم العقاري فقد نظمه المشرع في عدة نصوص قانونية تتلاءم مع النظام الاقتصادي آنذاك، حيث أن عملية التقييم العقاري كانت خاضعة في فترة النظام الاشتراكي لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة، وهو ما يعرف بالسوق العقارية الموجهة إدارياً، نذكر من بين هذه النصوص الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[2]، ومجموع النصوص التنظيمية له أهمها المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها[3]، وأيضاً القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية المعدل والمتمم، الذي ينص في الكثير من مواده على تقييم هذه الأملاك العقارية وفق أسعار رمزية محددة سلفاً، حيث أكد على أنه: "... تحدد بمرسوم أسعار وحدة المتر المربع من الأرض والبناية حسب كل صنف وكل منطقة"[4]، وأيضا أحكام المرسوم رقم 331/82 المؤرخ في 1982/11/06 المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81: "يحدد السعر المرجعي الذي ينطبق على المسكن الذي يدخل عليه الرقم الاستدلالي 1، كما يأتي:

1- أنظر المذكرة رقم 3523 المؤرخة في 02-04-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأملاك والحقوق العقارية، وزارة المالية، وراجع كذلك التعليمة رقم 2938 المؤرخة في 02-06-2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة المالية.

2- أنظر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05.

3 - أنظر المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 07-01-1986، المتعلق بضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، الجريدة الرسمية العدد 01، المؤرخة في 08-01-1986، للتوضيح أكثر: أنظر الملحق رقم 05 المتعلق بتحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها.

4- أنظر المادة 18 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-02-1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 10-02-1981 (الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في 24-12-2000).

- 1200دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي يتجاوز عمرها سبع سنوات في 31 ديسمبر 1980.

- 1400دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي يقل عمرها عن سبع سنوات في 31 ديسمبر 1980..."[1].

لجأت الدولة إلى التقييمات العقارية الإدارية أو الموجهة إدارياً في ظل النظام الاقتصادي الاشتراكي، وفي ظل ظروف أخرى أدت إلى التحول نحو اقتصاد السوق بداية التسعينيات ولمواكبة الوضع الراهن أصبحت التقييمات العقارية مضبوطة وفق قواعد سوق عقارية حرة.

ونجد الكثير من النصوص القانونية التي تتناول موضوع التقييم العقاري وفق قواعد السوق العقارية الحرة والتي تم ذكر بعضها سابقاً ومنها:

المادة 72 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي نصت على ما يلي: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك"[2]، وصدر بعدها القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث تم التأكيد على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم..."[3].

---

1 - أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 331/82 المؤرخ في 06-11-1982، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-02-1981، الجريدة الرسمية العدد 45، المؤرخة في 09-11-1982، ولمزيد من التفصيل أكثر: أنظر الملحق رقم 06 المتعلق بنموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-08-1981.

2- أنظر المادة 72 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 26/95 المؤرخ في 25-09-1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 19-12-1995.

3- أنظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991، والذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08-05-1991.

وكذا المادة 89 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والتي جاء فيها: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى، ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانوناً، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية..."[1].

بناء على ما تقدم يمكن أن نستخلص أن نظام التقييم العقاري مر بمرحلتين أساسيتين وهما:

المرحلة الأولى قبل سنة 1990 والمرحلة الثانية بعد سنة 1990، ففي المرحلة الأولى كان التقييم في ظل النظام الاقتصادي الموجه تقييماً إدارياً وفق السوق العقارية الموجهة إدارياً، أما في المرحلة الثانية أصبح التقييم وفق السوق العقارية الحرة في جميع المعاملات العقارية[2]، وبالتالي نقول إن المشرع الجزائري حذا حذو التشريعات في الدول الغربية وبعض الدول العربية، وبناء على هذا التطور نحاول إيجاد مفهوم للتقييم العقاري من خلال المطلب الموالي.

المطلب الثاني: تعريف التقييم العقاري وعناصره

بالنظر إلى تطور عملية التقييم العقاري في جانبها الفكري والقانوني عبر الزمن وفي مختلف الدول وردت عدة تعريفات فقهية وقانونية لعملية التقييم العقاري، وهو ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب لنستخلص منها مختلف عناصر عملية التقييم العقاري ونعالجها في الفرع الثاني.

1- أنظر المادة 89 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20-07-2008، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03-08-2008.

2- أنظر المذكرة رقم 5977 المؤرخة في 07-08-2006، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعمليات التقييم العقاري وضرورة اعتماده على السوق العقارية الحرة، وزارة المالية.

الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري

التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وتتطلب مهارات فنية وعلمية لا بد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف التقييمات العقارية سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية بل وحتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفاً له، إلا بعض التشريعات القليلة جداً، وهذا راجع إلى كون التعريف ليس من اختصاص المشرع بل وظيفة الفقه.

لذا سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى الجزئيتين التاليتين، سيتم التطرق للتعر يف الفقهي للتقييم العقاري (أولاً)، ثم التعريف القانوني للتقييم العقاري بالرجوع إلى تعاريف بعض التشريعات الأخرى في غياب تعريف في التشريع الجزائري (ثانياً).

أولاً: التعريف الفقهي للتقييم العقاري

قدم الفقهاء الكثير من التعاريف لعملية التقييم العقاري، نختار من بينها بعض التعاريف بناء على إلمامها بمختلف العناصر المرتبطة بهذه العملية، أولها للدكتور أحمد بن محمد الخضيري الذي عرفه بأنه: "عملية تقدير بناء على عوامل ومعايير ويتم تطبيق ذلك وتقديمه في شكل تقرير عقاري، ويتم فيه وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به للاستدلال على قيمته طبقا لحالة السوق العقارية..." [1].

أما المهندس الاستشاري حسين محمد جمعة فقد عرف التقييم العقاري بأنه: "تحديد قيمة تقديرية لشيء ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وللمثل و حالة السوق والحالة الفنية"[2]، أما تعريف الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن: "التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهل وذو خبرة يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعماً بر سومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به"[3].

1- د. أحمد بن محمد الخضيري، المرجع السابق، ص 31.
2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 42.
3- د. سليمان الدليجان، التقييم العقاري الصحيح، ملتقى دولي حول مهنة التقييم العقاري، المنظم يوم 23-11-2012، الغرفة التجارية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص 22.

وبالإضافة إلى ذلك هناك تعريف للمهندس أحمد العتيبي الذي اعتبر التقييم العقاري بأنه: "تقدير قيمة العقار على أسس مهنية وباستخدام آليات علمية محددة" [1]، وكذلك الشأن بالنسبة للدكتور عبد الله المغلوث الذي اعتبره أيضاً: "تقدير الأملاك العقارية لاستخدام القيمة في أغراض مختلفة منها البيع أو الشراء أو التأمين... الخ"[2]، كما قدم الأستاذ سليمان بن عبد الله الرويشد تعريفاً آخر للتقييم العقاري بأنه: "عبارة عن تقدير قيمة عين العقار السوقية وفقاً لحركة السوق العقارية وأسواق السلع (مواد البناء) في وقت معين ولغرض محدد"[3]، وكذلك عرفه الأستاذ عمراوي بن يوسف بأن: "التقييم العقاري هو الوصول من خلال مسار اجتهاد إلى نظرة مبررة للقيمة لسبب معين في زمن معين"[4].

ثانياً: التعريف القانوني للتقييم العقاري

نظراً لكون المشرع الجزائري منظماً للأحكام القانونية بصفته هيئة تشريعية فإنه لم يقدم في كل النصوص القانونية تعريفاً لعملية التقييم العقاري واكتفى بتنظيم أحكامها، في حين قدم المشرع السوري تعريفاً لعملية التقييم العقاري والذي جاء مضمونه كما يلي: "التخمين العقاري هو تقدير قيمة العقارات بالاستناد إلى المقارنة مع الأسعار في السوق بحسب عمليات البيع والشراء التي تمت مع وجوب مراعاة ما تفرضه طريقة المقارنة من حدود على القيمة السوقية للعقارات عن طريق فحص الأسعار التي تدفع عادة في العقارات المماثلة"[5].

وعليه يمكن تقديم تعريف للتقييم العقاري على النحو التالي: "التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفق عوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة النقدية للعقارات والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين وتتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بها".

1- أحمد العتيبي، إنشاء بورصة عقارية لاحتراف صناعة العقار، ملتقى دولي حول التثمين العقاري، المنظم يوم 04-01-2012، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ص 22.
2- د. عبد الله المغلوث، المرجع السابق، ص 22.
3- د. بن عبد الله الرويشد سليمان، الأنشطة العقارية بين التأصيل العلمي والتأهيل المهني، جريدة الرياض، الصادرة بتاريخ 17-03-2014، العدد 16281، المملكة العربية السعودية، 2014، ص 11.
4- عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2008، ص13.
5 - أنظر المادة 01 من القانون رقم 08/12 المؤرخ في 15-02-2012، المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري وشروط ممارستها في التشريع السوري، موقع: syrianfinance.gov.sy.

ومن خلال هذه التعريفات يمكننا أن نستخلص مختلف عناصر التقييم العقاري والتي سنتناولها في العنصر الموالي.

الفرع الثاني: عناصر التقييم العقاري

باعتبار التقييم العقاري عملية تقنية تشترط في القائم بها مهارات فنية وعلمية معينة من جهة، وأن إجراءها مرتبط بجملة من العوامل والطرق بغية الوصول إلى تحديد قيمة مناسبة للعقار من جهة أخرى، وبهذا الخصوص فإن للتقييم العقاري جملة من العناصر، حيث سنتولى تبيان مبررات تحديد قيمة العقار (أولاً)، ثم الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري (ثانياً)، بالإضافة لزمن إجراء عملية التقييم (ثالثاً) وهذا من أجل تحديد قيمة تبادله في السوق العقارية (رابعاً).

أولاً: النظرة المبررة كأساس لتحديد قيمة العقار

وهي مجموعة المبررات والدواعي التي على أساسها تحدد القيمة، وبها يتم تبرير مدى منطقية وعقلانية هذه القيمة، ولهذا بعض الخبراء يعرفون التقييمات العقارية على أنها: "مجموعة الطرق المباشرة وغير المباشرة التي تطبق لاستخراج القيمة التجارية للعقار المراد تقييمه، لهذا يسعى الخبير العقاري إلى تبرير مدى صحة المعلومات المستغلة وكيفيات اختيار الطرق التقنية ليبرر بذلك القيمة المستخرجة"[1].

ثانياً: الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري

وهو السبب الذي نبحث من أجله عن القيمة، فقد يكون طلب التقييم من البائع من أجل الربح أو من طرف المشتري من أجل حماية أمواله، وقد يكون من طرف هيئة قضائية من أجل إصدار حكم في قضية ما، أو من طرف مؤسسة مالية من أجل الحصول على قروض عقارية، فقيمة العقار محل الرهن من طرف المؤسسات المالية مرتبطة بقيمة القرض لأنه في حالة تقاعس صاحب العقار عن التسديد يكون هذا العقار محلاً للحجز والبيع بالمزاد العلني[2]، وقد يكون من أجل التأمين على العقار، فكلما كانت قيمة العقار كبيرة كلما كان مبلغ التأمين كبيراً.

1 - أمال حمادي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، ص 74.
2 - بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009، ص227.

ثالثاً: الزمن عامل أساسي في عملية التقييم العقاري

يعتبر الزمن عاملاً جد مهم لتحديد القيمة التجارية للعقار، وإلا اعتبرت هذه القيمة غير منطقية، لأن تحديد القيمة مرتبط بعوامل قانونية، اقتصادية، مادية واجتماعية، وهذه العوامل متغيرة عبر الزمن فكلما تغير الزمن تغيرت العوامل، وبالتالي تتغير القيمة، فنجد مثلا إدارة أملاك الدولة تعد كل سداسي دراسة تحليلية للسوق العقارية المحلية[1].

رابعاً: القيمـــة

تعتبر القيمة الهدف النهائي الذي يبنى عليه كل تقييم وهي النتيجة الأخيرة، حيث تعتبر القيمة الحقيقية على أنها: " قيمة التبادل في السوق العقارية الحرة المفتوحة للمنافسة" أي السعر المحتمل دفعه مقابل العقار أثناء عملية البيع بالتراضي، ويكون المشتري على علم بعيوب العقار والبائع على علم بحركة السوق العقارية[2].

أ- العناصر المكونة للقيمة

نستنتج أن لعنصر القيمة أربعة عناصر أساسية، تتمثل في أن القيمة هي سعر محتمل، وأن السعر يحدد حسب سوق مفتوح على المنافسة، كما أن السعر يكون بالتراضي بين البائع والمشتري وتكون أطراف المعاملة على علم بالملكية وبالسوق العقارية[3].

ب- العوامل المؤثرة في تحديد القيمة

بالإضافة إلى ذلك نجد أن مسألة القيمة تتحكم فيها عدة عوامل، فإذا عرضنا عقاراً ما للتقييم على مجموعة من الخبراء سيستخرج كل خبير قيمة مختلفة عن بقية القيم المقدرة، كون أن القيمة نسبية، وحتى تكون القيم متقاربة فيما بينها يجب الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من العوامل.

1 - بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 03.
2 - آمال حمادي، المرجع السابق، ص 88.
3 - حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 57.

يتمثل العامل الأول في عامل الضرورة وهي مرتبطة بالاحتياج، لذا يعد الاحتياج قياساً للضرورة الاقتصادية، بحيث يجب أن يكون هذا الشيء معروفا، مرغوبا فيه ويستجيب للاحتياج كما يجب أن يكون مستعملاً، أي بمعنى سهولة الوصول إليه من طرف المستعمل.

بالإضافة إلى عامل الندرة وهو الذي يجعل الأفراد يحرصون على امتلاكه، وفي هذه الحالة يتم التفكير في إيجاد البديل، وإن ندرة أي شيء يجعل قيمته تتزايد، والعكس أي كثرة العرض تجعل القيمة تتناقص، وهناك عامل آخر يتمثل في القدرة الشرائية لاكتساب أي عقار، والذي يجب أن يكون للراغب القدرة على امتلاكه والمتمثلة في الأموال باعتبارها أداة للتبادل[1].

وعلى ضوء ما سبق نلاحظ أن العناصر الثلاثة المكونة للقيمة لها علاقة وطيدة بقانون "العرض والطلب"، فالقدرة والضرورة مرتبطتان بالطلب، أما الندرة فهي مرتبطة بالعرض[2]، ويتأثر التقييم أيضاً بجملة من المبادئ التي تتوافق مع أهداف هذا التقييم، لذا ارتأينا أن نفصل فيها في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: مبادئ وأهداف التقييم العقاري

يعد التقييم العقاري أحد أهم الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية وتعزيز الثقة والائتمان بين المتعاملين فيها في مختلف أشكال المعاملات القانونية، وحتى تحقق هذه الآلية الأهداف المرجوة لابد من احترام مبادئ التقييم العقاري وتوضيح أهدافه بصورة جلية، الأمر الذي ينعكس دون شك على قيمة الملكية العقارية كحق دستوري مضمون قبل كل شيء[3]، وعليه سنحاول في هذا المطلب تبيان مبادئ وأهداف التقييم العقاري من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول مبادئ التقييم العقاري، وفي الفرع الثاني أهدافه.

1- د. الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والإسكان، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2000، ص 105.

2 - Direction Générale du Domaine National, "guide de l'évaluateur", l'évaluation des actifs immobilier – Alger, 2008, p 45.

3 - أنظر المادة 52 من المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07-12-1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية العدد 76، المؤرخة في 08-12-1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10-04-2002، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 14-04-2002، والقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15-11-2008، الجريدة الرسمية العدد 63، المؤرخة في 16-11-2008.

الفرع الأول: مبادئ التقييم العقاري

إن عملية التقييم عمل فني، يعتمد على تحليل المعطيات واختيار الطريقة الأنسب للقيام بذلك، ولتمكين خبراء التقييم من توحيد عوامل وطرق التقييم أو على الأقل أن تكون القيم التجارية المنجزة متقاربة، تم وضع مبادئ للتقييم، حيث أن هذه المبادئ ونتيجة ترابطها لا يمكن فصلها عن بعضها البعض ويمكن تصنيفها إلى مبدأ العرض والطلب (أولاً)، ومبدأ التسبيق (ثانياً)، ومبدأ التغيير والتدرج (ثالثاً)، بالإضافة إلى ضرورة التطرق إلى مبدأ التطابق (رابعاً)، ومبدأ المنافسة والتوازن (خامساً)، مع ضرورة الحديث عن مبدأ المساهمة لدوره الكبير في مردودية الإنتاج (سادساً)، ومبدأ البديل (سابعاً) والاستعمال الأفضل للعقار كمبدأ آخر (ثامناً)، وأخيراً الحديث عن مبدأ توقع قيمة العقار (تاسعاً).

أولاً: مبدأ العرض والطلب

يعد مبدأ العرض والطلب مبدأ اقتصادي، ويعتبر قاعدة السوق العقارية، وهو يتكون من مصطلحين الأول وهو مبدأ العرض ومعناه رغبة الإنسان في اكتساب أي شيء لأسباب عديدة، فقد تكون هذه الأسباب للاستعمال أو الانتفاع أو ببساطة لرغبة ما، إذن هي رغبات عديدة تحرك المجتمع ليس للكسب فقط وإنما لإنتاج الحاجات وتصنيفها[1].

وضمن نظام الاقتصاد، هناك عناصر تزيد أو تنقص من هذه الرغبات ومنها تكلفة الإنتاج التي تزيد أو تنقص من العرض، وإنه من غير الممكن الاستمرار في إنتاج معين إذا كانت تكاليف إنتاجه أكثر من ثمن تسويقه، وهناك عنصر آخر وهو المنافسة الموجودة بين المتنافسين من ناحية الأرباح المعقولة (غير المتفاوتة بينهم) وهذه المنافسة النزيهة تؤدي إلى الكم والنو ع، وكمثال على ذلك، في حالة بناء العدد الكافي من السكنات، فإن السوق العقارية تكون مستقرة، وبالتالي وجود العرض والعكس يؤدي إلى عدم استقرار القيمة[2].

1 - د. علي كحلون، القانون العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2009، ص 73.
2 - Kahouadji Mohamed Riyadh, la conduite d'un projet d'expertise d'évaluation immobilière par la qualité, mémoire pour l'obtention du diplôme de master en génie civil, faculté de technologie, université Aboubeker Belkaid, Tlemcen, 2013, p 87.

بالنسبة للمصطلح الثاني وهو مبدأ الطلب معناه أن طلب أي إنتاج بما في ذلك العقار رهين بالتعداد السكاني والقدرةالشرائية لأفراد المجتمع، وكذلك مستوى الأسعار الموجودة.

وعليه ينص هذا المبدأ وطبقا للنظرية الاقتصادية أنه كلما زاد العرض للمنتج أو الخدمة العقارية وقل الطلب عليها فإن سعرها سينخفض والعكس صحيح، وإن السعر التوازني سيكون عندما يتحقق التوازن بين عاملي العرض والطلب[1]، ومن هنا يتبين لنا أن هذا المبدأ يؤثر مباشرة على القيمة التجارية للعقار.

ثانياً: مبدأ التسبيق

من خلال هذا المبدأ يظهر لنا أن القيمة التجارية للعقار تأتي عن طريق مختلف المداخيل المستقبلية، والتي يرغب أي مالك في الحصول عليها من خلال استغلال الملكية، فمثلا أي أحد يرغب في اكتساب بناء للسكن أو بغية إيجاره للاستغلال السكني، التجاري أو الصناعي... الخ، أي أن هذا المبدأ يعبر عن رغبة لمزايا مستقبلية[2].

ثالثاً: مبدأ التغيير والتدرج

لاشك أن التغيير المستمر في مسار الزمن هو قاعدة كونية، فكل جديد يقدم وكل قديم يبلى، وأن لأي شيء عمر محدود.

ومن هنا نلاحظ أن الخبير العقاري ينبغي أن لا يعطي أهمية للأحداث الاقتصادية الماضية أكثر من الأحداث الراهنة، وأن هذا المبدأ يبين تغير القيمة التجارية وتحولها نتيجة المسار الزمني الذي يصحبه التغير[3]، لذلك فإن قيمة العقار في تغير دائم بتأثير العوامل المختلفة، الأمر الذي يجعلها تتدرج نحو التصاعد أو العكس وكمثال على ذلك ملكية بقيمة ثلاثة ملايين دينار جزائري وسط ملكيات بقيمة أربعة

1 - زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1963، ص49.
2- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 19.
3- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص97.

ملايين دينار جزائري مع تأثير بعض العوامل المختلفة (الاقتصادية، الاجتماعية... الخ)، فيمكن أن يتدرج ثمنها نحو التصاعد، والعكس صحيح.

رابعاً: مبدأ التطابق

إن الاستعمال الأقصى لأي عقار مرتبط بدرجة تجانسه الاجتماعي والاقتصادي، وكذا محيطه الطبيعي، ونتيجة هذا الاستعمال ربما يصل هذا العقار إلى القيمة القصوى، إذ نلاحظ تطابق الاستعمال مع تطابق القيمة، وكمثال على ذلك عقار بقيمة خمسة ملايين دينار جزائري مستعمل استعمالا جيدا، لا يمكن أن تضيع قيمته وسط عقارات تقدر بأربعة ملايين دينار جزائري[1].

خامساً: مبدأ المنافسة والتوازن

هذا المبدأ مأخوذ من المبدأ الطبيعي (مبدأ توازن الطبيعة)، وهي قاعدة التناسب بين الأنواع والأشكال، فلا يجوز مثلا جعل محطتين للخدمات متقابلتين في مكان واحد، لأن ذلك يؤدي إلى تقسيم القيمة التجارية إلى النصف، أو استعمال نوع واحد من السكنات على مساحة شاسعة، ولا شك أن هذا التوازن يشكل القاعدة الأساسية لمنافسة نزيهة، والتي لا يوجد فيها أي احتكار وصراع وتكون السوق فيها مزدهرة ومستقرة، أما في حالة الاحتكار يكون العكس، إذ نلاحظ أن سعر الأراضي يرتفع وبالمقابل سعر مواد البناء، وبالتالي يؤدي ذلك إلى ارتفاع أجور الكراء وثمن الشراء، وهذا من شأنه إضعاف الإقبال ومن هنا فالمنافسة لابد أن تخضع لقواعد معينة[2]، ولكي تنشط السوق العقارية بالمنافسة لابد من اتخاذ طرق جديدة في البناء والتعمير أي بنايات بفكر وتصميم جديد نحو الأفضل من شأنه تنشيط وتحيين السوق العقارية[3].

1- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 27.

2 - القواعد المنظمة لعملية المنافسة منظمة بموجب الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19-07-2003، المتعلق بالمنافسة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 20-07-2003، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 15-08-2010، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 18-08-2010.

3 - Direction Générale du Domaine Nationale, "guide du formateur", l'évaluation des actifs immobiliers, Alger 2005, p 187.

سادساً: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج

هذا المبدأ ناتج عن نظرية العوامل المنتجة، إذ يقوم على اعتماد المدخول الصافي كقيمة للأرضية وهنا ينبغي أن نفرق بين المدخول الصافيو المفرط، وحسب النظرية فإن العوامل المنتجة تشمل مصاريف الاستغلال وهذا لتوفير أحسن وظيفة للعقار، وهناك أيضاً تكاليف اليد العاملة وتجسد بنظام الأجور، وهناك أيضاً رأس المال المستعمل ويتجسد في التحسينات والتهيئات والإضافات، دون إغفال عامل الأرضية وهي العامل المهم من بين العوامل السالفة الذكر، ويشير هذا المبدأ إلى أن قيمة جزء معين من العقار يعتمد على قدر إسهامه في إضافة قيمة للعقار أو تخفيض قيمته في حالة الاستغناء عنه[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المدخول الصافي ينمو ويتطور كلما أضفنا إلى الاستثمار رأس مال جديد حتى يصل إلى نقطة يستقر عندها مدة، ثم يبدأ بالتضاؤل، ومهما أضفنا من رأس مال جديد يصبح ذلك دون جدوى، إن نقطة الاستقرار تسمى بالمستوى المربح، وهذا وفق نوع البناية، لأنها تتقادم شيئاً فشيئاً ويلاحظ أن عمر البناية يمر من البداية إلى النضج ثم النهاية وفق ثلاثة مراحل أساسية.

تتمثل المرحلة الأولى في مرحلة النمو والتحسين وهي مرحلة تتميز بكثرة الطلب على العقار أو منطقة ما، أما بخصوص المرحلة الثانية فهي مرحلة الاتزان وهي مرحلة تكون عندما تمر العقارات تحت تغير بسيط، ثم تأتي مرحلة الانحدار، والتي تتطلب عناية فائقة للحفاظ على حالة العقار نتيجة القدم[2]، ونشير إلى أن هذه المراحل تنطبق على عقار أو منطقة عقارية بأكملها.

سابعاً: مبدأ البديل

يضمن هذا المبدأ الرغبة والرغبة البديلة، أي أن قيمة أي ملكية، لا يمكن أن تتجاوز قيمة ملكية مشابهة لها، فمثلاً للراغب في كسب بناية ذات مواصفات معينة بقيمة خمسة ملايين دينار جزائري يمكن أن يغير رغبته إذا علم أن بناية مشابهة للمواصفات موجودة بسعر أقل، ولتوضيح ذلك نعطي المثال

1 - Kamel Belkadem , Evaluation immobilière, Master, "Management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement", Euromed, école de management, Marseille, France, 2012, p 121.

2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 32.

الآتي: إذا كان لدينا بنايتان (أ) و(ب)، قيمة البناية (أ) تقدر بثلاثة ملايين دينار جزائري، وقيمة البناية (ب) بثلاثة ملايين ونصف دينار جزائري، وتحملان نفس المواصفات تقريبا، فإنه بطبيعة الحال البناية (أ) قد تباع قبل البناية (ب).

وعليه هذا المبدأ ينص على أن المشتري سيختار العقار الأقل ثمناً من بين جميع العقارات المساوية له والمعروضة للبيع، ويرتبط هذا المبدأ بمفهوم تكلفة الفرصة البديلة وهو السعر العائد (المتبقي) الذي يحققه أفضل تصرف بديل[1].

ثامناً: مبدأ الاستعمال الأفضل

في ميدان التقييم، يعتبر هذا المبدأ أساسياً لتصور القيمة، ومفهومه هو الاستعمال الأحسن، والذي يمكن أن يؤدي أفضل مردود في زمن معين، ويدخل هذا المبدأ في أي تقييم، مهما كانت الطريقة المتبعة بحيث يعتمد في ذلك على معيارين هامين.

يتمثل المعيار الأول في الأرضية الشاغرة والمقصود بذلك إعطاء تصور أفضل لما يمكن أن تحويه الأرضية من مرافق حيوية وسكنات مع مراعاة الناحية التنظيمية للأرضية، مثلا: مراعاة مخططات شغل الأراضي[2]، بالإضافة إلى مراعاة عوامل أخرى كمبدأ العرض والطلب، ومبدأ المساهمة أي التصور الناضج للمشروع والعقلانية التامة، وهنا تكمن خبرة المقيم المتمثلة في الحنكة والنضج والتصور المعقول.

أما بخصوص المعيار الثاني وهو العقار المبني فبالنسبة لغالبية الممارسين في ميدان العقار، فإنه غالبا ما يعطون أهمية للبناء، نظرا لما له من أهمية اقتصادية في منطقة ما.

يعتبر هذا المبدأ المسموح به قانوناً والمعروف بمبدأ أعلى وأفضل استخدام من أهم المبادئ التي تستخدم في عملية التقييم، كونه يحقق الجدوى الاقتصادية المرجوة ويعطي أعلى كفاءة، حيث ينشأ عن

1- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2009، ص 95.

2 - مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية، راجع في ذلك: مصطفاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 72، وراجع كذلك: نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2014، ص 273 و274.

طريق دراسة يتم من خلالها تحليل الموقع وطبيعة المنطقة ونوعية البناء المسموح به على الأرض، فضلاً عن ذلك يجب أن تبنى هذه الدراسة على أكثر من احتمال حول إمكانية هدم العقار وبيع الموقع خالي أو إعادة بنائه بشكل جديد مختلف أو تعديل المبنى الحالي للاستخدام (تحويل مبنى سكني إلى مبنى إداري أو تجاري... الخ)[1].

تاسعاً: مبدأ التوقع

نجد أن قيمة العقار تتأثر حتما بتوقع الأسعار مستقبلا، ويرتبط ذلك بسبب المنافع المتوقعة من العقار في المستقبل، ونجد عامل التوقع قد يخل باتزان العرض والطلب، وعليه فإن التوقعات مرتبطة بنوع العقار، فمثلا ترتبط العقارات أو الوحدات السكنية في قيمتها بتوافر الخدمات والمستوى الاجتماعي للمنطقة مستقبلا (المناطق السياحية بالمدن الجديدة) أما بخصوص العقار ات التجارية تعتمد في سعرها على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه... الخ[2].

وعليه فإن العقارات بمختلف أنواعها تشترى في كثير من الأحيان توقعا لقيمتها المستقبلية سواء لتدر دخلا لصاحبها أو للحماية من الضرائب أو كمخزن للقيمة المستقبلية، ويعرف هذا المبدأ رواجاً كبيراً من حيث الاستعمال في بلدان عديدة ككندا والولايات المتحدة الأمريكية[3].

يسعى الخبير إلى تقييم العقار بناء على عناصر ومبادئ يستند إليها ليُجسد أهداف هذا التقييم بما يضمن الحقوق ويشجع الاستثمار.

الفرع الثاني: أهداف التقييم العقاري

لعملية التقييم العقاري أهداف مختلفة أبرزها دفع عجلة الاستثمار وضمان الحقوق، وهذا ما سنحاول دراسته من خلال عنصرين أساسيين أولهما التقييم في عملية الاستثمار وثانيهما التقييم من أجل ضمان الحقوق.

1- أ. جيلالي بوحبص، مقالات في القانون العقاري وقانون البناء، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المغرب، الطبعة الأولى، 2006، ص 96.

2- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 42.

3 - Ferhat Tebib, l'analyse du marché immobilier et l'application des méthodes d'évaluation immobilière Master, "Management de l'immobilier, de la construction et de l'aménagement", Euromed, Ecole de management, Marseille, France, 2007, p 67.

أولاً: دور التقييم في عملية الاستثمار

للتقييم دور في مجالات الاستثمار، سواء كان هذا الأخير في العقار الصناعي، الفلاحي أو السياحي... الخ، وذلك من خلال تحديد القيمة التجارية الحقيقية الموجهة للاستثمار، حيث يحدد القيمة المالية التي تشكل رأس مال لأي عملية اقتصادية، وتجدر الإشارة، إلى أن عملية التقييم العقاري لها دور هام من الناحية الاقتصادية، فهي تساهم في إعداد الدراسات الاقتصادية للمشاريع العقارية ذات الصلة ومدى بعدها الاستثماري حسب المتغيرات الاقتصادية والمالية، وتحقيق موازنة اقتصادية في المجال العقاري[1].

بالإضافة لدور التقييم العقاري في وضع دراسة تحليلية للسوق العقارية المحلية تكون موحدة لأسعار العقارات بمختلف أنواعها، ويمكن الرجوع إليها في كل العمليات العقارية بما يسمح باستقرار السوق العقارية والتحكم في أسعار العقارات، عن طريق التقييم العقاري ويمكن معرفة مناطق النمو والتحكم في التوسع العمراني والتأكد من توجيهاته، والمساعدة على معرفة الحركة الاقتصادية العقارية ضمن الحركة الكلية لاقتصاد الدولة، ولها دور كبير في تخطيط المدن وتحليل وتقدير أداء الاستثمارات العقارية وتخفيف المصاعب التي يواجهها المساهمون في المساهمات العقارية من خلال التعرف على جدو ى المشاريع الاقتصادية[2].

ثانياً: التقييم من أجل ضمان الحقوق

تعتبر عملية التقييم آلية قانونية تهدف إلى ضمان الحقوق التي تستند في تقدير قيمتها النقدية على هذه العملية، وسنحاول بيان هذه الحقوق من خلال توضيح دور التقييم في المجالات التالية:

أ- عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لقد أقر المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية حق الدولة في استعمال سيادتها وسلطتها لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كإجراء استثنائي، وهو أسلوب من أساليب تكوين الأملاك

1- د. محمد فال الحسن ولد أمين، المساهمات العينية في الشركات التجارية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص 61.
2- المرجع نفسه، ص 67.

الوطنية وفقاً للقانون العام[1]، ومن إجراءات نزع الملكية هو التعويض العادل والمنصف والمسبق والعيني أو المقابل، وهنا يكمن دور التقييم في تقدير القيمة الحقيقية للعقار محل نزع الملكية[2]، وحسب أحكام القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنتزعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق،ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعها لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية[3].

ب- قيمة مقابل الإيجار

يدخل التقييم في تحديد القيمة الإيجارية الشهرية أو السنوية للعقار المراد تأجيره أو استئجاره سواء بين الخواص أو بين الدولة والخواص، فمثلاً تنص أحكام القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة[4].

ج- قيمة الرهن

يفترض التمويل العقاري أن يكون متوافقاً مع قيمة العقار الحقيقية، كما أن الرهن العقاري يعد العقار هو الضامن الرئيسي لعملية التمويل، لذا من المهم أن تكون هذه الضمانة، ضمانة كافية تفوق في قيمتها قيمة القرض أو توازيه بدقة دون أن يكون هناك خلل في التقييم الذي يعد من أهم الأدوات التي يمكن من خلالها المحافظة على القطاع المصرفي وشركات التمويل في حال التعثر، وأيضاً حفظاً من المخاطر، لذلك يُعد التقييم العقاري من متطلبات الممول لتقديم القرض العقاري، فقيمة العقار محل الرهن مرتبطة

1- أحمد النوعي، تكوين الأملاك الوطنية التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009، ص 84.
2- أ. خليل الفندري، غرامة الانتزاع، دار محمد علي للنشر، تونس، الطبعة الأولى، 2004، ص 59، وراجع كذلك: د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2000، ص 635.
3- أنظر المادة 37 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30-12-2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31، وكذلك راجع: أ. براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2012، ص 69.
4- أنظر المادة 90 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

بقيمة القرض لأنه في حالة تقاعس المقرض يكون هذا العقار محلاً للحجز والبيع بالمزاد العلني فمن غير المعقول أن تكون قيمة القرض أكثر من قيمة العقار[1].

د- التأمين على العقار

يلعب التقييم العقاري دوراً في تحديد قيمة التأمين على العقار، فكلما كانت قيمة العقار كبيرة كلما كان مبلغ التأمين كبيراً، والتأمين يدخل هنا من أجل التعويض عن حالة تحقق المخاطر المؤمن عليها مثل: الحرائق، مضار المياه، الكوارث الطبيعية، تهدم البناء[2]، وهذا بالنظر إلى نوع عقد التأمين[3].

هـ- قيمة الجباية العقارية

للتقييم دور في مساعدة المصالح الجبائية في حساب الضرائب الواجب تحصيلها على العقار، وكذا في حالة التهرب الضريبي عند بيع العقار بين الخواص، لذا كل ملكية عقارية تفرض عليها جباية عقارية، وكذا في حالة نقل الملكية[4]، لكن يوجد ملكيات عقارية تعفى من هذه الرسوم مثل بيع السكنات الترقوية المدعمة، البيع بالإيجار، وهذا طبقاً لنص المادة 258 من القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتعلق بقانون التسجيل، المعدل والمتمم.

و- عملية البيع والشراء:

يساعد التقييم العقاري على اتخاذ القرار الصحيح بالبيع أو الشراء، وخلق نوع من التوازن في العرض والطلب والحد من سوق المضاربات الوهمية، وما يعكس ذلك على مصلحة الاقتصاد عن طريق توفير الوسائل الموصلة لمعرفة قيمة العقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية، الأمر الذي يساعد في القضاء على عشوائية أسعار العقار، ويؤدي دوره في تحقيق العدل في القضاء والصلح ويساهم في التطوير العقاري، من خلال أفضل استخدام مما ينعكس على التخطيط الصحيح للمدن[5].

1- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2011، ص 236.

2 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26-07-2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 27-08-2003، وراجع كذلك: حاتم الراجحي، تأمين مخاطر البناء العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، 2000، ص 166.

3- أنواع عقود التأمين منظمة بموجب الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25-01-1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة في 08-03-1995.

4- أنظر المادة 38 من القانون رقم 13/10 المؤرخ في 29-12-2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في 30-12-2010.

5 - Tecsult Internationale limitée, formation aux évaluations immobilières, application des méthodes d'évaluation foncière, Alger, 2006, p 206.

المبحث الثاني

المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري

إن وضع المشرع الجزائري جملة من المعايير من أجل ممارسة عملية التقييم العقاري نابعٌ من سعيه الدائم إلى إيجاد الأطر القانونية الموحدة في تنظيم عملية التقييم العقاري بمختلف أصنافها، وتفادياً لكل التجاوزات التي تتعلق بمسألة التقييم، وكون الجزائر لم تكن السباقة لوضع هذه المعايير فقد ساير المشرع الجزائري دولاً كان لها السبق في تطوير منظومة خاصة بممارسة التقييم العقاري كالولايات المتحدة الأمريكية مثلاً، وعليه ارتأينا دراسة وتحديد هذه المعايير من خلال تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب أساسية، من خلال المطلب الأول يتم دراسة أخلاقيات مهنة التقييم العقاري، ثم التطرق للسوق العقارية في مطلب ثانٍ ، أما بخصوص المطلب الثالث سنتناول من خلاله معيار التقارير التقييمية.

المطلب الأول: أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري

الأخلاق هي أساس مهنة التقييم العقاري، لذا فإن أول معيار لمهنة التقييم هو ما يعرف بأخلاقيات المهنة، ونجد أن مؤسسات التقييم الرائدة عالميا تعمل بهذا المعيار، لأنه مبني على أفضل الممارسات العالمية يدعى "ميثاق الشرف للمقيم العقاري"، ويحتوي هذا المعيار أو الميثاق على مبدأين أساسين هما: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية (الفرع الأول)، الالتزام بتطوير القدرات المهنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية

يشمل مبدأ الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية أربعة عناصر، والمتمثلة في النزاهة والأمانة، عدم تضارب المصالح، السرية، الحيادية والشفافية والمسؤولية، وهذا ما سنوجز الحديث عنه في أربع نقاط على التوالي:

أولاً: النزاهة والأمانة

يجب أن يتمتع المقيم العقاري بالنزاهة والأمانة، وهذا لتفادي إعطاء الصورة الخاطئة أو التي تؤول إلى الخطأ على العقارات محل عملية التقييم، كما يتمتع عمله بالاستقلالية في جميع الأوقات، مع ضرورة

إتباعه لجميع القوانين السارية في البلد، كما يمتنع المقيم بالتصريح بأن لديه مؤهلات لا يمتلكها و عليه العمل بشفافية وأن يستخدم لغة واضحة في تقريره، وعدم تدوين معلومات هو يعلم أنها تحتوي على أخطاء أو أمور مبهمة، مع ضرورة مراعاته حدود خبرته ومؤهلاته ويتحمل كامل المسؤولية عن عمله، والتي قد تنعكس بشكل مباشر على سمعته وسمعة المؤسسة التي يعمل بها، لذا على المقيم أن يعمل دائما بشرف[1].

ثانياً: عدم تضارب المصالح

تتطلب ممارسة مهنة التقييم العقاري أن يتفادى المقيم العقاري تضارب المصالح، بمعنى أنه لا يجوز له أن يعمل لصالح طرفين أو أكثر في معاملة واحدة بدون موافقة خطية من جميع الأطراف والإفصاح عن ذلك في التقرير، وضرورة اتخاذه جميع الإجراءات اللازمة لتفادي تضارب المصالح بأي شكل كان، وعليه الكشف عن ذلك خطيا لجميع الأطراف بأسرع وقت، بالإضافة إلى وجوب قيامه بالإفصاح عن حالته كمقيم خارجي أو داخلي في كل تقرير صادر عنه[2].

ثالثاً: السرية

يجب أن يمارس المقيم العقاري عمله دائماً بسرية تامة وأن يحفظ سرية المعلومات التي يقدمها له طالب التقييم، وأن يؤديه بإخلاص آخذاً في الاعتبار المصالح الخاصة المشروعة لطالب التقييم في استخدامه للمعلومات السرية المقدمة إليه، وعند قيامه بتقديم نتائج التقييم.

كما يُعد المقيم العقاري مسؤولاً عن معرفته لكل قوانين حماية الخصوصية الفردية التي تنطبق على عمله، والتي يجب عليه إتباعها، مع ضرورة عدم إفصاحه عن أي معلومات خاصة وسرية بطالب التقييم، أو الخاصة بنتائج عملية التقييم لأي شخص آخر، سواء لطالب التقييم نفسه أو من ينوب عنه، أو جهات الدولة المختصة أو جهات أخرى مصرح لها بالإطلاع على هذه المعلومات حسب القوانين والتنظيمات المعمول بها[3].

1- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 57.
2- المرجع نفسه، ص 59.
3- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 95.

رابعاً: الحيادية والشفافية والمسؤولية

يلتزم المقيم العقاري عند إتمام عمله بأخلاق حسنة وباستقلالية تامة وبدون تحيز، وعدم الأخذ بأي اعتبارات أو مصالح شخصية، وأن لا يقبل مهمة تتضمن أي نتائج أو آراء محددة له مسبقا، وفي نفس السياق تكون أتعاب المقيم مستقلة تماما، ويجب الاتفاق عليها وتدوينها كتابياً قبل البدء في العمل.

كما يجب على المقيم عدم قبول أي معلومات من طالب التقييم أو أية جهة أخرى إلا بعد التحقق من مصداقيتها وتوثيقها خطيا بالتقرير، وفي جميع الظروف يجب على المقيم وضع مصلحة طالب التقييم فوق أي مصلحة أخرى، وعدم التمييز واحترام الجميع بغض النظر على اختلاف الجنسية أو العرق أو اللون أو الرأي الشخصي أو الديانة[1].

الفرع الثاني: الالتزام بتطوير القدرات المهنية

يشمل مبدأ الالتزام بتطوير القدرات المهنية عنصرين والمتمثلين في التأهيل والمساعدة الخارجية، وهذا ما سنوجز الحديث عنه في نقطتين على التوالي:

أولاً: التأهيل

لابد أن يكون المقيم العقاري له تأهيل وتكوين مهني كافٍ من النواحي الاقتصادية والقانونية والتقنية، فمن الناحية الاقتصادية لابد للمقيم أن يكون على دراية كافية بعلم الاقتصاد، لأن القيمة المراد تحديدها هي قيمة تجارية وبالتالي على الخبير العقاري إجراء عملية اقتصادية وحسابية لتقدير قيمة هذا العقار بالسعر الذي يرتبط بعنصر الزمن.

ومن الناحية القانونية فعلى المقيم أن يكون على دراية بالنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار، أما من الناحية التقنية فلابد أن يكون للمقيم معارف تقنية في مختلف المجالات التي لها علاقة بالعقار والبناء والتعمير... الخ، وعليه أن يطور معارفه حسب المستجدات، لأن علم الاقتصاد والقانون يتطور ويتعدل، وعليه تحيين معلوماته من خلال الالتزام بدورات تكوينية وأيام دراسية بهدف تطوير

1- عبد الله المغلوث، المرجع السابق، ص 145.

المهنة[1]، فمثلاً مهنة خبير الحسابات لديه مجلس أعلى ينظم دورات تكوينية، لهذا يجب أن يكون لكل مهنة فدرالية تمثلها وتطورها وتحافظ على حقوقها.

ثانياً: المساعدة الخارجية

يمكن للمقيم العقاري أن يرفض القيام بعمل التقييم إذا تبين له أنه لا يملك الخبرة أو المهارة اللازمة، وفي حال ما إذا اضطر المقيم بأن يستعين بخدمات مقيم خارجي فعليه التأكد بأن هذا الشخص يمتلك المهارات اللازمة لإتمام العمل بمستوى عالٍ ، وعليه أن يحصل على موافقة طالب التقييم الخطية قبل الاستعانة بالخبير وإدراج كل هذه المعلومات في التقرير، وفي الأخير يجب أن يلتزم المقيم بتجهيز طلبٍ مكتوبٍ يُحدد فيه تفاصيل التقييم المطلوبة قبل الشروع في العمل والغاية منه[2].

المطلب الثاني: السوق العقارية

إن السلبيات التي نجمت عن أساليب التسيير العقاري المنتهجة في السابق وإرادة السلطات العمومية في تحرير الاقتصاد أدت إلى إعادة النظر في المنظومة القانونية التي تحكم النظام العقاري إلى غاية 1990، فاتخذت جملة من التشريعات الرامية إلى إرساء نظام عقاري يختلف تماماً عن سابقه ويرفع بصفة نهائية احتكار الدولة للمعاملات العقارية وإخضاعها إلى سوق حرة تحدد أسعار العقار فيها وفقاً لقانون العرض والطلب[3].

مرت السوق العقارية في الجزائر بمرحلتين، المرحلة الأولى قبل 1990 والمرحلة الثانية بعد عام 1990، ففي المرحلة الأولى كانت السوق العقارية في ظل النظام الاقتصادي الموجه سوقاً عقارية موجهة إدارياً، أما في المرحلة الثانية أصبحت سوق عقارية حرة في جميع المعاملات العقارية[4]، وعليه ارتأينا دراسة السوق العقارية كأحد معايير التقييم العقاري من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين أولهما مفهوم السوق العقارية وثانيها التنظيم القانوني للسوق ودورها في عملية التقييم العقاري.

1- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 62.
2- المرجع نفسه، ص 63 و64.
3- د. ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2008، ص 161.
4 - د. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار هومة للطباعة، الجزائر، بدون طبعة، 2007، ص83.

الفرع الأول: مفهوم السوق العقارية

إن تحديد مفهوم السوق العقارية يقتضي التطرق إلى تعريف السوق العقارية وتوضيح أنواعها، وهذا ما سنحاول دراسته من خلال التعرض إلى تعريف السوق العقارية (أولاً) وأنواع السوق العقارية (ثانياً).

أولاً: تعريف السوق العقارية

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السوق العقارية في النصوص القانونية والتنظيمية بل وحتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفاً لها، وهذا راجع إلى كون التعريف ليس من اختصاص المشرع بل من وظيفة الفقه، لذا سنحاول التطرق لبعض التعاريف الفقهية.

من بين تعاريف الفقهاء للسوق العقارية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر تعريف الدكتور يوسفي محمد: "السوق العقارية هي مجموعة العمليات التجارية المنصبة على العقارات المعروضة للبيع في مكان وزمان معينين"، كما عرفها الدكتور ناصر لباد: "السوق العقارية بنوعيها العقارات المبنية أو غير المبنية مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين ومن عرض للسلع أو المنتجات ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض لهذه السلع أو هذه المنتجات، وهذه الأخيرة أي السلع أو المنتجات، هي من جهة محلات موجودة إما حالاً وإما مستقبلاً، ومن جهة أخرى هي الأرض التي تعتبر مالاً خاضعاً لقواعد العرض والطلب التي بموجبها يتحدد الثمن، وفي المجال العقاري، فالاستهلاك يسمى المعاملة أو التسويق، فالسوق العقارية تتكون من مجموع المحلات أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني، أي العقارات الحضرية أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية، أي غير المبنية داخل المحيط العمراني أي الحضرية أو خارجه [1].

ثانياً: أنواع السوق العقارية

تنقسم السوق العقارية إلى قسمين، السوق العقارية الحضرية والسوق العقارية الريفية.

1 - د. ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، العدد 13، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، لسنة 2005، ص 37.

أ – السوق العقارية الحضرية

هي السوق العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني أي داخل المدينة، من سوق العقار المبني أي مجموع المحلات، ومن سوق العقار غير المبني أي الأراضي العارية أي غير المبنية [1].

1- سوق العقار المبني: يشتمل على نوعين من العقارات، النوع الأول هو العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني، فيما يخص هذا النوع من العقارات المبنية، يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى وتتعلق بمحلات تكون موجودة في عقار يستعمل بصفة جماعية، أما في الحالة الثانية فتتعلق بالعقار المبني الفردي.

ففي حالة المحلات السكنية الموجودة في العقارات ذات الاستعمال الجماعي، نجد أن المشرع لم يتخلف عن مواكبة تطور هذا النوع من الملكية، فعرف العقار السكني الجماعي بموجب أحكام المرسوم رقم 97/81 الذي يحدد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 كما يلي: "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشقة أو المحل وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة"[2]، بالإضافة إلى القواعد العامة في القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من المادة 743 إلى المادة 772 والتي عدلت بموجب القانون رقم 01/83 المؤرخ في 1983/01/29، ثم صدر المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية (الملغى)[3].

وفي حالة المحلات السكنية الموجودة في العقارات ذات الاستعمال الفردي، نجد أن هذا النوع من السكنات مطلوب جداً من طرف الأفراد، وذلك لتوفر عدة أسباب من بينها المحيط المعيشي الجيد، وجود الحديقة، إمكانية تهيئة السكن الفردي حسب طلبات المستهلك وبصفة كبيرة وجود المرآب... الخ، وقد

1 - د. ناصر لباد، المرجع السابق، ص 38 و39.
2 - أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 97/81 المؤرخ في 16-05-1981، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها، في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-02-1981، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 19-05-1981.
3- أنظر الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 15-11-1983.

عرف المشرع أيضاً العقار الفردي بموجب أحكام المرسوم رقم 97/81 على ما يلي: "العقار الفردي هو العقار الذي يخصص تصميمه المعماري للسكن وتوابعه للاستعمال الفردي..."[1].

أما بخصوص النوع الثاني فهي العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري، وهي تطبق على كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري، وبالتالي فهذه العبارة تنطبق على: المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية، المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة، المحلات التي تأوي النشاطات الخدماتية... الخ[2].

2- سوق العقار غير المبني: ويتعلق بالأرض المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلاً لتستعمل في البناء فتكون ما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء[3]، فإنها إذن أراضي غير مبنية، أي أراضي عارية كما يمكنها أن تكون أراضي توجد فوقها بنايات معرضة للهدم.

إن قطع الأراضي الصالحة للبناء يمكن أن تكون لها عدة وظائف تؤثر هذه الأخيرة على قيمتها في وقت معين، ويمكن أن تكون هذه الوظائف حسب تصنيف العقار ومجالات استعماله في إطار الاستعمال الجماعي، الاستعمال الفردي والاستعمال الصناعي... الخ[4].

فبالنسبة للاستعمال الجماعي فهو يهدف إلى إنجاز سكنات عديدة، ويعطي قيمة كبيرة للقطعة الأرضية، خاصة إذا كانت هذه الأخيرة في وضعية جغرافية حسنة داخل المحيط العمراني، أما بخصوص الاستعمال الفردي يكون بصفة معزولة أو باشتراك سكنين أو اشتراك عدة سكنات، أي يكون استعمال القطعة جماعياً وهذا حسب نوع السكن المسموح به، ويتعلق هنا الأمر بأراضي مختلفة عن تلك المستعملة في السكنات الجماعية، أي قطع الأراضي البعيدة عن المناطق العمرانية أو تلك الموجودة في محيط عمراني صغير، فتكون قيمتها في السوق ضعيفة[5].

1- أنظر الفقرة 01 من المادة 03 من المرسوم رقم 97/81، السابق الذكر.
2- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005، ص 34.
3 - تساعد عملية التهيئة على تبيان حقوق استخدام العقار وتبين حقوق البناء وفقاً لما هو مخصص له:
Adja Djilali, Droit de l'urbanisme, Berti éditions, Alger, 2007, P 26.
4 - Adja Djilali, Op.cit, p 24,25.
5- صالح بوسطعة، قانون التعمير، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس، الطبعة الثانية، 2014، ص93.

فبالنسبة للاستعمال الصناعي للعقار غير المبني باعتبار أن القطع الأرضية المستعملة في هذا المجال تكون لها قيمة ضعيفة، حتى إن وجدت في منطقة حضرية وذلك راجع للنشاط الصناعي، بحيث يرتكز أكثر على شساعة القطع الأرضية، وتجدر الإشارة إلى أن العقار غير المبني متعدد ومختلف بتعدد الوظائف التي يستعمل فيها، وبالتالي فإن قيمة كل عقار مرتبطة من جهة بالأهداف الملتصقة بكل عقار، ومن جهة أخرى بالحاجات المحلية، وبالتالي بالسلوك الذي ستسلكه السوق العقارية بكاملها[1].

وينقسم سوق العقار غير المبني إلى ثلاث قطاعات أساسية: القطاع العمومي، القطاع المهني والقطاع الخاص حيث يقوم الأول بتلبية حاجات المجموعات المحلية وكذلك حاجات المؤسسات التابعة للدولة، فيقوم في هذا الإطار بتكوين الاحتياطات العقارية، تجهيز المناطق الصناعية أو السكنية، وكذلك بناء المنشآت العمومية، أما القطاع المهني فيقوم بتنشيطه المستثمرون والمتعاملون في الترقية العقارية العموميون والخواص، وداخل هذا القطاع تبرم المعاملات المتعلقة بقطع الأراضي التي يتم استعمالها في بناء السكنات الموجهة للإيجار والمجمعات السكنية، والتخصيصات القريبة من المناطق الحضرية، وكذلك المناطق الترفيهية... الخ.

وأخيراً القطاع الخاص يمارس فيه البيع بالتجزئة لصالح أفراد يريدون بناء السكنات الفردية أو لصالح مستثمرين صغار[2].

ب – السوق العقارية الريفية

السوق العقارية الريفية هي السوق الموجودة خارج المحيط العمراني أي خارج المدينة، من سوق العقار الفلاحي المبني ومن سوق العقار الفلاحي غير المبني أي الأراضي الفلاحية.

1- العقارات الفلاحية غير المبنية:هي الأراضي الصالحة للزراعة، الأراضي الرعوية والبساتين وأراضي الغابات... الخ، والعقار الفلاحي غير المبني يعتبر ثروة وليس مالاً مصطنعاً ابتكره الإنسان مقارنة بالعقار المبني، إلا أنه تجب الملاحظة أن الأرض بتدخل من الإنسان فإنها تتعرض للتحسين، ففي بعض

1- صالح بوسطعة، قانون التعمير، المرجع السابق، ص 281.
2 - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر، 2002، ص71.

الأحيان تكون خصوبتها من عمل الإنسان، فهو من أحيا الأرض سواء بحرثها وإنجاز الطرق للوصول إلى المزارع وجني المحاصيل... الخ[1].

2-العقارات الفلاحية المبنية: هي العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة بالاستغلال الزراعي، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى، والملاحظ أن الحصول على سكن للإيواء يعتبر من الحاجيات الأساسية المرتبطة بطبيعة الإنسان، ولكن الوظائف التي يؤديها السكن تختلف إذا تعلق الأمر بسكن حضري منه بسكن فلاحي، ففي المدينة يستعمل السكن في إيواء العامل وعائلته، وفي أغلب الأحيان هناك تمييز بين العقار الذي يستعمل كسكن والعقار الذي يستعمل لأغراض مهنية، أما في الريف بالعكس، فالعقار له وظائف متعددة مثل إيواء الفلاح، بنايات لحماية الأنعام والعتاد وحماية المحاصيل.

وبالتالي فإلى جانب السكن يجب على الفلاح بناء منشآت الاستغلال وكل هذه المباني مرتبطة ببعضها البعض، بحيث تساهم كلها في الحصول على تسيير عقلاني للمستثمرة الفلاحية[2].

الفرع الثاني: التنظيم القانوني للسوق ودورها في عملية التقييم

سنتطرق في هذا الفرع إلى عنصرين يتمثلان في التنظيم القانوني للسوق العقارية (أولاً)، ودور السوق العقارية في عملية التقييم (ثانياً).

أولاً: التنظيم القانوني للسوق العقارية

إن التنظيم القانوني للسوق العقارية يتعلق بالبيوع العقارية والمتعاملين في السوق العقارية.

أ- البيـوع العقاريــة

تتجسد البيوع العقارية في ثلاثة أنواع أساسية تشتمل على البيع الإجباري، البيع بالتراضي والبيع بالمزاد العلني.

1 - أ.سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2002، ص 139.
2 - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 41.

1- البيوع الإجبارية:تمارس إما لصالح أشخاص عمومية وإما لصالح الأفراد، فبالنسبة للأولى يتعلق الأمر ببيع العقار في إطار عملية الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ثم في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، فبخصوص بيع العقار في إطار الاحتياطات العقارية ترتكز على إجبار صاحب العقار غير المبني التنازل عليه للبلدية دون سواها،وذلك من خلال قرارات الإدماج، بحيث أن قائمة الأراضي التي ينبغي إدراجها في الاحتياطات العقارية البلدية تحدد في كل سنة بموجب قرار من الوالي الذي يأتي بعد المداولة التي تتخذها البلدية، والتي تحدد من خلالها الأراضي موضوع الإدماج [1].

إن استعمال القرار الإداري من خلال قرار الوالي كوسيلة قانونية، أولاً هو دليل واضح على نية الإدارة في الحصول بصفة إجبارية على العقار، وثانياً لأنه يمنح لصاحب العقار تعويضاً تحدده المصالح الإدارية للدولة أي إدارة أملاك الدولة [2]، أما في ما يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فقد نصت أحكام القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم على أنه: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفر الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية... "[3].

وتضيف المادة 72 ما يلي: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقاً للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك" [4].

وتجسيداً لهذه المادة من الدستور، صدر القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 /1991/04 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم السالف الذكر.

1- أنظر الأمر 26/74 المؤرخ في 20-02-1974، السابق الذكر.
2- أنظر المذكرة رقم 4044 المؤرخة في 04-06-2006، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية، وزارة المالية.
3- أنظر الفقرة 01 من المادة 71 من القانون رقم 25/90، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 72 من القانون رقم 25/90، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

فاستناداً إلى النصوص السابق ذكرها، يتضح أن أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح مع بداية التسعينات هو الأسلوب المكرس قانوناً للاستعمال أكثر فأكثر للحصول على عقارات أو حقوق عينية عقارية لصالح الجماعات العمومية.

إن طريقة نزع الملكية هي طريقة إجبارية للبيع العقاري، لأنها تجبر صاحب العقار التنازل عليه للدولة، وذلك من خلال استعمال القرار الإداري والمتمثل في قرار نزع الملكية، حتىوإن اشترط المشرع القيام قبل ذلك بمحاولات الاقتناء بالتراضي[1]، إلا أنه يجب الإشارة إلى أن صاحب العقار موضوع عملية نزع الملكية، يمنح له تعويض مسبق وعادل، ويقصد بالمسبق، أي أن السلطات العمومية لا تباشر العمل في المشروع المراد إنجازه، مستعملة في ذلك العقار موضوع عملية نزع الملكية إلا بعد أن يتم تسوية قضية التعويض.

ويقصد بالعادل على ضوء القانون رقم 11/91 هو أن يأخذ بعين الاعتبار وبالقدر الممكن، فيما يخص تحديد التعويض حسب المقاييس المعتمدة في السوق العقارية الحرة[2]، كما أنه يجب الإشارة إلى أن قيمة التعويض تبقى دائماً وفي المقام الأول تحدد من جانب واحد أي بمبادرة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة أي من طرف الدولة نفسها[3].

وبالنسبة للنوع الثاني من البيوع الإجبارية فهي بيوع لصالح الأفراد، ويدخل في هذا الإطار أولاً تسوية ما يسمى بالبناء غير المشروع ثم ما يسمى بعمليةضم الأراضي، وإذا كان النوع الأول من البيوع الإجبارية لصالح الأفراد هي طريقة كانت ومازالت محل جدال، فإن النوع الثاني هي طريقة فرضتها الضرورات الاقتصادية.

1- أ. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 50 و51، وراجع كذلك: بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 55.
2 - راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2، 2012، ص 12.
3 - أنظر المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 15-10-2005، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وزارة المالية.

فبالنسبة لتسوية البنايات غير المشروعة التي تُعد ظاهرة خلفها الاستعمار الفرنسي وسادت في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ممثلة إشكالية على المستوى القانوني، الاقتصادي والاجتماعي[1]، فقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال مشاكل عدة نذكر منها: النزوح الريفي نحو المدن، تحول السكان من القطاع الفلاحي إلى القطاع الصناعي، ظهور المشاريع الصناعية وتركيز القوة العاملة داخل المدن من جراء النزوح الريفي، بالإضافة إلى العراقيل التي اعترضت الأفراد في مجال: البناء الذاتي، الحصول على رخص البناء، الحصول على القروض، وعليه أصبحت في أواخر السبعينيات وبداية الثمانينيات أزمة السكن أزمة حادة وبدأت تتفاقم ظاهرة البناء غير المشروع[2]، فأصبحت أغلب المدن الجزائرية إن لم نقل كلها يحيط بها البناء غير المشروع، وقد حاولت الدولة التصدي لهذه الظاهرة.

وعليه فلمعالجة هذه الظاهرة أصدرت الدولة الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها[3]، وقد تبع الأمر 01/85 صدور مجموعة من النصوص الأخرى ويتعلق الأمر بالمرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[4]، والمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن[5]، وكذا التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 01/85 قد تم إلغاءه وبصفة صريحة بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[6]، غير أن هذا الأخير لم يتمكن من وضع حد لظاهرة البناء غير المشروع، مما دفع بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 15/08

1- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 45.
2- المرجع نفسه، ص 47.
3 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 14-08-1985.
4 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 14-08-1985.
5 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 14-08-1985.
6 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990.

المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والمراسيم التنفيذية لهذا القانون، والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات[1]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما[2].

ويتضح مما سبق أن البناء غير المشروع وبصفة عامة يمكن أن يتخذ حالتين أساسيتين إما أنه غير مشروع لأن صاحب البناية يفتقد لرخصة البناء حتى ولو كان الوعاء العقاري الذي أنجزت فوقه البناية هو ملكاً له، وإما أنه قد أنجز البناية فوق وعاء عقاري ليس لديه الوثائق القانونية التي تثبت مشروعية ملكيته لهذا الوعاء[3]، ويكفي أن نشير إلى أن عملية التسوية تكون بموجب مقرر لجنة الدائرة للتسوية أو إذا اقتضى الأمر من طرف لجنة الولاية، وهنا يكمن الطابع الإجباري لهذه العملية المتضمنة بيع العقار المبني غير المشروع في إطار التسوية أي القيام بعملية البيع بموجب قرار إداري[4].

وبخصوص النوع الثاني من لبيوع الإجبارية لصالح الأفراد فيتعلق الأمر بعملية ضم الأراضي، والملاحظ أن الإطار القانوني الذي يحدد هذه العملية في الجزائر يتمثل في النصوص القانونية التي تشمل المادة 70 وما بعدها من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية[5]، إن هذا الأمر كما سبق الذكر قد تم إلغاءه بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بالإضافة للمادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم[6].

1 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 06-05-2009.
2 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 06-05-2009.
3 - أنظر المواد 18، 25 و36 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03-08-2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13، السابق الذكر.
4 - أنظر المواد 04 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، السابق الذكر.
5 - أنظر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08-11-1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، المؤرخة في 30-11-1971 (الملغى).
6 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24-02-1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 28-02-1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22-10-2009، الجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 25-10-2009.

وكذلك الأمر بالنسبة للمادة 58 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي تنص على ما يلي: "تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها".

إن نص المادة 58 من القانون رقم 25/90 يبرز صيغة التراضي في عملية الضم، إلا أن الواقع والتجربة قد أثبتا عجز هذه الطريقة، إذا لم تتدخل الدولة وتجبر الأطراف على الخضوع لهذه العملية لأنها تهدف إلى تحقيق الصالح العام.

ويبدو أن هذه العملية ستفرض نفسها بشكل أوسع في المستقبل نظراً للعديد من الضرورات الاقتصادية والعملية[1]، ومن بين النصوص القانونية التي بدأت تكرس هذه الضرورة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، والذي يتضمن منع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى حد ينقص من مردوديتها المحددة حسب المنطقة الجغرافية ونوعية المنتوج[2].

ويعرف ضم الأراضي بأنه "عملية تجميع في مستثمرة واحدة مجموعة من القطع الأرضية الفلاحية لجعلها مستثمرات ذات مساحة أوسع، الهدف من هذه العملية هو تحقيق إنتاجية أكبر، وبالتالي تحقيق الصالح العام، ويعتبر ضم الأراضي نقلاً إجبارياً للملكية ويمس الضم فقط العقار الفلاحي غير المبني داخل منطقة تحدد بصفة إدارية، ويتم تكريس عملية الضم بموجب قرار إداري، وهو القرار الذي يسمح للمستفيدين من مباشرة عملية الاستغلال في الأراضي موضوع الضم"[3].

1 - يهوني زهية، حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008، ص 59.
2 - أنظر الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 21-12-1997.
3 - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 261.

2-البيع بالتراضي: حيث تم تكريسه من خلال تفعيل التوجه الجديد في الاقتصاد بإصدار دستور 1989/02/23، وبعده دستور 1996/11/28، وبالتالي فإنه تكريس للنظام الليبرالي، ونتيجة على المستوى الاقتصادي بالمفهوم الواسع هو تراجع الدولة في هذا الميدان ومنح مجال أكبر للمبادرة الخاصة الصادرة من الأشخاص الخاصة أو الأشخاص العمومية.

وفي حالة استمرار الدولة والجماعات المحلية والشركات العمومية كمتعامل اقتصادي فتكون هذه الممارسة مثلها مثل المتعاملين الخواص، أي أنها تستعمل نفس الوسائل القانونية المستعملة من طرف الأشخاص الخاصة، وهي أسلوب العقد باستثناء الحالات التي تمارس فيها الدولة وجماعاتها نشاطاتها كممثل للمصلحة العامة أي كسلطة عمومية، حينئذ فإنها تلجأ إلى استعمال امتيازات السلطة العمومية، أي استعمال الأسلوب الإجباري وهو القرار الإداري.

وتجب الملاحظة هنا إلى أن القوانين إذا سمحت باللجوء إلى هذا الأسلوب الإجباري، فإنها تشترط قبل هذا اللجوء إذا أمكن ذلك إلى أسلوب التراضي، إن أهمية تكريس أسلوب العقد كوسيلة قانونية في المعاملات الاقتصادية لاسيما في المجال العقاري تبرز من خلال النصوص القانونية في هذا المجال، وبانتظام منذ نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، إن عدد هذه النصوص يبين بوضوح أن الجزائر تسير في اتجاه تكريس هذا الأسلوب على نطاق واسع[1].

ومن بين النصوص التي تكرس أسلوب العقد كوسيلة أساسية في المعاملات بين الأشخاص سواء كانت هذه الأخيرة أشخاص خاصة أو أشخاص عمومية، نذكر على سبيل المثال المادة 679 من القانون المدني، والمادة 14 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمقاولات العمومية الاقتصادية.

3-البيوع بالمزاد العلني:والذي يمكن تعريفه من جهة بأنه التزايد في قيمة العطاءات النقدية للوصول إلى أكبر قيمة معروضة بحيث يقع التنافس فتصل إلى أعلى سعر للبيع، ومن جهة أخرى يعني إجراء عملية

1 - يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 66.

للبيع بصورة علنية أمام مرأى الناس، وهو ما يتجلى خلال الإعلان عن البيع في الصحف والملصقات، وكذلك من خلال إجرائها في جلسات علنية في المحكمة أو في أماكن عمومية[1].

إن البيوع بالمزاد نوعان، إما أن البيع يتم بطريقة إدارية وإما أنه يتم بطريقة قضائية، فالبيع بالمزاد بالطريقة الإدارية يهدف من ورائه أساساً إلى ضمان قسط كبير من الشفافية، أما البيع بالمزاد عن طريق القضاء فالهدف منه هو ضمان الحصول على أحسن ثمن.

ب- المتعاملون في السوق العقارية

بعد التطرق للبيوع كعنصر يتعلق بالتنظيم القانوني للسوق العقارية، سنتناول من خلال هذه الجزئية العنصر الثاني والمتمثل في المتعاملين في السوق العقارية.

1- المتعاملون التابعون للقطاع العمومي: والمتمثلون في الإدارات العمومية، الهيئات المالية والهيئات التجارية، فبالنسبة للإدارات العمومية فقد حاول المشرع الجزائري تعريف الإدارة العمومية في جملة من النصوص القانونية نذكر منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 59/85 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية الذي ينص على مايلي: "يشتمل القطاع الذي تعمل فيه المؤسسات والإدارات العمومية على المصالح التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها ومصالح المجلس الشعبي الوطني والمجلس الأعلى للمحاسبة، وتتبع هذا القطاع أيضاً الهيئات العمومية التي تخضع لقواعد المحاسبة العمومية"[2].

وكذلك عرفها القانون رقم 02/90 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب كما يلي: تُعد مؤسسات وإدارات عمومية، في مفهوم هذا القانون، المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري، وكذلك الإدارات المركزية التابعة للدولة والولايات والبلديات"[3].

1 - يوسف حفصي، المرجع السابق، ص 61.
2 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 59/85 المؤرخ في 23-03-1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة في 24-03-1985.
3 - أنظر المادة 14 من القانون رقم 02/90 المؤرخ في 06-02-1990، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 07-02-1990.

كما عرفها الأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وذلك كما يلي: "... يُقصد بالمؤسسات والإدارات العمومية، المؤسسات العمومية، والإدارات المركزية في الدولة والمصالح غير الممركزة التابعة لها والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وكل مؤسسة عمومية يمكن أن يخضع مستخدموها لأحكام هذا القانون الأساسي..." [1].

فاستناداً إلى النصوص السابق ذكرها يتضح أن الإدارات العمومية هي كل الإدارات والمؤسسات العمومية والإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والجماعات الإقليمية، وكل مؤسسة يخضع مستخدموها لأحكام الأمر رقم 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية.

وبخصوص الهيئات المالية باعتبارها متعامل تابع للقطاع العمومي فهي تشتمل على مجموعة الهيئات العمومية التي تقوم بتقديم جملة من الخدمات المالية التي لها علاقة بالعقار، وهذه الخدمات إما أن تكون في شكل تمويل للمعاملات العقارية،وإما تمويلاً وفي نفس الوقت المشاركة في هذه المعاملات العقارية أي القيام بالبيع والشراء... الخ، في المجال العقاري[2].

ويكون هذا التمويل إما عن طريق الاستثمار في المجال العقاري وإما عن طريق منح القروض لشراء العقارات وعليه فإن الهيئات المالية العمومية لها علاقة مباشرة بالسوق العقارية نظراً للدور الذي تلعبه هذه الهيئات كمتعامل عمومي في السوق العقارية، ومن أهم هذه الهيئات المالية العمومية البنوك، المؤسسات المالية المتخصصة، شركات التأمين... الخ[3].

أما بالنسبة للمتعامل الثالث التابع للقطاع العمومي يتعلق الأمر بالهيئات التجارية باعتبارها مقاولات ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بإنجاز عمليات عقارية، ومن بين هذه

1 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15-07-2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 16-07-2006.
2 - طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص 29.
3 - ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2013، ص 293، 294 و295.

الهيئات منها ما هو متخصص في العقار المبني مثل ديوان الترقية والتسيير العقاريالذي يمارس نشاط الترقية العقارية بصفة ثانوية لأن نشاطه الأساسي تسيير العقار، ويمارس نشاط الترقية العقارية بصفة عرضية[1]، وكذا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ومنها ما هو متخصص في العقار غير المبني مثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهي مؤسسة عمومية ذات طابع عمومي وصناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تمارس الوكالة أساساً الأنشطة المتعلقة بالعقار الاقتصادي، وتمارس الترقية العقارية بصفة ثانوية لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع[2]، وكذا الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، فهي مؤسسة عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذات طابع اقتصادي، تجاري وصناعي، ويمكن أن تنشأ فروعاً لها على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها، وتمارس الوكالة أساساً في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات والحقوق العقارية، وأيضاً تمارس الوكالة الترقية العقارية بصفة ثانوية[3].

2- المتعاملون التابعون للقطاع الخاص: ويتمثل هؤلاء في الأشخاص المعنوية والأشخاص الطبيعية، فبالنسبة للأشخاص المعنوية تشتمل على شركات الترقية العقارية، التي تقوم بترقية العقار المبني أو العقار غير المبني، وتكون إما في شركات تمارس هذا النشاط بصفة أساسية فتعتبر حينئذ مرقياً عقارياً محترفاً،وإما أن هذه الشركات تقوم بنشاط الترقية العقارية بصفة ثانوية، فتنشئ لهذا الغرض شركة تابعة، والتعاونيات العقارية والتي حسب ما جاء في المادة 02 من الأمر رقم 92/76: "إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية

---

1 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 29-05-1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02-01-1993، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 06-01-1993.

2 - أنظر المواد 01 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23-04-2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 25-04-2007.

3 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22-12-1990، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56، المؤرخة في 26-12-1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05-11-2003، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 09-11-2003.

السكن العائلي..."[1]، والذي يكرس كذلك التملك الخاص للعقار، وبالتالي تكريس التعاونية العقارية كشخص معنوي، متعامل خاص في السوق العقارية، فالمشرع الجزائري استمر في تكريس نظام التعاونيات العقارية زيادة على الأمر رقم 92/76 في نصوص أخرى كرسها كمتعامل خاص في السوق العقارية، ومن بين هذه النصوص القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية[2]، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[3]، إلى أن صدر القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية والذي ألغى صراحة التعاونيات العقارية... الخ[4].

أما النوع الثاني من المتعاملين التابعين للقطاع الخاص بالإضافة إلى الأشخاص المعنوية فهو الأشخاص الطبيعية التي تحتل أهمية كبيرة في تنشيط السوق العقارية في الجزائر، وذلك باعتبارهم كمشاركين في المعاملات العقارية سواء كبائع ومشتري للعقار أو على الأقل كوسطاء في هذه العملية، وهؤلاء الأشخاص هم لاسيما الأشخاص الذين يمارسون المهن الحرة أو ما يعبر عنها بالمهن للحساب الخاص التي أُعيد إحياؤها مع نهاية الثمانينيات في إطار ما اصطلح عليه مرحلة بروز اقتصاد السوق، وهؤلاء الأشخاص هم الموثق، محافظ البيع بالمزاد العلني، المهندس المعماري، الوكيل المتصرف القضائي، الوكيل العقاري، القائم بإدارة الأملاك والمصفي... الخ[5].

ثانياً: دور السوق العقارية في عملية التقييم

عملية التقييم العقاري هي طريقة منتظمة ومتبعة لإيجاد قيمة تقديرية عقارية لطالب القيمة، تبدأ عملية التقييم بمعرفة محل هذه القيمة وتنتهي بتقدير قيمة هذا المحل وإيصالها إلى طالب التقييم، ومعظم التقديرات أو التقييمات تتطلب القيمة على أساس السوق العقارية الحرة، وتُعد هذه الأخيرة الأساس التقني

1 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23-10-1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 09-02-1977.
2 - أنظر المادة 06 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 05-03-1986.
3 - أنظر المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01-03-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03-03-1993.
4 - أنظر المادة 80 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06-03-2011.
5 - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 53.

لعملية التقييم العقاري، فمثلاً فيما يتعلق بعملية نزع الملكية لا يمكن أن يكون التعويض الذي يحدد بموجب التقييم عادلاً ومنصفاً إذا لم يكن مقارباً لما هو متداول في السوق العقارية[1].

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن السوق العقارية في الجزائر تتميز بمجموعة من المميزات قد تجعلها غير مؤهلة لتكون معياراً يعتمد عليه في عملية التقييم العقاري[2]، وتتمثل في:

أ- عدم كفاءة العرض

من أهم المميزات التي تمتاز بها السوق العقلية في الجزائر قلة أو عدم كفاية الأراضي المعروضة للبيع سواء ما تعلق منها بالعقارات التابعة للدولة أو الخواص، وهذا النقص ناتج أساساً عن الطلب الكبير الذي عرفته البلاد خلال الفترة الممتدة بين 1970-1990 حيث تضاعف حجم الاستثمارات في كافة الميادين خاصة الصناعية منها والعمرانية، وقد تسبب هذا النقص في ظهور السوق العقارية الموازية القائمة على أسس غير سليمة، بحيث يطغى عليها عامل ارتفاع الأسعار مقارنةً بما هو معمول به في السوق الرسمية.

بالإضافة إلى تهرب المتعاملين من المصاريف المترتبة عن نقل الملكية، كمصاريف التسجيل والشهر العقاري والضريبة على العقارات وما إلى ذلك، مما قد يسبب خسارة كبيرة لخزينة الدولة، وسعياً منها للحد من المعاملات اللاشرعية التي تتم بين مختلف الأطراف تبنت الدولة العرض المكثف للأملاك العقارية التابعة لها قصد تنظيم السوق، ولكن هذا الإجراء لم يحقق النتيجة المرجوة[3].

ب- نقص الشفافية عند التعامل

لا يمكن للأملاك العقارية المعروضة في السوق أن تعكس القيمة الحقيقية لها ما لم تتميز هاته السوق بالشفافية التامة عند التعامل، وهذه الخاصية غائبة في السوق العقارية الجزائرية، حيث أن المبالغ المصرح بها لدى مصالح التسجيل جد منخفضة وخاصة لما يتعلق الأمر بالأملاك العقارية التابعة للدولة

1 - أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 90.
2 - أ. أحمد رحماني، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، المنظم يومي 16 و17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للموثقين، فندق الأوراسي، الجزائر.
3 - عبد الحميد جبار، المرجع السابق، ص 88.

المتنازل عنها لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو حتى الخواص في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 (الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001)، وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07، المعدل والمتمم الساري المفعول[1]، إضافة إلى المعاملات العقارية المنجزة بين الخواص والتي يتم التصريح فيها بأثمان منخفضة جداً بغرض التهرب من دفع حقوق التسجيل كاملة.

ج- المضاربة

ما من تجارة تشتد فيها المضاربة كتلك التي تنصب على العقارات، فالمضاربة حقيقة اقتصادية ضرورية للسير الحسن لكل سوق عقارية، ذلك أن المنطق الليبرالي يولي اعتباراً كبيراً لمبدأ المضاربة رغم اللاتوازن الموجود في السوق الذي يمكن تصحيحه من طرف الدولة، وذلك باعتماد سياسة عقارية واضحة، إلا أن المضاربة في المعاملات العقارية في الجزائر قد بلغت ذروتها بحيث جعلت أسعار العقارات ترتفع بصفة خيالية مما أدى إلى ركود السوق العقارية[2].

د- قلة المنافسة

تعتبر المنافسة التامة من أهم خصائص السوق العقارية الحرة فهي تسمح للمستثمر باختيار نوع العقار المراد اكتسابه، وتتميز المنافسة التامة بوجود عدد كبير من المنتجين، كل منهم ينتج جزءاً ضئيلاً من حجم الإنتاج الإجمالي المعروض في السوق[3]، أما فيما يخص الجزائر فإن السوق العقارية لا تحكمها المنافسة التامة وإنما تسيطر عليها المنافسة الاحتكارية، لاسيما فيما يتعلق بالعقار الموجه للاستثمار (الصناعي، الفلاحي والسياحي... الخ)، باعتبار أن الدولة هي الممول الوحيد لسوق العقار الموجه للاستثمار.

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07-08-2003، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 13-08-2003.
2 - عبد الحميد جبار، المرجع السابق، ص 90.
3 - المرجع نفسه، ص 91.

هـ- قلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية

بسبب عدم وجود أي جهة يمكنها تقديم كل المعلومات الكاملة والضرورية حول المساحات العقارية المتوفرة كان لزاماً على الدولة إجراء جرد عام وشامل لكافة الأملاك العقارية المتواجدة عبر الوطن وتفعيل دور لجان متابعة وتشجيع الاستثمار، وإنشاء مرصد وطني يسمح من خلاله للإدارة والأفراد بمتابعة توجهات السوق العقارية.

المطلب الثالث: التقارير التقييمية

يعتبر تقرير التقييم القناة الرئيسية التي تنتقل عبرها آراء المقيم وعمله إلى طالب التقييم، لذا يجب أن يكون التقرير واضحاً وسهل الاستيعاب وبه معلومات كافية، لهذا من بين المعايير الموحدة التي وضعتها واتفقت عليها الدول التي كان لها السبق في ممارسة التقييم العقاري نجد التقارير التقييمية التي اعتمدتها الكثير من الدول منها العربية مثل مصر، الإمارات العربية المتحدة والجزائر، لذا سنتناول من خلال هذا المطلب أنواع التقارير التقييمية في فرع أول، ثم منهجية العمل التقييمي في فرع ثانٍ ، ثم يتم الحديث عن عناصر هذا التقرير في فرعٍ ثالثٍ .

الفرع الأول: أنواع التقارير التقييمية

تقسم التقارير التقييمية إلى ثلاثة أنواع أساسية سيتم من خلال هذا الفرع دراسة التقارير الشفهية (أولاً)، ثم التقارير الإلكترونية (ثانياً)، وفي الأخير التقارير الكتابية (ثالثاً).

أولاً- التقارير الشفهية

تشتمل التقارير الشفهية على التقارير المطلوبة من الخبراء في المحاكم أو التي يطلبها المشتري أو البائع لمعرفة القيمة التجارية للعقار[1].

1 - Djilani Nabil, évaluation immobilière et normes comptables, Master 02, Management immobilier, construction et aménagement, Euromed, école de management Marseille, France, 2009.

ثانياً – التقارير الإلكترونية

يقصد بالتقارير الالكترونية التقارير التي تكون على شكل إلكتروني والتي اعتمدها المشرع الجزائري بموجب المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني، حيث اعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها، وتاريخ صدورها، وأن تكون مُعدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها[1].

ثالثاً – التقارير الكتابية

تُقسم التقارير الكتابية إلى ثلاثة أنواع وهي المجال الأساسي للدراسة، حيث يشتمل النوع الأول على التقرير المقيد والذي يشتمل على معلومات استثنائية متعلقة بالعقار محل التقييم، أما النوع الثاني فهو التقرير الملخص و َيُدَونُ فيه قيمة العقار فقط، أما بخصوص النوع الثالث فيتمثل في التقرير المفصل والذي يشتمل على شرح كافٍ لأسلوب وطرق الوصول إلى القيمة، وهذا هو التقرير التقييمي المطلوب حالياً في الدول المتقدمة والعربية وفي الجزائر، ولهذا سوف نتعرض لمنهجية العمل التقييمي، وكذلك إلى نموذج تقرير التقييم حسب المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري[2].

الفرع الثاني: منهجية العمل التقييمي

إن تنفيذ وتطبيق العمل التقييمي يجب أن يتم بطريقة منهجية تستوفي شروط محددة حتى نصل في النهاية إلى بلوغ الأهداف المنتظرة، والمتمثلة أساسا في البحث عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع عملية التقييم مدعما بالنصوص القانونية والتنظيمية والتوضيحات الكافية، وذلك وفق أربع خطوات أساسية، سيتم من خلال هذا الفرع دراسة مرحلة فتح الملف التقييمي (أولاً)، ثم دراسة الملف (ثانياً)، للوصول إلى زيارة ميدانية للعقار (ثالثاً)، انتهاء بآخر خطوة والتي تتمثل في عملية التقييم (رابعاً).

1- وقد أصدر المشرع الجزائري بخصوص الوثيقة الإلكترونية القانون رقم 04/15 المؤرخ في 01-04-2015، المتضمن القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 10-02-2015.

2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 129.

أولاً- فتح الملف التقييمي

حتى يتم الشروع في العمل التقييمي يجب أن يكون هناك طلب رسمي من الجهات المختلفة المستفيدة من الخدمات في هذا المجال، ويجب أن يقدم الطلب كتابياً[1]، والذي من خلاله يتم فتح الملف باسم العقار موضوع طلب التقييم وعنوانه مرفقاً بالوثائق المتعلقة بالوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك العقاري موضوع هذه العملية.

ثانياً- دراسة الملف

تتميز هذه الدراسة بذكر جميع المواصفات والوثائق التي يتوفر عليها العقار موضوع عملية التقييم من جميع جوانبها، والشروع في دراسة هذه الوثائق من خلال القيام بأبحاث معمقة ودقيقة فيما يتعلق بالوضعية القانونية للملكية العقارية، والإطلاع على جميع الحقوق المنشأة على العقار (حقوق الإيجار والرهن، حق الانتفاع، الارتفاقات ... الخ)، ثم وصف شامل للعقار (مساحته، مواصفاته، خصائصه المادية، نوعه، صنفه... الخ)، وأخيراً تحليل الوثائق والتأكد من سلامتها[2].

ثالثاً- الزيارة الميدانية للعقار

تعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل الدراسة التقييمية، بحيث يجب على الخبير أو المقيم أداءها بكل حذر ودقة، وأن يسجل كل معلومة أو ملاحظة خاصة بمعاينة العقار، وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه، بالإضافة لتحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار (أراضي صالحة للبناء، عقارات صناعية، محلات تجارية، أراضي فلاحية... الخ) [3]، مع ضرورة تدوين كل الملاحظات أثناء الزيارة الميدانية لأنها تساعد وتمكن الخبير أو المقيم العقاري من الإطلاع على مختلف العوامل التقديرية للقيمة.

1- كمال صابر، دور إدارة أملاك الدولة في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1996، ص 73.
2 - أنظر المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بأهم قواعد التقييم العقاري، وزارة المالية.
3 - عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 56.

رابعاً – التقييم

بعد حصر جميع المواصفات المذكورة، وكذا تحديد الوضعية القانونية للعقار يشرع خبير التقييم في تنفيذ أشغال التقييم معتمدا على العوامل والطرق الجاري العمل بها، والخاصة بكل صنف من أصناف الأملاك العقارية المختلفة، وذلك باستخراج أدوات التقييم (عناصر المقارنة والمتمثلة في المعاملات العقارية المتشابهة)، وذلك حسب متطلبات التقييم الملائمة للخبرة الحالية المطروحة، واختيار طريقة التقييم من أجل الوصول إلى استنتاج القيمة التجارية للعقار طبقا لجميع مواصفاته المادية، القانونية والاقتصادية، وذلك بتحرير تقرير تقييمي[1]، والذي يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية والتحليلية بإتباع خطة تضمن تسلسل منهجي ومنطقي لخطوات العمل التقييمي، ويكون التقرير مرفقاً بمبررات كافية ومقنعة في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع التقييم.

الفرع الثالث: عناصر تقرير التقييم

يجب أن يحتوي تقرير التقييم على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار المراد تقييمه، لأنه يعتبر القناة الرئيسية لنقل عمل وخبرة المقيم لطالب التقييم، لذا سيتم دراسة هذه العناصر من خلال هذا النوع ويتم التطرق إلى عنصر الجهة المستشيرة (أولاً)، وهدف عملية التقييم العقاري (ثانياً)، ثم عنصر مواصفات العقار (ثالثاً)، بالإضافة إلى الإطار القانوني لعملية التقييم (رابعاً)، ثم لعنصر أصل الملكية وطبيعة العقار (خامساً)، ثم العوامل التقديرية لقيمة العقار (سادساً)، وصولاً لتحديد القيمة التجارية للعقار (سابعاً)، وفي الأخير يتضمن التقرير التقييمي خلاصة، وينتهي بإمضاء المقيم العقاري (ثامناً).

أولاً– الجهة المستشيرة

تتمثل الجهة المستشيرة في الجهة طالبة التقييم بمعنى طلبات البائع أو المؤجر... الخ، وذلك للقيام بعملية تحديد القيمة التجارية أو الإيجارية للعقارات موضوع البيع أو الشراء أو التأجير... الخ[2]، مع ذكر مراجع الطلب من تاريخ ورقم.

1 - أنظر المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، المرجع السابق.
2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 47.

ثانياً – الهدف من عملية التقييم العقاري

يجب ذكر الهدف من العملية، لأن لكل تقييم سبب أو هدف مختلف عن الآخر، وعليه على المقيم دائما أن يحدد الهدف من عملية التقييم مثل البيع بالتراضي أو بالمزاد العلني أو تحديد قيمة التعويض، تحديد قيمة الأضرار، تحديد قيمة حق الاستغلال، إيجار، تبادل... الخ[1].

ثالثاً – مواصفات العقار

يقصد بمواصفات العقار ضرورة التعيين الدقيق للعقار موضوع عملية التقييم من موقع، وصف، مساحة وتضاريس... الخ، وذلك بذكر موقع العقار بدقة من خلال الولاية، البلدية، القرية، الحي، الشارع، رقم العقار... الخ، مع ذكر الحدود من كل الجهات شمال، جنوب، شرق، غرب، كما يذكر الصنف إذا كان جيداً، حسناً، اقتصادياً، متوسطاً... الخ، وكذلك المنطقة سكنية، وسط المدينة، منطقة صناعية أو محيط المدينة... الخ.

بالإضافة لتحديد نوع العقار حول ما إذا كان أرضاً صالحة للبناء، عقاراً مبنياً، عقاراً صناعياً، محلاً تجارياً... الخ، مع ذكر كل مواصفات العقار بدقة منها المساحة المبنية وغير المبنية، عدد الطوابق، عناصر الرفاهية والتجهيز، الحالة العامة للأماكن، نوع مواد البناء، عمر البناية، قياس الواجهة، ارتفاع تحت السقف، الصيانة، نوع العقار فردي أو جماعي، صناعي أو تجاري، إداري أو اجتماعي، ذكر المنشآت القاعدية (طرق، حظائر)، شكل العقار... الخ[2].

رابعاً – الإطار القانوني لعملية التقييم

يتمثل الإطار القانوني في ذكر مختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي يعتمد عليها في عملية التقييم العقاري، وتختلف هذه النصوص حسب طبيعة كل عملية مثل عملية نزع الملكية من أجل المنفعة

1 - أنظر الملحق رقم 01، المتعلق بنموذج لتقرير تقييم عقار.
2 - أنظر المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، المرجع السابق، ولمزيد من التفصيل أنظر الملحق رقم03، المتعلق بنموذج لبطاقة وصفية لعقار.

العمومية، والقانون الذي ينظم عملية التقييم في هذا الإطار هو القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم[1]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/08/27[2].

خامساً- أصل الملكية والطبيعة القانونية للعقار

يتمثل هذا العنصر في التطرق للمالكين السابقين والحاليين للعقار المراد تقييمه، أي اعتماداً على مبدأ تسلسل وديمومة تداول الملكية العقارية، لأن هذا العنصر يعتبر من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية ويُعطيها نوعاً من التماسك والاستمرارية، واللذان يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية، بالإضافة إلى كونه يحمي صاحب الحق الجديد مع ذكر مراجع سندات الملكية من حجم ورقم فهرس الأملاك الموجودة على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وكذا رقم وتاريخ الإشهار للملكية العقارية[3].

سادساً- العوامل التقديرية للقيمة

لتقييم العقار بشكل صحيح وقانوني لابد من التركيز على ثلاثة عوامل أساسية، يشتمل العامل الأول على العامل المادي ويُقصد به العناصر المتعلقة بالعقار في حد ذاته، بمعنى التركيز على الجانب الوصفي الدقيق للعقار من حيث طبيعته ونوعية الأرضية فيما إذا كانت أرضاً صالحة للبناء أو أرضاً فلاحية... الخ، بالإضافة للظروف المناخية باعتبارها عاملاً يدخل في العقارات الفلاحية نظرا للتأثر المباشر للمناخ على الفلاحة فإنه من المعقول التطرق إلى هذا العامل بحيث يمكن تحديد المنطقة إذا كانت تمتاز بالأمطار، الثلوج ... الخ، تأثر القطعة بالرياح، دورات الفصول أو الفصل المهيمن على المنطقة، علماً بأن المناخ هو الذي يحدد بدء مختلف عمليات الحرث، الغرس، جني الثمار... الخ.

مع ضرورة التركيز على مميزات وخصائص العقار بدقة من حيث موقع القطعة، شكل القطعة مسطحة أو منحدرة، الاتصال بالطرق العامة، إمكانية إيصالها بشبكات الكهرباء والغاز والمياه الصالحة

1- أنظر القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27-07-1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 01-08-1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07-07-2008، الجريدة الرسمية العدد 39، المؤرخة في 13-07-2008.
3 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006، ص149 و150.

للشرب، وكذا تصريف المياه القذرة، تضاريس الأراضي وكذا المردودية، نوع التربة، قابلية نفوذ المياه إلى داخل الأرض، نوع النباتات، وتحديد إمكانية صيانة الأرضية.

كما يجب أن تشتمل العوامل المادية على نوعية المغارس، عددها، عمرها وكذلك المعايير المعتمدة في عملية الغرس، كما تشمل التصميم المعماري للبناء وعمره والمواد المستعملة في بنائه وعدد طوابقه وغرفه، وفي الأخير تحديد وضعيات المحلات التجارية بالنسبة للطرق العمومية، نوع النشاط، العناصر المادية والمعنوية للمحل... الخ[1].

أما بخصوص العامل الثاني التقديري للقيمة فيتمثل في العامل الاقتصادي ويشتمل على أهمية المنطقة من ناحية الحركة الاقتصادية، وتواجدها بالنسبة للتجمع العمراني، بالإضافة لمدى توفر المنطقة على الأسواق وشبكة المواصلات.

أما بالنسبة للعامل الثالث فهو العامل القانوني، ويتمثل في تحديد الارتفاقات الخاصة، وتتعلق بحق المرور ومدى احترام الملاك لذلك، بالإضافة للمرافق العمومية المتعلقة بقواعد التعمير، مع ضرورة تحديد تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير (قابلة للتعمير أو غير قابلة للتعمير، أو قابلة على المدى المتوسط أو البعيد... الخ)، ومراعاة الارتفاقات المتعلقة بملكية العقارات باختلاف أنواعها، طبيعة وحجم البناء المرخص بانجازه وفق قواعد التعمير والحقوق العينية التبعية (الرهون، الامتيازات ... الخ)[2].

سابعاً- تحديد القيمة التجارية

من خلال عنصر تحديد القيمة التجارية للعقار سيتم من خلاله تحديد الطريقة المتبعة في تحديد هذه القيمة، وكذا المراجع القانونية والتنظيمية المتعلقة بها، ومنه الطريقة المختارة مع تبريرها حسب منهجية دقيقة ومقنعة، وذلك بعد تحليل المعلومات التي جمعت ميدانيا وحالة السوق العقارية، وأخذ كل

1 - Larbi Zedjiga, Les facteurs d'appréciation et les méthodes d'évaluation domaniale, mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, Institut Maghrébin d'économie Douanière et fiscale, Alger, 2012, P128.
2 - Sam Hayet, op.cit, P 59.

العوامل التي تؤثر على العقار سواء سلباً أو إيجاباً[1]، وفي الأخير المقيم العقاري يتوصل إلى إعطاء قيمة تجارية حقيقية وفعلية للأملاك العقارية المراد تقييمها.

ثامناً – خلاصة التقرير والإمضاءات

ترتبط خلاصة التقرير بالقيمة المستخرجة للعقار، وهذا من خلال تحديد القيمة بالأحرف والأرقام أي أنه يتم ضبط القيمة التجارية النهائية للعقار أو القيم التي يتم التوصل إليها من طرف الخبير المقيم العقاري، وفي الأخير يجب إنهاء التقرير التقييمي بالإمضاء من طرف الخبير المقيم العقاري، مع ذكر الاسم ومنصب المقيم وتاريخ إمضاء التقرير، وهذا الأخير يضبط من خلاله المقيم القيمة ويعطي إلى هذا التقرير الرسمية[2]، ومنه تكون الإمضاءات وسيلة قوية لجعل هذا العمل يخضع للإجراءات القانونية الرسمية ويعتد به أمام الجهات الإدارية والقضائية إن لزم الأمر ذلك.

1- أنظر الملحق رقم 02 المتعلق بدراسة السوق العقارية المحلية (وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015).
2 - أنظر المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما تم التطرق إليه سابقاً تم التأكيد على الأهمية البالغة للتقييمات العقارية في تكوين المفاهيم الأساسية للارتقاء بالاستثمار، باعتباره عملية تقنية تعتمد على مبادئ ومهارات تستهدف تقدير القيمة النقدية للوعاء العقاري، وفي نفس السياق تم التطرق للتقييمات العقارية وتطورها في مختلف العصور، وهذا ما أدى إلى تزايد الاهتمام بهذا الموضوع بمختلف النظم القانونية الحديثة، وقد ركزنا في دراستنا على أهمية التقييم العقاري في العصر الإسلامي، ثم في العصر الحديث والذي من خلاله تم التطرق لتطور هذا العلم في المنظومة القانونية الأمريكية باعتبار أنه كان لها السبق في تنظيم هذه العملية من الناحية القانونية والتنظيمية.

كما تم التطرق لمساهمة التشريع المصري في تطوير ممارسات التقييمات العقارية، أما بخصوص تطور مهنة التقييم العقاري في الجزائر فقد تم دراستها من خلال الجهود المبذولة من الدولة لمواكبة المستجدات الخاصة بالمعاملات العقارية، من خلال منظومة قانونية متجددة تراعي جملة من المعايير المتميزة من أجل تنظيم مهنة التقييم العقاري، آخذين بعين الاعتبار أفضل الممارسات المتعلقة بأخلاقيات مهنة المقيم العقاري، ومتطلبات السوق العقارية الحرة من أجل تقديم تقرير التقييم باعتباره القناة الرئيسية التي تصاغ من خلالها آراء المقيم العقاري فيما يتعلق بالقيمة التجارية للعقار محل التقييم.

إن ما تم تأكيده سابقاً للأهمية الكبيرة لعملية التقييم العقاري لا تكون إلا من خلال الدور الكبير الذي تلعبه الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري، والتي تباشر هذه العملية وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية، والتي سوف يتم دراستها من خلال جهتين رئيسيتين جهات إدارية و جهات خاصة.

الفصل الثاني

الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري

الفصل الثاني

الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري

تُعد التقييمات العقارية مهنة حرة في تشريعات العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية، حيث يقوم شخص يسمى خبير التقييم العقاري باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بعملية تقييم العقارات والحقوق العقارية بمختلف أنواعها وتحت رقابة الدولة.

غير أن المشرع الجزائري لم يساير هذه التشريعات، إذ لم يعتمد مهنة التقييم العقاري كمهنة حرة بل أوكل مهام التقييم العقاري إلى جهتين مختصتين تتمثل في الجهات الإدارية والجهات الخاصة، حيث تعمل كل جهة ضمن الصلاحيات المخولة لها بموجب نصوص قانونية.

فمنذ عام 1990 تم إصدار القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمشار إليه أدناه، الذي يُحدد مختلف الصلاحيات المتعلقة بإدارة أملاك الدولة والتي تعتبر عملية التقييم العقاري إحداها، والتي تمارسها بواسطة مصالح التقييمات العقارية والخبرة، كما تساهم الإدارة الجبائية على المستويين المركزي والمحلي في عملية التقييم العقاري من خلال إعادة التقييم لكل المعاملات العقارية التي تتم بين الخواص، والتي تحكمها مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية نذكر منها: المرسوم التنفيذي رقم 60/91 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها.

في حين تتمثل الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري في جهتين رئيسيتين هما: مهنة المهندس الخبير العقاري المنظمة وفق الأمر رقم 08/95، ومهنة الخبير القضائي والتي حددت الأحكام المتعلقة بممارستها وفق المرسوم التنفيذي رقم 310/95، وعلى هذا الأساس سنتناول هذه الجهات من خلال مبحثين رئيسيين، من خلال المبحث الأول سيتم التطرق للجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري والمتمثلة في إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، ثم للجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري في المبحث الثاني والمتمثلة في المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي.

المبحث الأول

الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري

إن عملية التقييم العقاري عملية تقنية وقانونية تقوم بها الجهات الإدارية ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية، وأيضاً هناك جهة إدارية ثانية تقوم بعملية التقييم العقاري إذا تعلق الأمر بالأملاك العقارية الخاصة و هي الإدارة الجبائية.

وللتعرف على هذه الجهات الإدارية وعلاقتها بالتقييم العقاري سنحاول التطرق من خلال هذا المبحث إلى مطلبين رئيسيين، الأول سيتم من خلاله دراسة إدارة الأملاك الوطنية، والثاني سيتم من خلاله دراسة الإدارة الجبائية.

المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية

تعود صلاحية تقييم الأملاك الوطنية لإدارة الأملاك الوطنية، وهذا ما نصت عليه بعض المواد من بينها المادة 91 مكرر 01 من القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم[1]، والمادة 20 من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم[2]، والمواد 90، 96، 100 و109 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والتي تقابلها المواد 17، 32، 42 و46 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الملغى[3]، وهذا ما أكدته التعليمة الوزارية رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10 المتعلقة بقواعد التقييم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وعليه من خلال هذا المطلب سنتطرق لإدارة الأملاك الوطنية بصفتها جهة من الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري، وذلك من خلال تناول مختلف مصالحها المحلية والمركزية باعتبارها من

1 - أنظر المادة 91 مكرر 1 من القانون رقم 30/90، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 20 مكرر من القانون رقم 11/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - أنظر المواد 90، 96، 100 و109 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 14-12-2012، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، المؤرخة في 19-12-2012.

الإدارات الهامة التي اعتنى المشرع بتنظيمها، وهي موزعة عبر كامل التراب الوطني ابتداء من المفتشيات الجهوية، المديريات الولائية لأملاك الدولة ومفتشيات أملاك الدولة على المستوى المحلي والمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي.

الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي

طبقاً للنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لإدارة الأملاك الوطنية فإن المرسوم التنفيذي رقم65/91 المؤرخ في 1991/03/02 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل والمتمم، يحدد ثلاث هياكل كمصالح خارجية لإدارة الأملاك الوطنية[1]، والتي سيتم دراستها من خلال المفتشية الجهوية لأملاك الدولة (أولاً)، المديرية الولائية لأملاك الدولة (ثانياً) ثم مفتشية أملاك الدولة (ثالثاً).

أولاً: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة

تُعد المفتشية الجهوية لأملاك الدولة من أهم المصالح الخارجية التابعة لإدارة الأملاك الوطنية، فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية في مختلف الولايات[2].

أ- تعريف المفتشية الجهوية لأملاك الدولة

تصنف المفتشية الجهوية لأملاك الدولة باعتبارها مصلحة من المصالح الخارجية لأملاك الدولة كإدارة عمومية تخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، وهي موزعة على المستوى الوطني في تسع مفتشيات جهوية[3]تضم ثمانية وأربعين ولاية يُدِيرُها مفتش جهوي يعين بموجب مرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية[4]، ويساعده في مهامه مفتشان جهويان مساعدان، كما يكون له فريق تقني، وتعد وظيفة المفتش الجهوي لأملاك الدولة وظيفة عليا في الدولة[5].

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 06-03-1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم98/15 المؤرخ في 04-04-2015، الجريدة الرسمية العدد 18، المؤرخة في 08-04-2015.
2 - أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2010، ص 51.
3 - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 30-04-1991، المتضمن إنشاء مفتشيات جهوية لأملاك الدولة ويحدد نطاقها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 12-06-1991.
4 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
5 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ب- دور المفتشية الجهوية لأملاك الدولة

تتولى المفتشية الجهوية لأملاك الدولة تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي، دفعها، تنسيقها، مراقبتها وتقييمها، وبهذه الصفة فهي مكلفة بالسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة، والتعجيل بإجراء أية تحقيقات خاصة بناء على طلب من السلطة السلمية، لاسيما فيما يتعلق باعتماد السوق العقارية الحرة كمعيار أساسي في التقييم للأملاك العقارية والمنقولة.

بالإضافة إلى تنفيذ برامج مراقبة المصالح المقامة، وتفتيشها بالاتصال مع الإدارة المركزية في كل العمليات العقارية التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة بالولاية، وتحليل نشاط مصالح أملاك الدولة في الناحية وتقييمها دورياً، ويُعد خلاصات بذلك ويقترح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها، وتقديم أي اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة[1].

ثانياً: المديرية الولائية لأملاك الدولة

تعد المديرية الولائية لأملاك الدولة في المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة[2]، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة[3].

أ- المهام العامة لمديرية أملاك الدولة

تتمثل مهام مديرية أملاك الدولة في مجال التقييم العقاري وفقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، في مجموعة من المهام تتمثل في تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات، المنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة

1 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2 - أنظر المواد 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 24-03-1999، ولمزيد من التفصيل أكثر: راجع التعليمة رقم 6508 المؤرخة في 21-07-2007، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بوجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مدراء أملاك الدولة والحفظ العقاري في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة وبصفتهم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه، وزارة المالية.

وعمليات اقتنائها واستئجارها، بالإضافة للقيام بالتحقيقات والخبرات وتقييم العقارات التابعة لأملاك الدولة، وكذا تلك التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية التابعة للدولة.

كما تعمل مديرية أملاك الدولة على إنجاز كل دراسة وتلخيص من شأنهما تحسين آليات التسيير والرقابة والتقييم في مجال أملاك الدولة، ودراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة أمام الجهات القضائية، بالإضافة لإنشاء قاعدة معطيات حول السوق العقارية، والقيام بتحاليل دورية حول مختلف المعاملات العقارية، وفي نفس السياق تقوم المديرية بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي، وتتابع تطورها وتحرر تقارير وتحاليل تقنية بذلك، والسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها، وتحلل دورياً نشاط هذه المصالح في مجال التحقيق والتقييم... الخ، وتُعد تلاخيص بذلك وتُبلغها للسلطات السلمية [1].

ب- مهام مصلحة التقييمات العقاريةوالخبر ة

نظراً للدور الذي تقوم به المديريات الولائية، وكذلك لاتساع وتنوع مهامها، تم تقسيمها إلى ثلاثة مصالح كالآتي: مصلحة التقييمات العقاريةوالخبر ة، مصلحة عمليات أملاك الدولة ومصلحة الشؤون العامة والوسائل[2]، ونخص بالدراسة مصلحة التقييمات العقاريةوالخبر ة بالنظر لدورها البارز في التنسيق بين مكتبي تقييمات أملاك الدولة والدراسات والتحاليل والخبرة، حيث يتمثل هذا الدور في المشاركة في الاجتماعات مع المصالح التقنية الولائية في عمليات تصنيف البلديات إلى مناطق ومناطق فرعية ويدون ذلك بموجب قرار ولائي يرجع إليه أعوان التقييم في إعداد تقارير التقييم وتحديد أسعار العقارات[3]، وذلك لأن قيمة العقار تختلف من منطقة وسط المدينة إلى منطقة محيط المدينة وهذه الأخيرة تختلف عن منطقة الضواحي... الخ.

1 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - أنظر المواد 21 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 29-11-2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 05-12-2010.

بالإضافة لمراقبة جميع عمليات التقييم المُعدة من طرف مفتشيات أملاك الدولة لمختلف أنواع العقارات، واعتماد تقارير التقييم المُعدة من طرف مفتشيات أملاك الدولة، وذلك بالموافقة والتأشير عليها مع تدوين الملاحظات في كل عنصر من عناصر هذه التقارير التقييمية بما فيها الثمن الذي يمثل القيمة التجارية للعقار المراد تقييمه، مع إمكانية مراجعته بالزيادة أو النقصان في حدود عشرين بالمائة (20%) وتبرير ذلك[1].

كما تسهر مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة على تطبيق المذكرات والتعليمات المتعلقة بالتقييمات العقارية الصادرة عن الوزارة الوصية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، والموافقة والتأشير على بطاقة التقييم العقاري المُعدة في إطار قوانين التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، والعمل على مسك البطاقات التعريفية المُحررة بشأن كل تقرير تقييمي.

وتقوم المصلحة كذلك بإعداد دراسة خاصة بالسوق العقارية كل سداسي بعد القيام بتحاليل دورية حول مختلف التعاملات، وتطور الأسعار لكل العقارات بمختلف أنواعها من أراضي صالحة للبناء، أراضي فلاحية ومحلات تجارية... الخ[2]، يتم الرجوع إليها من طرف أعوان التقييم التابعين لمفتشيات أملاك الدولة أثناء القيام بالتقييمات العقارية، وأثناء الموافقة والتأشير عليها من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة.

ثالثاً: مفتشية أملاك الدولة

تُعد مفتشية أملاك الدولة قاعدة الهرم الإداري للمصالح الخارجية لأملاك الدولة، يشرف عليها رئيس المفتشية، الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، وعليه يمكن القول أن مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة عمومية مكلفة بعمليات التحقيق والتقييم وتحرير العقود ومراقبة وتحصيل المداخيل... الخ، وهي موضوعة تحت وصاية مديرية أملاك الدولة بالولاية، وتقوم بمهامها في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل[3].

1 - أنظر المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 15-10-2005، المرجع السابق.
2 - أنظر المواد 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 212/87 المؤرخ في 29-09-1987، المتضمن تحديد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها، وكذلك جمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية العدد40، المؤرخة في 30-09-1987.
3 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والقرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12 المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها[1]، والقرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة[2]، فإن لمفتشيات أملاك الدولة دور كبير اً ومهماً في مجال عمليات أملاك الدولة بصفة عامة، وفي مجال التقييم العقاري بصفة خاصة.

أ- دور مفتشية أملاك الدولة في عملية التقييم العقاري بصفة عامة

يتمثل الدور الأساسي لمفتشية أملاك الدولة في مجال التقييم العقاري بشكل عام في تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة أثناء اقتنائها أو استئجارها، ومتابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات العقارية، بالإضافة إلى القيام بمهام التفتيش والرقابة والتقييم وتحرير العقود وتحصيل المداخيل... الخ، ومسك سجلات الأم لمشتملات أملاك الدولة، وتحضير عمليات بيع العقارات والمنقولات وا نجازها، والتعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه[3].

ب- مهام قسم الخبرات والتقييمات العقارية

نظراً للدور الهام الذي تقوم به مفتشيات أملاك الدولة على مستوى البلديات والدوائر، وكذا تنوع مهامها تم تقسيمها إلى أربعة أقسام أساسية تتمثل في قسم الخبرات والتقييمات العقارية، قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، قسم تسيير الأملاك الوطنية وقسم المحاسبة، ونخص بالدراسة قسم الخبرات والتقييمات العقارية الذي يقوم بتنفيذ عمليات تقييم العقارات التابعة لأملاك الدولة، وكذا تلك التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية التابعة للدولة، والعمل على متابعة القضايا المرتبطة بمنازعات التقييم العقاري.

1 - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 12-03-2013، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العـدد 07، المؤرخة في 30-01-2013.
2 - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 04-06-1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 14-08-1991.
3 - عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 10.

بالإضافة إلى إنشاء قاعدة معطيات حول السوق العقارية، القيام بتحاليل دورية حول مختلف التعاملات، تنفيذ طرق مراقبة الأملاك العامة للدولة، تثمين الأملاك الخاصة للدولة و المشاركة في اجتماعات لجان الو ائر الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية في إطار قوانين التنازل لاسيما القانون رقم01/81و المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم... الخ.

كما يقوم قسم الخبرات والتقييمات العقارية بإحصائيات دورية حول عمليات التقييم في كل الأطر القانونية وتقديمها للمديرية الولائية والتي بدورها تقدمها للوزارة الوصية من أجل المتابعة والمراجعة وتقديم كل الحلول للصعوبات الموجودة[1].

الفرع الثاني: مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي

تتمثل مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي في المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية[2]، وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية ويرأسها مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة[3]، ولها مهام كثيرة ومتنوعة تتمثل في المهام العامة للمديرية العامة للأملاك الوطنية (أولاً)، ومهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة (ثانياً)، بالإضافة إلى مهام مديرياتها الفرعية (ثالثاً).

أولاً: المهام العامة للمديرية العامة للأملاك الوطنية

تضطلع المديرية العامة للأملاك الوطنية بمهام كثيرة ومتنوعة تتمثل في إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية، واتخاذ أي إجراء يهدف إلى تقييم الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها، وهذا بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

1 - أ. سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 56.
2 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 23-06-1990، المتضمن تحديد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 27-06-1990.
3 - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، السابق الذكر، ولمزيد من التفصيل أكثر: راجع التعليمة رقم 2129 المؤرخة في 02-05-1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتمثيل السيد الوزير المكلف بالمالية أمام أجهزة العدالة، وزارة المالية.

كما تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتوجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها، وتقترح أيضاً التدابير المتعلقة بكيفيات تحديد الأتاوى التي تعود إلى ميزانية الدولة بعنوان شغل الأملاك العمومية واستغلالها، كما تمارس الرقابة على الظروف التي استعملت فيها الممتلكات التابعة للأملاك العمومية، وتدرس أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية، والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للمنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية[1]، وفي الأخير تسهر المديرية على تنظيم وتنسيق و معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية من قبل المصالح الخارجية لأملاك الدولة.

ثانياً: مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

تضم المديرية العامة للأملاك الوطنية أربع (04) مديريات مركزية والمتمثلة في: مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، مديرية أملاك الدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ومديرية إدارة الوسائل والمالية، ونخص بالدراسة مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة نظراً لدورها الهام في عملية التقييم العقاري، و التي من خلالها تعمل على تنسيق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأملاك الدولة، وتأطير وتثمين عمليات التنازل على الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها، وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي، كما تعمل مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة على إعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية، ومتابعة تحصيل منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية[2].

ثالثاً: مهام المديريات الفرعية لمديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

تتكون مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة من أربع (04)مديريات فرعية لكل منها دورٌ في عملية التقييم العقاري بحسب المجال المخصص لها قانوناً، تتمثل المديرية الفرعية الأولى في المديرية الفرعية

1 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 75، المؤرخة في 02-12-2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم423/13 المؤرخ في 18-12-2013، الجريدة الرسمية العدد 65، المؤرخة في 22-12-2013، ولمزيد من التفصيل أكثر: راجع المذكرة رقم 1013 المؤرخة في 26-01-2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإعادة تنظيم الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2 - أ. سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 45.

للعمليات العقارية، والتي تكلف بتثمين البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التي بقيت ملكاً للدولة، ومراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بالاتصال مع المرافق العمومية المعنية، وإنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الانتفاع، وكذا عمليات تصفية المؤسسات العمومية المحلة، وتحسين مناهج تقييم العقارات والمنقولات، بالإضافة لمراقبة التقييمات والخبرات المتعلقة بأملاك الدولة[1].

أما بخصوص المديرية الثانية فهي المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية، وتكلف بتحديد كيفيات إعداد جرد الممتلكات العمومية الفلاحية وتوحيده في جرد عام وطني، والعمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم الأراضي الفلاحية، بالإضافة لمراقبة التقييمات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية للدولة[2]، وبالنسبة لمهام المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي باعتبارها جزءاً من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، فهي تعمل على تثمين الأراضي غير المبنية وغير المخصصة التي بقيت ملكاً للدولة والموجهة للاستثمار والترقية العقارية والبنايات والسكنات الاجتماعية والتجهيزات العمومية والنشاطات السياحية وإنجاز عمليات تطهير العقار الحضري والصناعي، بالإضافة للعمل على تحسين مناهج تقييم العقار الصناعي والحضري[3].

وفي الأخير تعمل رابع مديرية فرعية والمتمثلة في المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات على تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات مصالح الأملاك الوطنية في مجال كيفيات تحديد منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية،وإعداد تقديرات الميزانية في مجال الأملاك الوطنية والعقار ومتابعة إنجازها وتقييمها، بالإضافة لإعداد شروط وكيفيات مسك الكتابات المحاسبية من قبل قابضي الأملاك الوطنية، بالاتصال مع الإدارة المكلفة بالمحاسبة العمومية، كما تعمل على جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية ومعالجتها ونشرها[4].

1 - عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 31.
2 - المرجع نفسه، ص 51.
3 - أنظر المادة 08 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4 - أ. سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 47.

المطلب الثاني: الإدارة الجبائية

تُعد الإدارة الجبائية تنظيماً مستقلاً له ميزات ومهام أساسية يسهر على تنفيذها، إلا أن هذه الأخيرة لا يمكن تحقيقها إلا بتكاثف الجهود وتنظيمها، وهو ما نلحظه من خلال المتابعة الجبائية على المكلفين بالضريبة في إطار تنظيمي مضبوط ومنظم من القاعدة إلى القمة، أي من الإدارة المحلية إلى الإدارة المركزية، حيث نحاول من خلال هذا المطلب توضيح هذه الهيكلة للإدارة الجبائية بصفتها فرعاً من الهيكلة التنظيمية للمالية، وكجهة من الجهات المكلفة بالتقييم العقاري، وذلك من خلال التطرق لمختلف مصالحها المحلية،والتي سنتناولها في فرع أول، ثم المصالح المركزية في فرعٍ ثانٍ ، باعتبارها من الإدارات الهامة التي اعتنى المشرع بتنظيمها وهيكلتها، وهي موزعة عبر كامل التراب الوطني ابتداء من المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشيات التسجيل والطابع على المستوى المحلي والمديرية العامة للضرائب على المستوى المركزي.

الفرع الأول: مصالح الضرائب على المستوى المحلي

يضبط المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/02/23 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، أربع هياكل كمصالح خارجية للإدارة الجبائية، وتتمثل في: المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشيات التسجيل والطابع ومفتشيات الضرائب[1].

إلا أن هذا التنظيم ليس الوحيد في متابعة العمليات الجبائية المختلفة، حيث أن توسع النشاط الجبائي دفع بالمشرع إلى إعادة النظر في الهياكل القائمة على هذا النشاط، وأتمها بهياكل جديدة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 2006/09/18 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، حيث أضاف هذا النص إلى جانب الهياكل المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المذكور سابقاً، هياكل أخرى منها مديريات كبريات المؤسسات، وكذا المصالح الجهوية

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23-02-1991، المتضمن تحديد المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 27-02-1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم327/06 المؤرخ في 18-09-2006، الجريدة الرسمية العدد 59، المؤرخة في 24-09-2006.

للبحث والمراجعات، ومراكز جهوية للإعلام والوثائق... الخ، وذلك حسب توزيع المشرع لها من خلال النص التنظيمي[1].

إلا أننا نركز في هذه الدراسة على كل من المديرية الجهوية للضرائب (أولاً)، والمديرية الولائية للضرائب (ثانياً)، ومفتشيات التسجيل والطابع (ثالثاً)، كونها تلعب دوراً أكبر من باقي الهياكل المشار إليها أعلاه في هذا الفرع، حيث نبرز هذا الدور من خلال النقاط التالية:

أولاً: المديرية الجهوية للضرائب

تُعد هذه المديرية من أهم الهيئات الإدارية على المستوى المحلي لأنها هي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في الوزارة والإدارة الإقليمية في الولايات، وهي موزعة في تسع مديريات جهوية على المستوى الوطني، يديرها مدير جهوي، يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية[2]، وتضم المديرية الجهوية للضرائب أربع مديريات فرعية وتتمثل في: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات، المديرية الفرعية للتنظيم والوسائل، المديرية الفرعية للتكوين[3]، ونخص بالدراسة منها مديريتين فقط نظراً لدورهما الهام في عملية التقييم العقاري وهما: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات.

أ- المديرية الفرعية للعمليات الجبائية

تضم المديرية الفرعية للعمليات الجبائية ثلاثة مكاتب وهي: مكتب التنشيط والتنظيم والعلاقات العمومية، مكتب مراقبة النشاطات ومكتب الإحصائيات والتلاخيص، ويتمثل دورها في نشر التعليمات والمناشير والمذكرات التي يتم إعدادها في إطار التشريع المعمول به، والرد على استفسارات المديريات الولائية فيما يتعلق بالتقييمات العقارية، كما يتم الاشتراك في تنظيم أيام دراسية، ندوات ولقاءات مع المنظمات المهنية لاسيما مع منظمة الخبراء المهندسين العقاريين في مجال التقييم العقاري.

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18-09-2006، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - أنظر المواد 25 و26 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 29-03-2009.

وفي نفس السياق تعمل المديرية الفرعية للعمليات الجبائية على مراقبة نشاط المديريات الولائية في مجال الوعاء وإعادة التقييم العقاري عن طريق القيام بمهمات منتظمة في إطار تنفيذ برامج الأنشطة والتقييم الدوري لمردود الهياكل المحلية، وهذا من أجل اتخاذ التدابير الضرورية لمعالجة النقائص المسجلة في مجال الوعاء والتحصيل وإعادة التقييم... الخ، بالإضافة لتقديم عرض شامل عن نشاط المصالح الجبائية التابعة للمديرية الجهوية فيما يتعلق بالوعاء والتحصيل وإعادة التقييم... الخ، وذلك من خلال فحص التقارير السنوية للمديريات الولائية، وإعداد تقرير دوري يتعلق بمراقبة الأنشطة وإرساله إلى الإدارة المركزية، من أجل تحليل الإحصائيات والتعرف على النقائص واقتراح التدابير الواجب اتخاذها[1].

ب- المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات

تضم المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية ثلاثة مكاتب وهي: مكتب متابعة برامج الأبحاث والمراجعات والتقييم، مكتب متابعة المنازعات ومكتب تحليل تقارير المراجعات الجبائية والتقييمات، ويتمثل دورها في التقييم الدوري لنشاط المديريات الولائية فيما يتعلق بالمراقبة الجبائية، لاسيما مراقبة أعوان الضرائب للتقييم العقاري للمعاملات التي أنجزت بين الخواص وإعداد تقرير في ذلك يوجه للإدارة المركزية.

بالإضافة لاستلام تقارير التحقيقات الجبائية للمديريات الولائية التابعة للمديرية الجهوية وتحليلها، والتأكد من خلال هذا التحليل من مدى احترام الإجراءات القانونية والحقوق والضمانات الممنوحة للمكلفين بالضريبة الذين كانوا محل تحقيق جبائي، ومن أن مصالح الخزينة قد تم الحفاظ عليها، وهذا من أجل إخطار المديريات الولائية المعنية بالملاحظات المحتملة المسجلة عند فحص تقارير التحقيق، والتأكد من أن التدابير المستخلصة من هذه الملاحظات سوف تطبق فعلياً في التحقيقات اللاحقة.

وتسهر كذلك المديرية الفرعية للرقابة على احترام التشريع والتنظيم عند فحص المنازعات من طرف المديريات الولائية، ومساعدة المديريات الولائية في الدعاوى أمام الجهات القضائية بمختلف درجاتها، كما تدرس كل ملف خاص بالمنازعات وإبداء الرأي فيه بناء على طلب من المديريات الولائية التي تفصل

1 - أنظر المواد 34-37 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.

فيه، وفي نفس السياق تتسلم المديرية الطلبات الداخلة في اختصاصها ودراستها وعرضها على اللجنة الجهوية للطعن الولائي والرامية إلى التخفيض أو الإعفاء من تسديد الضرائب الناجمة عن إعادة التقييم العقاري المؤسسة من قبل مفتشيات التسجيل والطابع نتيجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية... الخ، وفي الأخير تقوم بتقييم حالة المنازعات الخاصة بالمديريات الولائية وتحليل شروط معالجتها وآجالها، وتبليغها إلى الإدارة المركزية[1].

ثانياً: المديرية الولائية للضرائب

تُعد المديرية الولائية للضرائب في المرتبة الثانية بعد المديرية الجهوية، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنهى مهامه بنفس الطريقة[2]، وتُعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ونظراً للدور الذي تقوم به المديريات الولائية[3]، وكذلك لاتساع وتنوع مهامها تم تقسيمها إلى خمسة مديريات فرعية والمتمثلة في المديرية الفرعية للعمليات الجبائية والمديرية الفرعية للتحصيل، المديرية الفرعية للمنازعات، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المديرية الفرعية للوسائل[4]، ونخص بالدراسة المديرية الفرعية للعمليات الجبائية، المديرية الفرعية للمنازعات والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية نظراً لدورهم الهام في عملية التقييم العقاري.

أ- المديرية الفرعية للعمليات الجبائية

تضم المديرية الفرعية للعمليات الجبائية أربع مكاتب وهي: مكتب التسجيل والطابع، مكتب الإحصائيات، مكتب الجداول، مكتب التنظيم والتنشيط والعلاقات العمومية[5]، ويتمثل دورها في تقييم أعمال مفتشيات التسجيل والطابع والبطاقية والمواريث وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات، والسهر على مسك بطاقية الأملاك العقارية وأحزمة ملخصات العقود ومتابعة التصريحات.

1 - أنظر المواد 38-41 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-60، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 327/06، السابق الذكر.
4 - أنظر المادة 59 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.
5 - أنظر المادة 60 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.

كما تتلقى هذه المديرية نسخاً من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات، المنقولات والمحلات التجارية، والتي تم تسجيلها قصد دراستها والتحقق من تصفية الرسوم وإحالتها على مفتشيات التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو المنقول أو المحل التجار ي، وتعمل على تحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات، المنقولات والمحلات التجارية لإعادة تقييم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد، من أجل إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة التقييم العقاري التابعين لمفتشيات التسجيل والطابع فيما يخص الأملاك العقارية والمنقولة القابلة لإعادة التقييم.

بالإضافة إلى إمكانية اقتراح المديرية الفرعية للعمليات الجبائية كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل والطابع، البطاقية، المواريث وإعادة التقييم، بالإضافة إلى تلقيها تقارير إعادة التقييم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقييم والموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل والطابع، بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب، كما توزع المديرية التعليمات والمناشير والمذكرات الواردة من الإدارة المركزية والمديرية الجهوية المتعلقة بتطبيق التشريع والتنظيم الجبائيين واستلام المعلومات الإحصائية الدورية[1].

ب- المديرية الفرعية للمنازعات

تضم المديرية الفرعية للمنازعات ثلاثة مكاتب وهي مكتب الشكاوى، مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن ومكتب التبليغ والأمر بالتخفيض، ويتمثل دورها في تلقي الطلبات الرامية إلى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضها التي أسست وعاءها مفتشيات الضرائب، أو عند التحقيق في المحاسبة ومراقبة الأسعار والتقييمات العقارية في مجال التسجيل ودراستها والبت فيها، واقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات، كما تتلقى المديرية أيضاً الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وتدرسها وتعرضها على لجنة المنازعات المختصة، كما تتلقى أيضاً طلبات

1 - أنظر المواد 61-64 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.

الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار والتهريبات المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البت والحكم فيها.

وفي حالة الاحتجاجات الخاصة بالضرائب سواء في الوعاء أو التحصيل أو إعادة التقييم فالمديرية تدافع عن مصالحها أمام الهيئات القضائية المختصة من خلال تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات والأحكام التي ليست في صالح الإدارة الجبائية.

وتكلف المديرية الفرعية للمنازعات أيضاً بتبليغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات، وكذا القرارات الصادرة في مجال الطعون الولائية، وكذا تبليغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالقرارات بعد استشارة لجان الطعن، وأيضاً المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المحاكم التي فصلت في المجال الجبائي، وفي إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية، وفي الأخير تعمل المديرية على مراقبة وتأشير شهادات الإلغاء والتخفيض التي تعدها مفتشيات الضرائب في مجال الضرائب غير المباشرة والتسجيل والطابع، وإعداد جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات وتبليغها إلى المكاتب المعنية[1].

ج- المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية

تضم المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية أربعة مكاتب وهي: مكتب البحث عن المعلومات الجبائية، مكتب البطاقيات ومقارنة المعلومات، مكتب المراجعات الجبائية ومكتب مراقبة التقييمات[2]، ويتمثل دورها في برمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية وعناصر المحلات التجارية والأسهم أو حصص الشركة، وكذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراء التسجيل.

كما تبرمج المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية مجمل التدخلات التي ستجريها مباشرة عن طريق فرق البحث،والقيام بجمع المعلومات وإرسالها إلى المصلحة المكلفة بمقارنة المعلومات وكذا التدخلات داخل

1 - أنظر المواد 69-72 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.
2 - أنظر المواد 74-78 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.

اللجان والفرق المختلطة قصد البحث عن المادة الجبائية والسهر على إجراء هذه التدخلات في الآجال المحددة مع ضرورة إرسال المعلومات المحصل عليها إلى المكتب المكلف بمصلحة مقارنة المعلومات.

كما تعمل المديرية على حفظ رزم العقود بجميع أنواعها والخاضعة لإجراءات التسجيل، وتسليم مستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وتقديم كل الاقتراحات والآراء الرامية إلى تحسين حفظ المعلومات واستغلالها ومراقبة استعمالها، بالإضافة لمتابعة ومراقبة عمل فرق المراجعة والسهر عند إجراء هذه الفرق لتدخلاتها على احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، وحقوق المكلفين بالضريبة الذين خضعوا للمراجعة والمحافظة على مصالح الخزينة[1].

ثالثاً: مفتشية التسجيل والطابع

لقد نص القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14 على أنه:" تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب..."[2]، ولم يحدد القرار المذكور الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل، غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات، وهي خاضعة للتبعية الإدارية، يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، فهو يخضع للقانون اللائحي، وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي خاضعة للتسلسل الإداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب، هذه الأخيرة تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي[3].

1 - أنظر المواد 74-78 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في 11-08-1999.
3 - أ. دوة آسيا، د. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2011، ص 52.

وتقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليمة رقم 443 الصادرة في 2001/07/14و التي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها[1]، وبموجب مواد قانون التسجيل يتضح لنا أن مهمة تسيير مفتشية التسجيل والطابع أوكلت لمفتش التسجيل باعتباره المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية من بينها التصرفات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية، ويجب أن تتوفر فيه كل الشروط القانونية الواجبة التي نص عليها المرسوم التنفيذي 299/10 المؤرخ في 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية[2].

أ- صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع

تتمثل مهام مفتشيات التسجيل والطابع في تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل، وتحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل، كما تضع مفتشية التسجيل والطابع عبارة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات، وذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية والثابتة.

وتعمل المفتشية أيضاً على حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقاً للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية، ومسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد والبيوع المبرمة، وكذلك عقود الاكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل، ثم ترسل نسخاً من ملخصات العقود المسجلة إلى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها والقيام بإجراء إعادة التقييم للمعاملات العقارية للتأكد من عدم وجود تهرب ضريبي، والعمل على دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل، ومن خلال المهام التي سبق ذكرها نستخلص أن لمفتشية التسجيل والطابع علاقة مع غيرها من المصالح الجبائية[3].

---

1 - Note N° : 443 du 14/07/2001 déterminant " Le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et du timbre " Direction Générale des Impôts. P 01.

2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29-11-2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 05-12-2010.

3 - أ. دوة آسيا، د. رامول خالد، المرجع السابق، ص 63.

ب- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع غيرها من المصالح الجبائية

تقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهامها وهذا بتلقي الوثائق والمحررات التي يتم تسجيلها عن طريق مفتش التسجيل، وأثناء ممارسة مفتشية التسجيل والطابع مهامها ترتبط بعلاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية الأخرى، ولهذا سوف نتناول علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضات الضرائب والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمديرية الفرعية للمنازعات.

وبهذا الخصوص تتمثل علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب في أن هذه الأخيرة تقوم على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل حقوق التسجيل ومختلف الحقوق الأخرى بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين القباضات من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقاً لمخطط المحاسبة الوطني[1]، والعلاقة بين مفتشية التسجيل والطابع وقباضات الضرائب تظهر من خلال أحكام قانون التسجيل الذي ينص على أن:" رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات..."[2]، حيث نستخلص أنه لا يتم إجراء التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع إلا بعد دفع الرسوم بقباضات الضرائب.

وتظهر علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية في أن هذه الأخيرة تقوم بتقسيم أنشطة مفتشية التسجيل والطابع وتقدم لها الاقتراحات التي من شأنها تحسين طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة، وذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية، كما تقوم ببرمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات و الحقوق العقارية والمحلات التجارية وعناصر المحلات والأسهم أو حصص الشركة، وكذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل.

1 - بوقرة العمرية، التسجيل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، ص 24.
2 - أنظر المادة 82 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18-12-1977.

بالإضافة لحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل وتسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي، ثم تقوم ببرمجة القضايا التي سيتم التحقيق فيها سنوياً ومتابعة إنجاز البر امج في الآجال المحددة[1].

وبالنسبة لعلاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات، فتظهر في أن هذه الأخيرة تتلقى وتدرس الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعاءها مفتشية التسجيل والطابع أو عند التحقيق ومراقبة الأسعار والتقييمات العقارية والمنقولة عند التسجيل، وذلك عن طريق مكتب الشكاوى، كما تقوم بتلقي ودراسة الطعون المقدمة ضد قرارات المدير الولائي في مجال الوعاء والتحصيل وإعادة التقييم العقاري وعرضها على لجنة المنازعات المختصة[2].

وفي نفس السياق تتجسد العلاقة أيضاً في أن المديرية الفرعية للمنازعات تتلقى وتدرس طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البت والحكم فيها، كما تدافع عن مفتشية التسجيل والطابع أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاصة بالضرائب أو الإجراءات المتعلقة بمفتشية التسجيل والطابع.

وتتلقى وتدرس أيضاً الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المفروضة من طرف مفتشية التسجيل إثر التحقيق في المحاسبة أو مراقبة الأسعار، وكذا إعادة التقييم للعقارات والمنقولات أو إلغاء الزيادات أو الغرامات، وغرامات التأخير المطبقة على الوعاء الضريبي وعرضها على لجان الطعن الولائية المختصة للبت فيها.

كما تقوم المديرية الفرعية للمنازعات بتأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات والأحكام التي ليست في صالح مفتشية التسجيل والطابع الصادرة عن المحاكم الإدارية والتي تفصل في المسائل الجبائية، وهذا كله عن طريق مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن[3].

1 - بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 33.
2 - أ. دوة آسيا، د. رامول خالد، المرجع السابق، ص 67.
3 - كوسة فضيل، القاضي الإداري والمنازعة الضريبية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، ص 185.

كما تبلغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس التي بتت وفصلت في المجال الجبائي وفي إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية، وتقوم بالمراقبة والتأشير على شهادات الإلغاء والتخفيض التي تسلمها مفتشية التسجيل والطابع، ولها دور إعداد وتبليغ جداول الإحصائيات الدور ية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل والطابع وهذا عن طريق مكتب التبليغ والأمر بالتخفيض[1].

الفرع الثاني: المصالح الجبائية على المستوى المركزي

بناء على مختلف الهياكل والتنظيمات المذكورة سابقاً والمتمثلة في مصالح الضرائب على المستوى المحلي، وما طرأ عليها من مستجدات، ولغرض التحكم أكثر في مختلف هذه الهياكل والأجهزة المحلية أو بالأحرى المصالح الخارجية للإدارة الجبائية، قام المشرع بتحديد وتفصيل النصوص القانونية المتعلقة بالإدارة المركزية الوصية على هذه الهياكل طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 188/90 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات[2] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

وعليه فإن المصالح الجبائية على المستوى المركزي تتمثل في المديرية العامة للضرائب وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الضرائب، وتعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية[3]، ويرأسها مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ولها مهام كثيرة ومتنوعة، وتضم ثماني مديريات مركزية، والمتمثلة في مديرية التشريع والتنظيم الجبائيين، مديرية المنازعات، مديرية العمليات الجبائية والتحصيل، مديرية الأبحاث والتدقيقات، مديرية الإعلام والوثائق الجبائية، مديرية الإعلام الآلي والتنظيم، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، مديرية إدارة الوسائل والمالية[4].

1 - أ. دوة آسيا، د. رامول خالد، المرجع السابق، ص 68.
2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 23-06-1990، السابق الذكر.
3 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4 - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ونخص بالدراسة مديرية المنازعات (أولاً)، ثم مديرية الأبحاث والتدقيقات (ثانياً) لكونهما مكلفتين بمهام مرتبطة بعملية التقييم العقاري وتفصيل ذلك كما يلي:

أولاً: مديرية المنازعات

تضم مديرية المنازعات أربع مديريات فرعية وتكلف بالسهر على التطبيق الحسن للتشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة كل قضايا المنازعات المقدمة للمصالح الخارجية،وإبداء رأي مطابق في قضايا المنازعات وفي طعون المنازعات المقدمة، ومتابعة تطوير المنازعات المقدمة إلى السلطات القضائية.

كما تسهر مديرية المنازعات أيضاً على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة طعون الإعفاء المتعلقة بالوعاء والتحصيل وإعادة التقييم، ومتابعة ودراسة المنازعات المقدمة للدراسة من قبل اللجنة المركزية للطعون، بالإضافة لتحضير اجتماعات أشغال اللجنة المركزية للطعون وإعداد محاضرها، وتبليغ الآراء المقدمة إلى مديريات الضرائب الولائية في الآجال القانونية والتأكد من تنفيذها محللة للقرارات الصادرة عن لجان الطعون قصد التأكد من مطابقتها مع الأحكام القانونية والتنظيمية[1].

ثانياً: مديرية الأبحاث والتدقيقات

تضم مديرية الأبحاث والتدقيقات أربع مديريات فرعية وتكلف بالسهر على التطبيق الدائم لحق الإطلاع والتحقيق والتفتيش والتأكد من التطبيق الصحيح للأحكام القانونية التي تحكمها، وتطبيق حق التحقيق والتفتيش في إطار محاربة التهرب والغش الجبائيين بمساعدة مصالح العدالة والأمن الوطني.

بالإضافة إلى قيام مديرية الأبحاث والتدقيقات في كل منطقة من التراب الوطني بعمليات التحري والتحقيق والبحث بخصوص متابعة المكلفين بالضرائب عبر احترام القواعد الإجرائية التي تحكم عمليات الرقابة وتحديد شروط تطبيقها على الوثائق وضمان متابعتها، مع تصور الوسائل التي تسمح بضمان انتقاء أحسن الملفات الموضوعة للرقابة في مجال التدقيق ومراقبة المعاملات العقارية ومراقبة الوثائق، بالإضافة إلى متابعة ومراقبة التشريع والتنظيم المتعلقين بحقوق الطابع والرسوم العقارية وحقوق التسجيل...الخ[2].

1 - أنظر الفقرة 02 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2 - أنظر الفقرة 04 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

المبحث الثاني

الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري

أسند المشرع الجزائري مهام التقييمات العقارية للدولة، كما أسندها أيضاً لفئة أخرى وهي فئة الخبراء العقاريين، وعليه سنتناول في هذا المبحث المهندس الخبير العقاري في مطلب أول والخبير القضائي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المهندس الخبير العقاري

لقد حدد الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري تعريف المهنة وحدد شروط وطرق ممارستها واختصاصاتها[1]، وحتى يمكننا معرفة الخبير المهندس العقاري كجهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري، سنحاول التطرق من خلال هذا المطلب إلى ثلاثة فروع أساسية، حيث سيتم التطرق في الفرع الأول إلى تعريف المهندس الخبير العقاري، ثم أهم الشروط والطرق الخاصة لممارسة مهامه في الفرع الثاني، أما بخصوص الفرع الثالث فسيتم من خلاله دراسة دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم.

الفرع الأول: تعريف المهندس الخبير العقاري

من ضمن الأهداف التي جاء بها الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، هو إيجاد تعريف للمهنة، وذلك من أجل تفادي الغموض الذي اكتنفها لمدة طويلة، حيث أورد المشرع تعريف المهنة من خلال أحكام نفس الأمر وذلك كما يلي: "يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

1 - أنظر الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01-02-1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 16-04-1995.

وبهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية، يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، كما يمكن للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية"[1].

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف مهنة المهندس الخبير العقاري من خلال الشخص القائم بها والمهام التي يضطلع بها، وعليه نستخلص من ذلك أن ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كأصل تكون من طرف شخص طبيعي، واستثناء يمكن ممارستها من طرف شخص معنوي[2]، كما أن مهنة المهندس الخبير العقاري مهنة حرة فهي تمارس باسم القائم بها وتحت مسؤوليته، وقد عرفت المهن الحرة على أنها تلك الأعمال التي يقوم بها الشخص مستخدماً مواهبه الخاصة أو خبراته العلمية والفنية[3].

وهناك ملاحظة أخرى تتمثل في أن مهنة المهندس الخبير العقاري رغم أنها مهنة حرة إلا أن ذلك لا يعني عدم خضوعها للرقابة من طرف مجموعة من الهياكل التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 1996/03/06 المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها[4]؛ وإشراف هذه الهياكل على المهنة لا يعني احتكارها وجعل ممارسها موظفاً عمومياً، وإنما يهدف هذا الإشراف إلى ضمان السير الحسن للمهنة والحفاظ على أخلاقياتها، كما أن مهنة

1 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 06-03-1996، المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 13-03-1996.
3 - د. محمد السيد الفقي، تحرير خدمات المهن الحرة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص29.
4 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 06-03-1996، السابق الذكر.

المهندس الخبير العقاري موضوعها العقار، وهو ما يتجلى من خلال مهامه التي حددها الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري سواء كان هذا العقار مبني أو غير مبني[1].

الفرع الثاني: شروط وطرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

لقد كان من بين أهداف صدور الأمر رقم 08/95 هو تحديد شروط وطرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، نظراً للفوضى التي سادت تلك الممارسة والتي تجلت من خلال انتساب فئات مختلفة من الفنيين لها للمرحلة ما قبل سنة 1995، ولذلك سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري (أولاً)، ثم طرق ممارسة هذه المهنة (ثانياً).

أولاً: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

لقد أخضع المشرع بموجب الأمر رقم 08/95 ممارسة المهنة لمجموعة شروط يتعلق الأمر بمؤهلات قانونية، مؤهلات علمية وأخرى نقابية، يشترط توفرها في الترشح لاكتساب صفة المهندس الخبير العقاري[2]، نوجزها فيما يلي:

أ- المؤهلات القانونية

حددتها المادة 03 من الأمر رقم 08/95 وتتمثل في التمتع بالجنسية الجزائرية واستثناء أجاز المشرع للأشخاص الطبيعيين الأجانب ممارسة المهنة وذلك بموجب المادة 04 من نفس الأمر، بالإضافة لعدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها، كما يجب أن يكون المترشح متمتعاً بحقوقه الوطنية، أي الحقوق السياسية والمدنية[3].

ب- المؤهلات العلمية

تتمثل في حيازة المترشح لشهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي، أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص، وبموجب هذا

1 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.
2 - د. فكيري أمال، "دور مهنة المهندس الخبير العقاري في عملية تطهير الملكية العقارية"، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة02، ص 05.
3 - أنظر المواد 03 و04 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.

الشرط أقصى المشرع مجموعة من الفنيين من الترشح لاكتساب صفة المهندس الخبير العقاري، كالمهندسين المعماريين، المهندسين في الخرسانة المسلحة والمحاسبين... الخ[1].

إن المستوى العلمي المشترط وعلى أهميته لم يُعد كافياً لتكوين المهندس الخبير العقاري الذي يُعول عليه كعنصر فعال في تقييم وتطهير الملكية العقارية في الجزائر خاصةً في ظل الرؤية العالمية والعربية لمعايير ممارسة (مهنة المساحة) كما يسميها البعض، حيث فرضت اللجنة الثانية للإتحاد الدولي للمساحة، برامج محددة للتعليم الأكاديمي تشمل تكوين متقدم في الرياضيات، بالإضافة إلى دورات في التنشئة الجيولوجية وحول علوم المناجم، وتكوين في علم الآثار مع تطبيقات العلوم الجيوفيزيائية.

هذا وقد فرضت هذه اللجنة مع ظهور الحاجة إلى تقنيين محترفين في التقييم والقياس تكوينات رئيسية للمعايير في التعليم تتضمن دورات تأهيل على التقنيات الحديثة، دورات تأهيل على برامج المعلوماتية المتعلقة بآلات القياس الحديثة والمتقدمة ودورات متقدمة في علم الرياضيات... الخ[2].

إن هذه المعايير التي اشترطها الاتحاد الدولي للمساحة جاءت ضمن الاتجاه المتزايد في العديد من المهن إلى ضرورة التعليم المستمر، هذا ومن ضمن ما يجب أن تنطوي عليه المؤهلات العلمية للمهندس الخبير العقاري هو ضرورة توفر قدر من الثقافة القانونية والإلمام بقدر من المصطلحات القانونية.

أما بخصوص المؤهل العلمي الثاني فيتمثل في الممارسة المسبقة للمهنة، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من الأمر رقم 08/95 على أن تكون هذه الممارسة المسبقة للمهنة إما كمهندس متدرب حسب مفهوم المادة 30 من الأمر وذلك لمدة ثلاث سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب، وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا، ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية لمدة خمس (05) سنوات على الأقل، وهناك من يرى أن اشتراط المشرع للشكل الأخير للممارسة المسبقة للمهنة جاء كحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الاستقلال إلى يوم صدور الأمر رقم 08/95.

1 - أنظر المادة 03 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.
2 - سميرة فروخ، تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 33.

أما فيما يخص الشكل الأول للممارسة المسبقة للمهنة كمهندس متدرب فهو شرط على غاية من الأهمية، حيث ترصد الدول المتقدمة ما لا يقل عن 02 % من ناتجها القومي لبند التدريب[1].

وفي الجزائر يجري التدريب المهني تحت إشراف مهندس خبير عقاري يمارس المهنة بطريقة فردية أو ضمن شركة المهندسين الخبراء العقاريين، وذلك طبقاً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المشار إليه، وينتهي التدريب باجتياز امتحان تسلم على أساسه شهادة نجاح من طرف رئيس المجلس الجهوي لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين[2].

ج- المؤهلات النقابية

أخضع المشرع الجزائري بموجب أحكام الأمر رقم 08/95 ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إلى ضرورة التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين[3]، غير أن هذا التسجيل لا يعني منح الاعتماد كما هو الحال بالنسبة للمهندس المعماري، أين يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بمثابة الاعتماد طبقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[4] حيث اشترط المشرع بموجب المادة 14 من الأمر رقم 08/95 لمباشرة المهندس الخبير العقاري لمهامه إلى جانب التسجيل في الجدول، ضرورة تأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامة المعني، وترجع أهمية حلف اليمين إلى ضرورة اقتران العمل بالشرعية القانونية والأخلاقية كونه مرتبط بالدرجة الأولى بحق الملكية العقارية[5].

1 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 34.
2 - تجدر الإشارة أن المشرع حدد الإجراءات والأحكام المتعلقة بالتدريب المهني في الفصل الرابع من الأمر رقم08/95، السابق الذكر، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 95/96، الفصل الخامس منه بعنوان التدريب المهني، السابق الذكر.
3 - أنظر المادة 03 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18-05-1994، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32، المؤرخة في 25-05-1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14-08-2004، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 15-08-2004.
5 - أنظر المادة 14 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.

ثانياً: طرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

تم تحديد طرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95/96، وذلك على ضوء أحكام الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وعليه سنتطرق إلى ذلك من خلال الممارسة الفردية لمهنة المهندس الخبير العقاري، ثم إلى شركة المهندسين الخبراء العقاريين.

أ- الممارسة الفردية لمهنة المهندس الخبير العقاري: وذلك بتأسيس المعني بالأمر مكتباً لممارسة المهنة يمتد اختصاصه عبر كافة التراب الوطني، واستثناء يمكن أن تمارس هذه المهنة في شكل جماعي يأخذ طبيعة الشركة[1].

وتعتبر الممارسة الفردية لهذه المهنة وكغيرها من المهن الحرة نمط تقليدي من أنماط ممارسة تلك المهن، حيث يعجز هذا النمط عن منافسة الشكل المؤسسي لتقديم ذات الخدمات، والذي يعتمد على الإطار التنظيمي لإنتاج الخدمة بقدر ما يعتمد على كفاءة المهنيين داخل المؤسسة، بل إن الشكل المؤسسي لخدمات المهن الحرة كاد أن يصبح الأصل في إنتاج هذه الخدمات في الدول الرأسمالية المتقدمة[2].

ب- شركة المهندسين الخبراء العقاريين: والتي اعتبرها المشرع الجزائري نوعاً من الشركات المدنية طبقاً لنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المشار إليه، وحصر موضوع الشركة الرئيسي في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بواسطة عدة أشخاص طبيعية مؤهلة لمباشرة المهنة بالفعل، من حيث كونهم مسجلين قانونياً في قائمة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، على ألا يقل عددهم عن شريكين وعلى ألا يكون لأحدهم أن يشترك في أكثر من شركة واحدة[3]، ويكون المشرع الجزائري بذلك حذا حذو المشرع الفرنسي في التنظيم الخاص بالشركات المدنية المهنية.

1 - أنظر المواد 05 و06 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.
2 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 45.
3 - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96، السابق الذكر.

الفرع الثالث: دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم

تتخذ مهنة المهندس الخبير العقاري من العقار موضوعاً لها، حيث يتصل دور هذا الأخير بالملكية العقارية في مراحل شتى، بدءاً بإثباتها، تعميرها، ترقيتها، تقييمها، وصولاً إلى مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها، وعليه سنتناول في هذا الفرع الدور الذي يقوم به المهندس الخبير العقاري في عملية تقييم الملكية العقارية، حيث تتم الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري في عملية التقييم في حالات كثيرة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر حالة انتقال الملكية، حيث يساعد المشتري والبائع على تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار محل نقل الملكية[1]، وفي التقاضي يتدخل المهندس الخبير العقاري في تحديد التعويض العادل والمنصف في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يتدخل في عملية التمويل العقاري وذلك بتحديد قيمة العقار محل الرهن لدى المؤسسات المصرفية، كما يمكن الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري في عمليات الترقية العقارية، وذلك من خلال الاستعانة به في تحديد القيمة التجارية للعقار المراد بيعه أو في حالة مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم عندما يكون السعر قابلاً للمراجعة بالارتكاز على عناصر معينة كتغيرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لأسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة... الخ[2].

على غرار جهات التقييم الأخرى كإدارة أملاك الدولة والإدارة الجبائية، يعتبر المهندس الخبير العقاري عنصراً رئيسياً في عملية التقييم العقاري في الجزائر، حيث نصت أحكام الأمر رقم 08/95 على دور هذا الأخير في تقييم الأملاك العقارية بمختلف أنواعها[3].

لقد أسند المشرع مهمة التقييم للمهندس الخبير العقاري على أهميتها على النحو السابق بيانه، دون أن يحدد معايير التقييم التي تمكن من الحكم على أدائه، ودون أن يحدد مجال تدخله حيث يقوم المهندسونالخبراء العقاريون بالتقييم وفق تقديرهم الخاص، إضافة إلى ذلك لم يشترط المشرع مؤهلات علمية أخرى من شأنها تغطية جوانب النقص في التخصص الأصلي الهندسي للمهندس الخبير العقاري،

1 - خليفة الخروبي، العقود المسماة، منشورات الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2013، ص 176.
2 - أنظر المادة 38 من القانون رقم 04/11، السابق الذكر.
3 - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08/95، السابق الذكر.

حيث هناك طرق تقييم عالمية تطبق للوصول للقيمة الحقيقية للعقار، تحتاج إلى مقيمين محترفين يجمعون بين التخصص في علم الهندسة والمؤهلات الأكاديمية في علوم أخرى كعلم الاقتصاد، المحاسبة والإدارة والمالية... الخ، والمعرفة الجيدة بالقوانين التي تحكم السوق العقارية، إلى جانب الالتزام بالحيادية اتجاه الأملاك العقارية محل التقييم، بأن لا تكون لدى المقيم أي مصلحة شخصية أو ارتباط آخر بتلك الأملاك.

المطلب الثاني: الخبير القضائي العقاري

من خلال هذا المطلب سنتطرق للخبير القضائي العقاري بصفته جهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري، وذلك من خلال التطرق للتعريف به وشروط وإجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري ودور هذا الأخير في عملية التقييم، وعليه سنحاول التطرق إلى ذلك من خلال هذا المطلب في ثلاثة فروع أساسية، يشتمل الفرع الأول على تعريف الخبير القضائي العقاري، ثم شروط وإجراءات اكتساب هذه الصفة في الفرع الثاني، أما بخصوص الفرع الثالث فسيتم من خلاله البحث في دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري.

الفرع الأول: تعريف الخبير القضائي العقاري

نظراً لعدم وجود تعريف قانوني للخبير القضائي العقاري فإننا نلجأ للقواعد العامة عن طريق تعريفنا للخبرة القضائية في حد ذاتها والتي هي مهمته الأصلية حيث تعتبر أحد أدلة الإثبات التي يحتاجها العمل القضائي كلما صادف في النزاع المطروح مسألة يتطلب حلها معلومات فنية خاصة، بعيدة عن المجال الأصيل لثقافة القاضي القانونية[1].

ولقد عرف المشرع الخبرة القضائية من خلال الهدف المرجو من وراء الأخذ بها وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي[2].

1 - أ. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية، دار حلب، الجزائر، بدون طبعة، 1992، ص 14.
2 - أنظر المادة 125 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23-04-2008.

فاللجوء إلى الخبرة لا يكون إلا في المسائل التي تتجاوز المعارف العلمية والتقنية للقاضي، ولا يشمل بأي حال الأسباب القانونية، ونظراً لغياب نص مماثل للمادة 125 أعلاه ضمن قانون الإجراءات المدنية كانت بعض الجهات القضائية تقوم بتكليف الخبراء لأجل القيام بإجراءات هي من صميم مهام القاضي مما يشكل تنازلاً عن صلاحياته لفائدة أهل الفن.

وقد عرفت المحكمة العليا الخبرة القضائية: "الخبرة عملاً عادياً للتحقيق الذي هو من القانون وأنه يحق لكل جهة قضائية الأمر بإجرائها عملاً بالمبدأ الذي يخول مكتبه اللجوء إلى كافة الوسائل الكفيلة بتنويرهم في إطار ما ليس ممنوعاً قانوناً"[1]، وعليه فإن الخبرة القضائية مهمة يتولاها خبراء في تخصصات مختلفة من بينهم الخبير القضائي العقاري، يكونون معتمدين ومحلفين لدى المجلس القضائي ومسجلين به، يلجأ إليهم في حالة حدوث نزاع.

الفرع الثاني:شروط وإجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري

إن ضمان فعالية الهيئة القضائية في وضع حد للمنازعات العقارية غاية لا يمكن بلوغها بمعزل عما يعرف بمساعدي العدالة، وتتعدد المهن المساعدة للعدالة بتعدد أشكال تلك المساعدة والتي منها المساعدة عن طريق الخبرة القضائية، وعليه سنتناول في هذا الفرع شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري (أولاً)، ثم إجراءات اكتساب هذه الصفة (ثانياً).

أولاً: شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري

نصت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 1995/10/10 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، وحقوقهم وواجباتهم، على أنه يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم[2]، وقد بينت المادة 04 من نفس المرسوم تلك الشروط ، حيث يجب أن يتمتع المترشح لمهنة الخبير

1 - أ. مقداد كوروغلي، الخبرة في المجال الإداري، مجلة مجلس الدولة، مجلة نصف سنوية تصدر عن مجلس الدولة الجزائري، العدد 1، سنة 2002، ص 45.
2 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10-10-1995، المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 15-10-1995.

القضائي بالجنسية الجزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية، كما يجب أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه، وأن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.

كما يجب أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية، وأن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف، وأن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة، وأن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كافٍ لمدة لا تقل عن سبع (07) سنوات، أما بخصوص دور السلطة الوصية، فيجب أن يتم اعتماد الخبير القضائي العقاري من قبلها في اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة[1].

بالنسبة للشخص المعنوي الذي يعتمد من قبل السلطة الوصية لممارسة مهنة الخبير القضائي العقاري فيشترط لتسجيله في قائمة الخبراء القضائيين حسب نص المادة الخامسة (05) من نفس المرسوم على أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطاً لا تقل مدته عن خمس سنوات لاكتساب تأهيل كافٍ في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه، وأن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية تتماشى مع تخصصه في دائرة اختصاص المجلس القضائي[2].

يلاحظ من خلال دراسة هذه الشروط أن المشرع الجزائري يشدد على عنصر الجنسية الجزائرية وذلك كون الخبير القضائي يشارك في وظيفة عمومية ذات سيادة وهو القضاء، ومن جهة أخرى حماية لمهنة الخبير القضائي التي لها دور كبير في السير الحسن لجهاز العدالة التي أصبحت لا تستطيع تحقيق مهمتها دون وجود طائفة كبيرة وكؤوة ومتخصصة في جل الميادين من الخبراء، وعلى هذا الأساس فقد أكد المشرع الجزائري مثله مثل مشرعي معظم الدول المعاصرة على وجوب توافر الجنسية الجزائرية لدى المترشح لمهنة خبير قضائي لأهمية الدور الحيوي العمومي الذي تقوم به هذه المهنة، وكذلك يشدد

1 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.

على الجانب السلوكي الأخلاقي للخبير القضائي، وعدم الحكم عليه بعقوبة جزائية مخلة بالشرف والاعتبار والآداب العامة[1]، وبذلك يتمتع بثقة الجهات القضائية والمتقاضين بحيث تطمئن إليه نفوسهم، وبالتالي تكون الأعمال التي يقوم بها لدى الجهات القضائية محل ثقة.

والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 310/95 لم يحدد سن الترشح لمهنة خبير قضائي، مع أن للسن أهمية لا يستهان بها من حيث النضج الفكري والنشاط والمستوى الثقافيين والتجربة لدى الخبير القضائي، فكان من الأجدر على المشرع الجزائري أن يضع شرطاً معيناً في خصوص الحد الأدنى لسن المترشح لمهنة الخبير القضائي ويحذو في ذلك حذو المشرع المغربي الذي حدده بثلاثين سنة كاملة فوضع مثل هذا الشرط له ما يُبررهُ من حيث أن المفروض في الخبير القضائي أن يكون محل ثقة المتقاضين ورجال القضاء والمحامين والمجتمع ككل.

ثانياً: إجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري

على المترشح (الخبير القضائي العقاري) الذي توفرت فيه الشروط المذكورة في المادة 04 أعلاه، أن يقدم طلب التسجيل للنائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، ويبين بدقة الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه، مع إرفاق الطلب بالوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية والتطبيقية التي اكتسبها المترشح في الاختصاص المراد التسجيل فيه، وكذا الوثائق الثبوتية التي تبين الوسائل المادية التي يحوزها المرشح والتي تفيد في مهنة الخبير القضائي، وذلك إذا كان التخصص الذي يرغب التسجيل فيه يتطلب ذلك[2]، هذه الوثائق تحدد بقرار من طرف وزير العدل إذا اقتضى الأمر ذلك[3].

بعد تقديم طلب التسجيل إلى النائب العام لدى مجلس القضاء يقوم بالتحقيق في هذا الطلب وكيل الجمهورية، الذي يقع في دائرة اختصاص مقر سكن طالب التسجيل ويشمل التحقيق الجانب الأخلاقي والسلوكي للمرشح، وكذا التحقيق في مدى صحة الوثائق والأوراق المرفقة بطلب التسجيل، ويجري التحقيق

1 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.
2 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.
3 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.

عن طريق الشرطة والدرك الوطني، وبعد الانتهاء من التحقيق يرسل وكيل الجمهورية الطلب والأوراق إلى النائب العام الذي يحيله بدوره على رئيس المجلس القضائي مشفوعاً برأيه، ثم تأتي عملية البت في الطلب وإعداد قائمة الخبراء[1].

حيث يجتمع كل مجلس قضائي في جمعية عامة لإتمام وضع قائمة الخبراء بالمجلس القضائي، وهذه الجمعية تتكون من قضاة المجلس القضائي والنائب العام ونوابه،و خلال هذه الجمعية العامة يحدد المجلس عدد الخبراء الباقين في القائمة بعد حذف أسماء الخبراء المشطوبة أسماؤهم لأسباب قانونية كالوفاة أو انتقالهم إلى جهات أخرى أو تعرضهم لعقوبات تأديبية... الخ[2]، وتضاف أسماء الخبراء الجدد وتُجرى المداولة بعد استطلاع رأي النيابة العامة وتحدد قائمة بأسماء الخبراء الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة سابقاً، ولا تعد نهائية إلا بعد المصادقة عليها من طرف وزير العدل.

وبعد أن تُجرى تحريات عن ماضي المترشح يستلم الاعتماد، أي أنه يتم تعيينه وتحديد الإقليم الذي يعمل فيه لدى مجلس قضاء محدد، عندها يقصد المجلس المذكور، ويستدعيه النائب العام ليطلب من المجلس أن يشهد تأدية يمينه، الذي يعد إجراءاً جوهرياً يُؤدى قبل مباشرة الوظيفة، هذه اليمين كافية لكل مهمة يعين فيها الخبير القضائي، إلا أن هذا لا يمنع القاضي أن يطلب من الخبير أن يقسم ويحلف مرة أخرى عند تعيينه للقيام بالمهمة التي يأتمنه عليها، وذلك في المنازعات التي تعتبر على جانب من الخطورة، أما عن الخبير المعين من خارج الجدول فعليه تأدية اليمين أمام القاضي المعين من الجهة القضائية قبل مباشرته مهمته[3]، وفي هذا تنص أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الآمر بالخبرة"[4].

1 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.
2 - نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 66.
3 - المرجع نفسه، ص 68.
4 - أنظر المادة 131 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

الفرع الثالث: دور الخبير القضائي أمام القضاء في عملية التقييم العقاري

نتناول في هذا الفرع ثلاث عناصر رئيسية حيث نعالج إجراءات استعانة القضاء بالخبير القضائي العقاري (أولاً)، ودور هذا الأخير في عملية تقييم الملكية العقارية أمام القضاء المدني (ثانياً)، ثم دوره أمام القضاء الإداري (ثالثاً).

أولاً: إجراءات استعانة القضاء بالخبير القضائي العقاري

يتم تعيين الخبير إما تلقائياً من طرف القاضي أو بناء على طلب أحد الخصوم مع إمكانية تعيين عدد من الخبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة سواء كانوا مقيدين في قائمة الخبراء أو غير مقيدين، شريطة أن يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الآمر بالخبرة وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية[1].

مع ذلك نشير إلى أن المحكمة غير ملزمة قانوناً بالاستجابة للطلب المقدم من الخصوم بغية تعيين خبير، إلا في الحالات التي أوجب فيها القانون الاستعانة بالخبراء مثل ما هو مقرر في المادة 187 من القانون التجاري بالنسبة للتعويض الاستحقاقي[2].

وفي حالة تعدد الخبراء المعينين يقع عليهم إنجاز أعمال الخبرة معاً وإعداد تقرير واحد، أما إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه، وهو ما استقر عليه موقف المحكمة العليا تطبيقاً للمادة 127 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إن الحكم الآمر بإجراء الخبرة يجب أن يتضمن وجوباً مجموعة بيانات أساسية يتحقق من ورائها أمران مراقبة جدية الأسباب المؤدية للجوء إلى الخبرة وتفادي التعسف في اللجوء إلى تعيين الخبراء وتشتمل على أسباب اللجوء إلى الخبرة، وبيان اسم ولقب وعنوان الخبراء مع تحديد التخصص،كما يجب أن يحدد المهمة المسندة للخبير بدقة، ثم تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط[3].

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، السابق الذكر.
2 - قرار المحكمة العليا يحمل رقم 35250 المؤرخ في 08-05-1985، هذا القرار نقلاً عن الأستاذ حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار العلوم، الجزائر، بدون طبعة، 2000، ص 104.
3 - أ. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2014، ص 157، 158.

وفي هذا الصدد يرى الأستاذ عمر حمدي باشا فيما يخص الأحكام المتضمنة المصادقة على الخبرات المتعلقة بقسمة الأراضي وحتى يمكن تطبيقها على أرض الواقع، يجب أن يقوم القاضي بضبط مهام الخبير بدقة، حيث يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للحصول على شهادة الإجراءات السلبية والايجابية للتأكد مما إذا كانت الملكية لم يتم التصرف فيها بعقد مشهر لفائدة الغير، أو تكليف الأطراف بإحضارها، والقيام بإجراء بحث عقاري وذلك بمسح القطعة الأرضية محل المطالبة القضائية بعد الاتصال بمصالح مسح الأراضي للحصول على مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجود بها العقار وإعداد مخطط بياني لتلك الأرض، مع إمكانية الاتصال بالملاك المجاورين والحصول على سندات ملكياتهم، ثم تكليف الخبير بمباشرة عملية القسمة.

هذا ويقوم القاضي بتحديد مبلغ التسبيق الذي يكون مقارباً للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، وكذا تحديد الخصم أو الخصوم الملزمين بإيداعه في أجل معين[1].

وبالنسبة للحكم الآمر بالخبرة فلا يجوز استئنافه أو الطعن فيه بالنقض إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع، وهذا ما استحدثته نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، حيث تم وضع حد للجدل الطويل المتعلق بالتكييف القانوني للأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع بين تحضيري وتمهيدي، ومدى قابليتها للاستئناف، كما يمكن استبدال الخبير بموجب أمر على عريضة من طرف القاضي الآمر بالخبرة، إما بسبب رفض الخبير المهمة المسندة إليه، أو إذا تعذر عليه إنجازها، ولم يحدد المشرع الحالات التي يمكن فيها للخبير رفض المهمة، على خلاف الضباط العموميين كالمحضرين القضائيين، هذا ويمكن استبدال الخبير بسبب رده، وفي حالة انتفاء أسباب الاستبدال يباشر الخبير مهامه، حيث يجب عليه إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، ويمكنه في إطار إنجاز مهامه الاستعانة بمترجم معتمد، كما يمكنه أن يطلب من الخصوم تقديم أي مستند يُفيده في مهمته، وفي حالة وجود إشكالات يرفع تقريرا للقاضي بذلك[3].

1 - د. بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2013، ص135.
2 - أنظر المادة 145 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، السابق الذكر.
3 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 99.

بعد تنفيذ الخبرة يتم تحرير تقرير حولها، حيث دفعاً للإشكالات العملية والنقائص الملاحظة على تقارير الخبراء، أوجب المشرع على الخبير أن يُضَمِّنَ تقريره حداً أدنى من المعلومات لأجل إضفاء الشفافية على عمله وجدية المضمون، فأصبح ملزماً بأن يُسجل الخبير في تقريره على الخصوص أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم، ثم عرضاً تحليلياً عما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه، وفي الأخير ينهي تقريره بنتائج الخبرة.

وبعد ذلك يتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة، ويتم تبليغه إلى الأطراف، وللمحكمة أن تنظر وتُقدر بعد رجوع القضية إلى الجدولة ومناقشة التقرير من قبل الأطراف أو محاميهم.

يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها أو يأخذ بجزء منها أو يعدلها مادام غير ملزم برأي الخبير، وللخصوم أن يبدوا كل ما لديهم من ملاحظات وأوجه دفاع عن حقوقهم وقت النظر في الموضوع وإبداء ما لهم من تحفظ أثناء مناقشة الخبرة، وهنا القاضي إذا أراد استبعاد نتائج الخبرة ما عليه إلا التسبيب تفادياً للتعسف الملاحظ أحياناً في هذا المجال، وهذا طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08[1].

ثانياً: دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري أمام القضاء العادي

نتناول دور الخبير العقاري القضائي في عملية التقييم أمام القاضي العادي، من خلال التطرق لبعض صور استعانة هذا الأخير بالخبير العقاري القضائي للفصل في بعض المنازعات العقارية المطروحة عليه، ونذكر منها قسمة العقار الشائع ومراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن.

أ- قسمة العقار الشائع

فعند وقوع خلاف بين الورثة أو الشركاء لدى قسمة العقار الشائع، فإنه يتم رفع النزاع إلى الجهة القضائية المختصة، حيث يتم رفع دعوى القسمة القضائية، والمشرع حدد إجراءات خاصة تتم بها القسمة القضائية للعقار الشائع المراد قسمته، ومدى قابليته للقسمة[2].

1 - أنظر المادة 144 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، السابق الذكر.
2 - وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 33.

يتم تعيين الخبير العقاري قبل الفصل في الموضوع المطروح على القاضي، ويباشر الخبير العقاري مهمته بالانتقال إلى العقار المعني بالقسمة مع الاتصال بكل الأطراف بالطرق القانونية، وتأكده من الوثائق التي يحملها الأطراف خاصة منها ما يتعلق بإثبات صفتهم كورثة أو شركاء... الخ، وبعدها يقوم بعملية التقييم للعقار المراد قسمته نقداً، وعلى أساس هذا التقييم يقوم بإعداد مشروع قسمة العقار من خلال تقسيمه إلى حصص متساوية على أساس أصغر نصيب طبقاً للأنصبة المحددة في الفريضة.

ويجب على الخبير العقاري أن يقيم العقار الشائع محل القسمة القضائية بصفة كلية، ثم بعد ذلك يعمل على تقييم حصة كل شريك على حدا، مع ذكر معالم الحصة التي آلت إلى كل شريك وقيمتها حتى يتسنى تسجيلها وشهرها، وبالتالي إمكانية تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة، ويجب على القاضي أن يقوم بتوزيع هذه الحصص وتبيان حصة كل شريك من العقار محل القسمة، فإذا كانت الحصص متساوية جرت القسمة بطريقة القرعة وعلى أساس أصغر نصيب، فإذا كان هناك مثلاً شركاء أو ورثة وكانت أنصبتهم هي النصف، الثلث، السدس، قسمت حصص العقار إلى أسداس وهذا طبقاً لنص المادة 725 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري[1]، أما إذا كانت الحصص غير متساوية تمت القسمة بطريق المعدل، والعبرة في تحديد قيمة العقار بوقت إجراء القسمة لا بوقت رفع دعوى القسمة ولا بوقت بدء الشيوع.

ويمكن الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص، كادعاء أحد الشركاء أن الحصص غير متساوية أو الادعاء بأن المعدل الذي قدره الخبير أقل مما يجب أو أكثر مما يجب، أو أنه يمكن تقسيم العقار إلى حصص بطريقة أفضل أو نحو ذلك من المنازعات التي ترجع إلى تكوين الحصص، ويجب أن يفصل فيها القاضي قبل الفصل في دعوى القسمة وهذا طبقاً لأحكام القانون المدني: "تفصل المحكمة في كل المنازعات، وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص"[2].

1 - أنظر المادة 725 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30-09-1975.
2 - أنظر المادة 726 من القانون رقم 58/75 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

يعتبر تكوين الحصص القلب النابض للقسمة القضائية، وفيما يخص تكوينها بطريقة متساوية فإن هذا لا يعني أن كل شريك يجب أن يحصل على نفس الحصة التي حصل عليها غيره من الشركاء، فهذا لا يمكن تصوره مع وجود حقوق غير متساوية، ولكن يقصد بالتساوي هنا الحصول على حصص مساوية في الحق، ويجب توزيع الحصص بين الشركاء كل بقدر نصيبه، ولما كانت الحصص بالذات التي تقع في نصيب كل شريك غير معروفة، فقد لجأ القانون إلى طريق الاقتراع لتعيين هذه الحصص حتى يطمئن الشركاء إلى أن فرصهم متساوية، ومن ثم تجري المحكمة القرعة بين الشركاء[1].

وقد نصت أحكام القانون المدني الجزائري على القسمة بطريقة الاقتراع كما يلي: "تجرى القسمة بطريقة الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز"[2]، فإجراء القرعة واجبة في القسمة القضائية فلا تصح بغيرها، وفي الأحوال التي تجب فيها القرعة، فإذا ما تم استبعادها تكون القسمة باطلة، ومن بين هذه الحالات قسمة العقار المشاع ووجود بين الشركاء غائب أو ناقص الأهلية فتصبح القرعة ملزمة.

وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن هناك بعض القضاة الذين يتنازلون عن بعض مهامهم للخبراء والمتمثلة في إجراء القرعة بين الشركاء، فيقوم الخبير العقاري بإجراء القرعة وتوزيع الحصص بين الشركاء بدلاً من القاضي، فيدخل في صميم عمله، وهذا يُعدُ خرقاً للقانون، وعليه يجب أن يتفطن له القضاة وذلك بالحد من تجاوز الخبراء لمهامهم والتي تبقى مهمة فنية لا قانونية.

وقد يقتضي الأمر في بعض الحالات المستعصية أن يلجأ الخبير العقاري إلى تحديد معدل يكمل بعض الحصص الناقصة في حالة التقسيم إلى حصص، فيعوض الشريك الذي يحصل على أقل من نصيبه بمعدل نقدي عما نقص من نصيبه، ويمكن تعريف معدل القسمة بأنه: "عبارة عن مبلغ من النقود يلتزم الشريك الذي نال نصيباً أو جزءاً مفرزاً أزيد من نصيبه يدفعه إلى الشريك الذي نال نصيباً أو جزءاً

1 - كحيل حياة، القسمة القضائية للعقار الشائع، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 24.
2 - أنظر المادة 727 من القانون رقم 58/75 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

مفرزاً أقل من نصيبه، وذلك على سبيل التعويض عما نقص من حصته، أو من الجزء المفرز الذي وقع فيه نصيبه"[1].

وهو ما نصت عليه أحكام القانون المدني "..وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عيناً عوض بمعدل عما نقص من نصيبه"[2]، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها تحت رقم 151301 المؤرخ في 1998/03/25 بقولها "..وإن تعذر أن يأخذ أحد الشركاء نصيبه عيناً عوض بمقابل عما نقص من نصيبه، ولما ثبت في قضية الحال أن قضاة المجلس منحوا اثنين من الشركاء نصيبهم نقداً كلية دون الحصول عيناً على نصيب ناقص عيناً خالفوا نص المادة 2/725 من القانون المدني، مما يعرض قرارهم للنقض"[3]، وبيان ذلك أن الخبير العقاري قد لا يتمكن من تقسيم المال إلى حصص أو أن يجعل هذه الحصص متساوية تماماً، وإذا اضطر إلى تحديد إحدى هذه الحصص أكبر من حصة أخرى، قدر مبلغاً من النقود تدفعه الحصة الكبرى إلى الحصة الصغرى كي تتعادل الحصتان، ولذلك سمي هذا المبلغ من النقود "بالمعدل" فمن يقع من الشركاء في نصيبه الحصة الكبرى بطريق القرعة يصبح مديناً بهذا المعدل لمن يقع في نصيبه الحصة الصغرى[4]، وبذلك يتساوى صاحب الحصة الصغرى مع صاحب الحصة الكبرى.

ويكون هذا المعدل النقدي مضمون بامتياز المتقاسم والقسمة القضائية بمعدل استثناء كما هو ظاهر في نص المادة 725 من القانون المدني الجزائري، ومن ثمة فإنه لا يجوز اللجوء إلى هذه الطريقة إلا عند الضرورة، وبالتالي يجوز للشريك الذي لم يتحصل على كامل حصته عيناً أن يعارض في تكوين الحصص على أساس المساواة في القيمة، ويكون على المحكمة أن تأمر بتحقيق المساواة العينية بين الحصص، إذا تبين لها أن إجراء القسمة ممكن على هذه الأسباب، وفيما يخص وقت تقييم الحصص فلكي يتحدد مقدار المعدل النقدي الذي سوف يدفعه صاحب الحصة الكبيرة، فإنه يلزم أن يسبقه تحديد

1 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 113.
2 - أنظر الفقرة 02 من المادة 725 من القانون رقم 58/75 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - قرار المحكمة العليا رقم 151301 المؤرخ في 25-03-1998، هذا القرار نقلاً عن كحيل حياة، المرجع السابق، ص 57.
4 - برش نورة، دور الخبير العقاري في المنازعات العقارية، "القسمة القضائية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص 41.

قيمة العقار الشائع كاملاً، ثم تحديد قيمة ما آل إلى كل شريك[1]، فالحكمة من تقييم العقار الشائع هي تمكين الخزينة العمومية من استيفاء حقوقها عند تسجيل الحكم، وبعد أن يقوم الخبير بمهامه، يقدم تقريره إلى كتابة ضبط الجهة القضائية الناظرة في الدعوى، وفي حال عدم وجود منازعات تجرى القسمة وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه مفرزاً[2].

ب- مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن

فإذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل، ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقيم العقار بحسب قيمته وقت البيع، وإقامة الدليل على أن في عملية البيع غبناً تستلزم إجراء خبرة، خاصة إذا كان في العملية تدليس أو غش[3].

وفي هذا الإطار جاء في القرار رقم 19926 المؤرخ في 1982/04/14، الصادر عن المحكمة العليا أنه: "من المقرر قانوناً بالمادة 887 من القانون المدني القديم يشترط أن يزيد الغبن عن الربع لقبول دعوى الرجوع في القسمة القضائية، ومن ثم فإن القضاة باعتمادهم تقرير خبرة ينفي وجود الغبن بحجة أن النقص الموجود في مساحة العقار الذي ناب الطاعن يعوض بنوعيته وجودته، فهو أكثر قيمة من العقار الذي جاء في مناب المطعون ضدها، فضلاً على أن النقص المبين في التقدير لا يتجاوز الربع كما يوجبه القانون المدني القديم، يعد قضاء مطابقاً لما قررته المحكمة العليا والقانون[4].

ثالثاً: دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

نتناول دور الخبير العقاري القضائي في عملية التقييم أمام القضاء الإداري من خلال التطرق لبعض صور استعانة هذا الأخير بالخبير العقاري القضائي للفصل في بعض المنازعات العقارية المطروحة عليه، حيث تعرض على القاضي الإداري قضايا يستعصى عليه حلها لوحده، ذلك أنه يحتاج فيها إلى معلومات فنية دقيقة تتطلب معرفة ذات طابع خاص ليس في مقدوره الإلمام بها، وعلى هذا

1 - برش نورة، المرجع السابق، ص 47.
2 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 101.
3 - محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2002، ص 58.
4 - قرار المحكمة العليا رقم 19926 المؤرخ في 14-04-1982، هذا القرار نقلاً عن الأستاذ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2003، ص 90.

الأساس أعطى المشرع للقاضي الإداري سلطة ندب الخبراء والاستعانة بهم في التحقيق، حتى اعتبر الفقيه "روني شابيس" (René Chapus) الخبرة التدبير النموذجي للتحقيق القضائي[1]، إذن فالخبرة هي النموذج الأمثل لإجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي الإداري، وهي بذلك وسيلة للإثبات أمامه.

إن التحقيق في المنازعات الإدارية إجراء إجباري وملزم، سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، والسبب في ذلك يرجع إلى صفة طرفي النزاع باعتبارهما ليس في مركز واحد، وبالتالي يتمثل دور القاضي الإداري في تحقيق التوازن ما بين الإدارة والأفراد، فكون المنازعات الإدارية تتسم بعدم تكافؤ الأطراف، والتي غالباً ما تكون الإدارة مدافعة والمدعي الطرف الضعيف، منح القانون للقاضي الإداري سلطة تحقيقية تجعله يقوم بكل إجراء يراه ضرورياً سعياً منه نحو إبراز الحقيقة إلى حيز الوجود.

من بين هذه الإجراءات الضرورية التي لا يمكن للقاضي الإداري الاستغناء عنها هي الخبرة القضائية، فيقوم هذا الأخير بندب خبير ويحدد مهمته ليقوم هذا الخبير بتنفيذ هذه المهمة المسندة إليه[2]، والذي يعتبر المعاون الفني للمحكمة في المسائل التي تتطلب معرفة فنية خاصة.

والخبرة في المواد الإدارية أشارت إليها المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن هذه المادة أحالتها إلى المواد 125 إلى 145 من نفس القانون، وعليه تطبق نفس الإجراءات السابق ذكرها، حيث أن القاضي الإداري يقوم بتعيين الخبير وتوضيح مهامه، فيباشر هذا الأخير مهامه ويستدعي الأطراف في ذلك، ثم يتم إنجاز تقرير الخبرة وإيداعه لدى كتابة الضبط، ثم يتم إرجاع القضية بعد الخبرة ويتم الحكم في الدعوى[3].

ويلجأ إلى الخبرة في المواد الإدارية في المنازعات ذات الطابع الإداري مثل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وما ينجم عنها من اعتراض المنزوع منه الأملاك على التعويض المقترح، وطلب ندب خبير مختص لتقييمها والحصول على تعويض عادل ومنصف، وكما يلجأ القاضي الإداري إلى الخبرة في المنازعات الضريبية أي المنازعات المتعلقة بصحة أو شرعية ربط الضريبة، ودور القاضي الإداري هنا

1 - René Chapus, Droit de contentieux administratif, 8eme édition, Edmont Chrestien, Paris 1999, P 776.
2 - نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص 106.
3 - سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 101.

ينحصر ما إذا كانت الضريبة محل النزاع قد أسست وفقاً للقانون الجبائي أم لا ويتطلب ذلك طريقة حساب الضريبة وهو جانب فني محض يخرج عن الاختصاص الأصيل للقاضي الإداري، لذلك يندب خبير مختص في الجباية وفقاً للمادة 01/126 من الإجراءات الجبائية... الخ[1]،

وعليه نتناول صورة من صور الاستعانة بالخبير العقاري القضائي من طرف القاضي الإداري والمتمثلة في حالة وجود نزاع بشأن قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

تنص المادة 677 من القانون المدني أنه لا يمكن أن يحرم أي كان من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا التعويض بحكم قضائي[2].

لذلك ضمن المشرع مسألة لأجل المصلحة العامة، أي حق الجماعة على الفرد، أي واجب تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ولقد أوضح المشرع كيفيات نزع الملكية والإجراءات المتبعة في ذلك، ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً ويغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية[3]، ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك العقارية في السوق العقارية وقت نزع الملكية.

وتنص المادة 37 من القانون رقم 08/13: "... لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنتزعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق وفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعه لدى الخزينة العمومية، لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية"[4].

1 - أ. طاهري حسين، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2001، ص 79.
2 - أنظر المادة 677 من القانون رقم 58/75 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3 - ماجري يوسف، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009، ص 66.
4 - أنظر المادة 37 من القانون رقم 08/13، السابق الذكر.

وقد يقع نزاع حول تقييم الأملاك المنتزعة، وطريقة تقييمها من طرف إدارة أملاك الدولة ويرفض المالك السابق التقييم ويراه زهيداً، ولا يمثل القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة، فيلجأ إلى القضاء الإداري طالباً ندب خبير عقاري لتقييم هذه الأملاك حسب قيمتها الحقيقية وكذا الأسعار المرجعية.

ينظر القاضي الإداري في صحة إجراءات نزع الملكية ومشروعية قرار نزع الملكية إذا طعن فيه بمخالفة القانون أو شابه عيب من العيوب الموجبة لإلغائه وإبطاله.

كما ينظر القاضي الإداري في تقييم التعويض المتنازع فيه إن كانت الدعوى ترمي إلى إعادة تقييم الأملاك المنزوعة بدعوى أن تعويض الإدارة جاء زهيداً ولا يمثل القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة.

يُندب الخبير المعتمد، المسجل في جدول الخبراء العقاريين القضائيين لتقدير التعويض الذي يجب أن يخصص مقابل نزع الملكية[1].

وتحدد مهمة الخبير بدقة حتى يتقيد بها و لا يخرج عنها أو يتجاوزها، ومن مهام الخبير العقاري في هذه الخبرة، أن يقوم باستدعاء الأطراف وسماعهم، وإجراء معاينة دقيقة ووصف للأملاك المنزوعة (أرض وفضاء، بنايات، محلات تجارية... الخ)، بالإضافة لتحديد طبيعة هذه الأملاك، موقع هذه الأملاك منطقة حضرية أو منطقة ريفية، أرض فلاحية، أرض صالحة للبناء، مساحة الأراضي، طبيعة التربة البنايات، الطوابق، تحديد المساحة بدقة سواء للبنايات أو الأراضي... الخ[2].

إضافة إلى تلك المهام السالفة الذكر يضطر الخبير لتحديد الوضعية القانونية للعقار المراد تقييمه من خلال الإشارة للعقود والارتفاقات المتعلقة به، وفي هذا الشأن لا بد للخبير أن يكون على إطلاع ودراية بالجانب التشريعي والقانوني ذات الصلة بالإيجار، الأسعار المرجعية في مجال العقار، مردودية الأرض الفلاحية السنوية أو الفصلية، المقارنة بين الحالات المماثلة أو العقارات المجاورة، ولا بد أن تكون العناصر والمقاييس التي يعتمد عليها الخبير دقيقة ومعروفة ومستمدة من النصوص القانونية وتنطبق على الحالات المعروضة عليه، والخبير العقاري له حرية في عمله أن يقوم بالعمل المطلوب منه، وله أن

1 - محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص 63.
2 - أ. طاهري حسين، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، المرجع السابق، ص 87.

يستعين بغيره في معرفة المسائل التي يستعصى عليه الإلمام بها، وقد قضت محكمة النقض المصرية: "بأنه لا حرج على الخبير في أن يستعين عند القيام بمهمته بما يرى ضرورة له من المعلومات الفنية التي يستقيها من مصادرها متى كان الرأي الذي ينتهي إليه في تقريره هو نتيجة لأبحاثه الشخصية مادامت ستصبح مناقشة بين الخصوم ومحل تقدير موضوعي من المحكمة"[1].

وفي الأخير بعد إجراء الخبرة يقدم تقرير الخبرة للمحكمة، ولها السلطة في تقدير قيمة العمل المطروح أمامها، وهي التي تملك وحدها تقييم عمل الخبير بناء على سلطتها الموضوعية في ذلك، ورأي الخبير رأي استشاري لها أن تأخذ به كله أو بعضه ولها أن ترفض الأخذ به، ويكفي أن تعتمد المحكمة تقرير الخبير إذا اطمأنت إلى النتيجة التي وصل إليها بأسباب معقولة سائغة[2]، فلها أن تأخذ بتقريره إذا اقتنعت بالأبحاث التي أجراها وسلامة الأسس التي بني عليها رأيه، وفي حالة استناد المحكمة على تقرير الخبير فإنه يُصبح ورقة من أوراق القضية ويعتبر جزءاً من الحكم كسبب من أسبابه.

وفي هذا الصدد نجد قرار المحكمة العليا رقم 37404 المؤرخ في 1984/12/29 الذي جاء فيه: "... ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المملوكة للمطعون ضده استولت عليها البلدية، ومن ثم يجوز المطالبة بالتعويض، فإن قضاة الموضوع بتعيينهم خبير لتقييم القطعة المتنازع عليها طبقوا صحيح القانون"[3].

1 - محمد ماجد خلوصي، تقارير الخبرة الهندسية والتقنية، دار الكتب القانونية، مصر، بدون طبعة، 2008، ص 28.
2 - محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص 159.
3 - قرار المحكمة العليا رقم 37404، المؤرخ في 29-12-1984، هذا القرار نقلاً عن الأستاذ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 305.

خلاصة الفصل الثاني

تم التأكيد من خلال هذا الفصل على الدور الكبير لمختلف الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري ومختلف الصلاحيات المخولة لها بموجب القانون، حيث تم دراسة الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري والتي تشمل إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية.

فبالنسبة لإدارة الأملاك الوطنية التي تعمل على ضمان الاحترام الكامل للنصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بأملاك الدولة وتنظيم وتنفيذ عمليات التقييم العقاري من خلال مصالحها المحلية و المركزية، فبالنسبة للأولى تشتمل على المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والمديرية الولائية لأملاك الدولة بالإضافة إلى مفتشية أملاك الدولة، أما بخصوص المصالح المركزية فهي تشتمل على المديرية العامة للأملاك الوطنية ومديرياتها الفرعية.

أما عن الإدارة الجبائية كجهة إدارية مكلفة بعملية التقييم العقاري، ومن خلال مصالحها المتخصصة سواء كانت محليةأو مركزية فهي تعمل على مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية.

وعن الجهة الثانية المكلفة بعملية التقييم العقاري فهي تشمل جهات خاصة حددها المشرع ومنحها مهمة التقييم سواء تعلق الأمر بالمهندس الخبير العقاري والذي من بين مهامه القيام بتحديد القيمة التجارية والإيجارية للعقار، وذلك بموجب الأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة المهندس الخبير العقاري، وبالنسبة للخبير الثاني فهو الخبير القضائي العقاري الذي يتم اللجوء إليه في المسائل التي تتجاوز المعارف العلمية والتقنية للقاضي وفقاً لنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ر قم 09/08، والمرسوم التنفيذي رقم 310/95 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته وحقوقهم وواجباتهم.

خلاصة الباب الأول

من خلال ما تقدم فإن عملية التقييم العقاري لها أهمية كبيرة، حيث عرفت التقييمات العقارية في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم وهي دلالة على أهميتها البالغة، لكن الملاحظ أن نشأته وفق أصول علمية تعود للاقتصادي "ألفرد مارشال" كمؤسس حقيقي لعلم التقييم من حيث صياغته نظرية العرض والطلب وارتباطها بتحديد السعر، والتي تعتبر من أهم الأدوات التي يرتكز عليها التقييم.

ومما ساهم في تطوير هذا العلم، المحاولات الكثيرة في عصور مختلفة وبالخصوص في العصر الحديث، حيث تزايد الاهتمام به في مختلف النظم القانونية، ولقد ركز نا في هذا المجال على التشريعات الأمريكية، حيث ظهرت أجهزة للتقييم العقاري قبل عام 1991 (منظمة مقيمي العقارات السكنية، المعهد الأمريكي لمقيمي الأملاك العقارية، المنظمة الوطنية لمجلس الأملاك العقارية)، بالإضافة لأجهزة ظهرت بعد عام 1991 (مجلس مواصفات التقييم، مجلس تأهيل المقيمين العقاريين)، حيث اهتمت التشريعات الأمريكية بالارتقاء بعلم التقييم وتحديد ضوابطه وتأهيل الخبراء، وهذا لينعكس إيجاباً على سلامة المؤسسات المالية وحماية المال العام والخاص.

كما ساهم التشريع المصري في تطوير ممارسات التقييم وذلك من خلال ضمان سلامة نظام التمويل العقاري المصري واستقرار مؤسسات التمويل المصرية، أما بخصوص تطور مهنة التقييم العقاري في الجزائر، فقد واكبت الواقع وضمنت بعض الحلول المناسبة للمستجدات الخاصة بالمعاملات العقارية، من خلال منظومة قانونية متجددة تشتمل على قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم (قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)، بالإضافة للأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة الخبير العقاري... الخ.

كما تم التطرق لعملية التقييم العقاري باعتبارها عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة، وتتطلب مهارات فنية وعلمية لابد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها، وهذا من أجل تحديد القيمة النقدية للعقارات والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين، وكما تمت الإشارة إليه فإن عملية التقييم ترتكز على

مبادئ يعتمد عليها من أجل تحليل المعطيات واختيار الطريقة المناسبة للتقييم، والتي تشتمل مثلاً على مبدأ العرض والطلب، مبدأ التغيير والتدرج، مبدأ المنافسة والتوازن، مبدأ الاستعمال الأفضل... الخ.

إن تطوير عملية التقييم العقاري تستهدف دفع عجلة الاستثمار من خلال التقييم الحقيقي للعقار الموجه للاستثمار (عقار صناعي، سياحي، فلاحي... الخ)، وكذلك من أجل ضمان الحقوق التي تستند في تقدير قيمتها النقدية على هذه العملية وهذا في مجالات مختلفة تشمل على سبيل المثال: تحديد التعويض في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكذا التأمين على العقارات، وكذا عملية البيع والشراء وتحديد قيمة الجباية العقارية... الخ.

كما شملت الدراسة تحديد أهم المعايير المرتبطة بممارسة مهنة التقييم العقاري، وهذا تفادياً لكل التجاوزات وضماناً للحقوق من خلال وجوب احترام أخلاقيات المهنة لضمان ممارسات احترافية قائمة على أساس ميثاق الشرف، والذي يشمل النزاهة والأمانة والسرية والحيادية والشفافية... الخ، كما يعتمد التقييم العقاري على السوق العقارية والتي تحولت في الجزائر بعد عام 1990 إلى سوق عقارية حرة بعدما كانت سوقاً موجهة إدارياً، والتي تُعد الركيزة الأساسية في عملية التقييم باعتبارها مجموعة من العمليات التجارية المنصبة على العقارات محل التقييم، وبخصوص التقارير التقييمية فهي تُعد بمثابة قناة رئيسية يتوضح من خلالها رأي المقيم.

وبعد ذلك تم التطرق إلى أهم الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري والصلاحيات المخولة لها بموجب النصوص القانونيةوالتي تشمل جهاتٍ إدارية وأخرى خاصة، بخصوص الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري فتتمثل في إدارة الأملاك الوطنية والتي تتكون من مصالح محلية (المفتشية الجهوية لأملاك الدولة، المديرية الولائية لأملاك الدولة، مفتشية أملاك الدولة)، وهذه المصالح هي التي تسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بأملاك الدولة وتنظيم وتنفيذ عملية التقييم العقاري، ومصالح مركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية ومديرياتها الفرعية)، والتي تضطلع بالرقابة والتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات المتعلقة بعملية التقييم العقاري وكذا تثمين الأملاك التابعة للدولة.

أما عن الإدارة الجبائية فتعد أيضاً جهة إدارية مكلفة بعملية التقييم العقاري، ومنظمة تنظيماً مستقلاً، وهذا من خلال مصالح الضرائب المحلية (المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشية التسجيل والطابع)، بالإضافة إلى مصالح الضرائب المركزية التي تشمل مديرية المنازعات ومديرية الأبحاث والتدقيقات.

وفي الأخير قُمنا بدراسة الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري، فتم التطرق إلى كل من المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي العقاري، فبالنسبة للخبير الأول فهو يمارس المهنة باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته من أجل تحديد القيمة التجارية والإيجارية للعقار، ويمارس هذه المهمة بموجب أحكام الأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة المهندس الخبير العقاري، وتكون ممارسته لهذه المهنة إما في شكل فردي أو في شكل شركة مهندسين خبراء عقاريين.

أما عن الخبير القضائي العقاري فيتم اللجوء إليه في المسائل التي تتجاوز المعارف العلمية والتقنية للقاضي وهذا وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، والمرسوم التنفيذي رقم 310/95 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته وحقوقهم وواجباتهم، ويتمثل دوره في عملية التقييم العقاري على مستوى القضاء العادي والإداري من خلال تقديم خبرته للمساهمة في الفصل في بعض المنازعات العقارية مثل قسمة العقار الشائع، مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن، تحديد قيمة العقار في إطار التعويض بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية... الخ.

إن ما تم التطرق إليه من خلال فصول الباب الأول يشمل المفاهيم الأساسية المرتبطة بالجانب النظري في موضوع التقييمات العقارية، والذي يبقى غير كافٍ لتكوين نظرة شاملة في هذا الموضوع بل يستوجب تكملته بالجانب العملي وما يترتب عنه من منازعات، و هذا ما سيتم التطرق إليه من خلال فصول الباب الثاني.

البـاب الثانـي

تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها

الباب الثاني

تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها

بعد التطرق في الباب الأول إلى أحكام التقييمات العقارية من خلال دراسة ماهية التقييمات العقارية والجهات المكلفة بهذه العملية، حيث تمثل هذه المفاهيم الجانب النظري في الموضوع، الذي يبقى غير كافٍ لتكوين نظرة شاملة على التقييمات العقارية بل يجب تكملته بالجانب العملي والذي يعتبر لب عملية التقييم العقاري.

من خلال هذا الباب سيتم التطرق إلى الكيفية التي تتم بها هذه العملية والتي تختلف باختلاف العقار محل عملية التقييم، فتقييم العقارات المبنية يختلف عن تقييم العقارات غير المبنية، بل وحتى هذه الأخيرة تختلف في تقييمها بحسب طبيعتها أ(اضي فلاحية، أراضي صالحة للبناء)، إذ نجد أن عملية التقييم العقاري لمختلف العقارات المبنية أو غير المبنية ترتبط بمجموعة من العوامل التي تؤثر بشكل مباشر في قيمتها التجارية زيادة أو نقصانا، وذلك بحسب موقعها، مساحتها، شكلها، تهيئتها... الخ، مما يجعل من عملية التقييم العقاري متعددة الأبعاد تتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالعقار ذاته هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد عملية التقييم العقاري ترتبط بمجموعة من الطرق التي يتم بها تقييم العقار، وكل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة ما إن توفرت تحددت على أساسها الطريقة الملائمة في عملية التقييم.

كما سنتعرض في هذا الباب أيضاً إلى ما ينجم عن عملية التقييم العقاري من منازعات يُمكن تسويتها إدارياً أو قضائياً، حيث تم تقسيم هذا الباب إلى فصلين رئيسيين، من خلال الفصل الأول سيتم دراسة تطبيقات التقييمات العقارية، ثم سيتم التطرق للمنازعات الناجمة عنها فيفصلٍ ثانٍ .

الفصل الأول

تطبيقات التقييمات العقارية

الفصل الأول

تطبيقات التقييمات العقارية

سنتناول من خلال هذا الفصل أمثلة تطبيقية نُوضح من خلالها الطرق المختلفة لتقييم العقارات، وحتى تكون هذه الأمثلة ممنهجة، سيتم التمييز في طرق التقييم بين أنواع العقارات معتمدين في ذلك على ما إذا كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية، بالإضافة إلى أوجه تخصيص هذه العقارات، ففي النوع الأول سنتطرق إلى العقارات غير المبنية والمتمثلة في الأراضي الفلاحية، والأراضي الصالحة للبناء في مبحث أول.

بحيث نحاول التطرق لكيفيات تقييمها من خلال تحديد تعريفها ثم توضيح مختلف العوامل المؤثرة في تقييمها سواء كانت مادية، اقتصادية أو قانونية هذا من جهة، ومن جهة أخرى شرح مختلف الطرق المعتمدة في تقييم هذا النوع من العقارات.

أما النوع الثاني فسنتطرق إلى العقارات المبنية الموجهة للاستعمال السكني والتجاري من خلال معالجة مختلف التعريفات الواردة للمحلات السكنية وكذا عوامل وطرق تقييمها، أما فيما يتعلق بالعقارات المبنية الموجهة للاستعمال غير السكني فسيتم التركيز من خلال هذه الدراسة على المحلات التجارية دون المحلات ذات الاستعمال الصناعي، الحرفي والمهني لاشتراكها جميعاً في عنصر القاعدة التجارية من ناحية، وكذا عملية تقييم جدرانها التي تتم بنفس الطريقة مع المحلات ذات الاستعمال السكني من ناحية أخرى، تجنباً للتكرار، وهذا ما سندرسه من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول

تقييم العقارات غير المبنية

تعتبر عملية تقييم العقارات غير المبنية عملية تقنية بحتة يقوم بها أشخاص مؤهلون لذلك معتمدون على طرق معينة وجدت خصيصاً لهذه المسألة تتصف بمجملها بالعالمية، فهي نتيجة عمل واجتهاد خبراء عالميين في هذا المجال، وذلك لمحاولة الوصول إلى الثمن الحقيقي الأقرب لعقار معين في منطقة معينة في زمن معين، مراعين في ذلك العوامل والظروف المحيطة بكل عملية تقييم يقومون بها نظراً لاختلاف الثمن باختلاف الزمان والمكان، لذلك ارتأينا أن نقسم دراستنا في هذا المبحث إلى مطلبين بحيث نخصص المطلب الأول لتقييم الأراضي الصالحة للبناء، ثم نعالج في المطلب الثاني تقييم الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: تقييم الأراضي الصالحة للبناء

حتى يتم تقييم الأراضي الصالحة للبناء لابد من التطرق إلى تعريفها، ومن ثم إلى الأسس التي يُعتمد عليها في تقييم هذا النوع من الأراضي، لذا تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول تعريف الأراضي الصالحة للبناء، ثم في الفرع الثاني عوامل تقييم هذه الأراضي، وفي الفرع الثالث طرق تقييمها.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الصالحة للبناء

إن المقصود بالأراضي الصالحة للبناء هي الأراضي المهيأة كلياً أو جزئياً الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير[1]، وتهيئة هذه الأراضي يكون من خلال تجهيزها وتزويدها بالعناصر الضرورية لاستعمالها تبعاً للغرض الموجهة إليه (سكن، تجارة، صناعة... الخ)، وتتمثل هذه العناصر عموماً في الطرق والشبكات المختلفة (شبكة المياه، شبكة الطاقة... الخ)، وفي نفس السياق يجب التمييز بين

1 - Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, Modalités de détermination des prix de cession des terrains domaniaux, Alger.

وراجع كذلك: أ. ناصر لباد، السوق العقارية، المرجع السابق، ص 40.

القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير، فبخصوص الأولى يقصد بها المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما[1]، وهذا ما تضمنته المادة 20 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، كما حدد أيضاً القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، قوام الأراضي العامرة في نص المادة 20 منه، على أنها كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

أما عن القطاعات القابلة للتعمير فهي التي عرفها المشرع بموجب المادة 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي جاء فيها: "الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

بالإضافة إلى ذلك فقد صنف المشرع الجزائري الأراضي القابلة للتعمير إلى صنفين بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمتمثلين في القطاعات المبرمجة للتعمير في الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشرة (10) سنوات، هذه القطاعات تكون حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2]، حيث يشتد في هذه القطاعات بخلاف القطاعات المعمرة ضغط التعمير والمضاربة، ويظهر دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تسيير التعمير بإعطائه إطاراً تنظيمياً محدداً[3]، كما أن المناطق التي تدخل في القطاعات المبرمجة للتعمير عند إعداد المخطط يمكن أن تكون أراضي فلاحية أين يسمح مستوى التجهيز بتحويلها إلى استقبال التمدد العمراني[4]، وقطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق عشرون (20) سنة، والتي حددتها المادة 22 من نفس القانون والتي تنص على ما يلي: "تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي

1 - Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, 4éme édition, Paris, 2001, p 183.
2- أنظر المادة 21 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2012، ص 107.
4 - Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah édition, Alger, 2000, p 146.

المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، فكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية تكون خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وتمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها في الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يمكن أن يرخص في هذه القطاعات، بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي، بالإضافة للبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، وكذا البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي[1].

الفرع الثاني: عوامل تقييم الأراضي الصالحة للبناء

إن عملية تقييم الأراضي الصالحة للبناء تخضع لعدة عوامل، والمتمثلة في العوامل المادية والتي سيتم دراستها (أولاً)، ثم العوامل القانونية (ثانياً)، بالإضافة للعوامل الاقتصادية (ثالثاً).

أولاً: العوامل المادية

يُقصد بالعوامل المادية مجموع الخصائص المادية للعقار المراد تقييمه، وهي العوامل الأساسية التي تؤثر بشكل مباشر في قيمته، وتعتبر ذات أهمية بالغة في تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار والتي لابد للمقيم العقاري الالتزام بها، وتتمثل في مساحة الأرضية، شكل وتضاريس القطعة الأرضية، ثم نوعية الأرض، بالإضافة إلى تهيئتها.

1- مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص 67.

أ- مساحة الأرضية

يمثل عامل المساحة في الأراضي الصالحة للبناء دوراً هاماً في تحديد قيمتها التجارية، بحيث أنها تحدد إمكانيات استعمالها، ويجب أن تتلاءم مساحة الأرضية وطبيعة البناء[1].

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،و على سبيل المثال فمديرية البناء والتعمير لولاية البليدة لا توافق برأيها في منح رخص البناء في مجال السكن للأراضي المعدة للبناء التي تقل مساحتها عن 120 م^2، وذلك طبقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2]، المصادق عليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2010/07/07[3].

ب- شكل وتضاريس القطعة الأرضية

إذا كانت القطعة الأرضية ذات شكل منتظم ومتوازن، ولها واجهة أو أكثر على الطريق العمومي تزداد إمكانيات استعمالها في البناء، وهذا يعتبر عاملاً يرفع من القيمة التجارية لها في السوق العقارية، وأيضاً إذا كانت القطعة الأرضية مستوية يكون استعمالها للغرض المطلوب مباشر اً ودون مجهودات إضافية أو نفقات زائدة، وهذا أيضاً عنصر يعمل على الرفع من قيمتها التجارية في السوق العقارية عكس ما إذا كانت القطعة الأرضية غير منتظمة وبها مرتفعات ومنحدرات، فإن ذلك يتطلب إعداد تهيئات وأشغال لتسويتها وهذا ما يزيد من تكاليفها، الشيء الذي يؤثر سلباً على قيمتها التجارية ويعتبر عامل مخفض للقيمة[4].

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 93.
2- علماً أن مساحة القطعة الأرضية الدنيا من أجل الحصول على رخصة البناء تكون محددة بدقة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه، وتختلف هذه المساحة من منطقة إلى منطقة أخرى وفق ما يتحدد في المخطط الذي يشملها.
3- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2010/07/07 المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات البليدة وأولاد يعيش وبوعرفة وبني مراد (ولاية البليدة)، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 2010-12-01.
4- أ. سماعين شامة، مرجع سابق، ص 94.

ج- 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، وعليه يمكن إنجاز فوقها بناية من عدة طوابق وبدون تكاليف باهظة، أما إذا كانت الأرضية هشة فيستلزم تعميق القواعد إلى غاية الأرضية الصلبة، وهذا يكلف مصاريف إضافية.

حيث تصنف الأراضي الصالحة للبناء وفقاً لصلابتها إلى ثلاثة أنواع، حيث يمتاز النوع الأول بقدرة التحمل تصل إلى (20 كلغ/سم^2) وهي أرض جيدة للبناء فوقها، والنوع الثاني يشمل الأراضي متوسطة الصلابة إذ تتراوح قدرة تحملها بين (3 و5 كلغ/سم^2)، أما النوع الثالث فهو الأراضي الأكثر رداءة والأقل تحملاً (0,5 كلغ/سم^2)، وبالتالي لا تصلح لإقامة أية بناية فوقها بحكم ارتفاع تكاليف الأشغال بها[1]، وعلى هذا الأساس فإن لعامل نوعية الأرضية الصالحة للبناء دور مهم في الزيادة أو الإنقاص من قيمتها في السوق العقارية.

د- التهيئة

يعتبر عامل التهيئة العامل الرئيسي المحدد لقيمة الأراضي الصالحة للبناء في السوق العقارية، ولقد سبق الذكر بأنها تعتبر شرطاً أساسياً يجب توفره في القطعة الأرضية حتى يمكن اعتبارها أرضاً صالحة للبناء[2].

وتتحدد درجة تأثير هذا العامل في قيمة الأرض الصالحة للبناء حسب درجة ونوعية تهيئتها، حيث أنه كلما كانت القطعة الأرضية مزودة بجميع عناصر التهيئة كلما أدى ذلك إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية، وتنخفض قيمتها كلما غابت عنها هذه العناصر[3]، وتتمثل عناصر التهيئة في وجوب توافر القطعة الأرضية على الشبكات المختلفة، بالإضافة إلى المنافذ والممرات.

1- جبار عبد الحميد، المرجع السابق، ص 91.
2- أ. ناصر لباد، السوق العقارية، المرجع السابق، ص 41.
3 - Amel Aouij Mrad, Droit de l'urbanisme, latrach éditions, Tunis, 2014, p 87.

فبالنسبة للشبكات المختلفة فهي تتمثل على وجه الخصوص في شبكة توزيع الطاقة الكهربائية، والتي لها دور مهم في تحديد قيمة القطعة الأرضية، أي كلما كانت شبكة الكهرباء متوفرة وبسعة توافق الاحتياجات العامة للأرضية كلما كانت قيمتها مرتفعة، وكلما كانت شبكة الكهرباء غير متوفرة أو متوفرة لكن بسعة لا توافق احتياجات القطعة الأرضية كلما كانت قيمة الأرضية منخفضة.

بالإضافة لشبكة المياه الصالحة للاستعمال باعتبارها عاملاً يؤثر بالسلب والإيجاب على قيمة الأرضية، أي إذا كانت تتوفر على مياه صالحة للشرب وبكميات كافية هذا ما يزيد من قيمة القطعة الأرضية، أما بخصوص شبكة صرف المياه المستعملة فهي أيضاً عامل في حال توفره يزيد من قيمة هذه الأرضية وهو على نوعين: شبكة صرف مياه الأمطار وشبكة صرف المياه القذرة[1].

أما عن العنصر الثالث للتهيئة فهو يشمل المنافذ والممرات باعتبارها من العناصر الرئيسية التي يجب توفرها أولاً وقبل كل شيء في القطعة الأرضية حتى يمكن اعتبارها كأرض صالحة للبناء أصلاً، فيجب أن تتوفر القطعة الأرضية على طرق ومنافذ تسمح بالدخول إليها والخروج منها، إضافة إلى وجود واجهة كافية وواسعة على إحدى الطرق العمومية[2]،وإن غياب هذا العنصر يجعل القطعة الأرضية عبارة عن أرض محصورة غير قابلة للبناء أصلاً، وهذا ما يدفع بقيمتها إلى الانخفاض إلى مستوى أدنى، على العكس من ذلك كلما كانت القطعة الأرضية تتوفر على طرق وممرات مؤدية إليها كلما أدى ذلك إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقار ية.

ثانياً: العوامل الاقتصادية

يُقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الطبيعة الاقتصادية والمرتبطة أساساً بالنظام الاقتصادي السائد في المجتمع، والتي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأملاك العقارية، وتتمثل في عناصر تشمل موقع القطعة الأرضية، وحالة السوق العقارية.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 93.
2- المرجع نفسه، ص 92.

أ- موقع القطعة الأرضية

يُمثل الموقع دوراً أساسياً في تحديد قيمة الأرض الصالحة للبناء، ويُعد من العناصر الهامة التي تزيد أو تنقص من قيمتها التجارية، حيث تتوقف عليه إمكانية إقامة بناية أو منشأة، ونوع هذه البناية وشكلها... الخ.

إلا أنه ليس من السهولة تقدير موقع العقار واتخاذه أساساً لتحديد قيمتها، لكنه مع ذلك يمكن التمييز بين الموقع العام للأرض أي موقعها بالنسبة للتجمع العمراني والموقع الخاص، والتي يؤخذ فيها بعين الاعتبار المرافق الضرورية المزودة بها الأرض كالطرق والشبكات المختلفة، فالموقع العام يقدر على أساس مدى قربها أو بعدها عن المدينة أو التجمع العمراني، قربها أو بعدها عن وسائل النقل (الموانئ، المطارات، السكة الحديدية)، والتي هي ضرورية جداً عندما يتعلق الأمر بالعقار الموجه للاستثمار مثلاً، أما الموقع الخاص فيقدر بمدى وجود أو عدم وجود طرق داخل المنطقة تسهل حركة المرور، مدى قرب القطعة الأرضية من التجهيزات العمومية كالمدارس والمستشفيات... الخ[1].

ب- حالة السوق العقارية

تعتبر السوق العقارية من أهم العوامل الاقتصادية 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]، وهذا ما يفرض علينا أن نسهر دائماً على مراقبة سوق الأراضي الصالحة للبناء واستخراج منه جميع المعاملات التجارية التي تتم فيه حديثاً ونقوم بدراستها وتحليلها، وفي الأخير نطبقها على القطعة الأرضية الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم[3].

1- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 88.
2- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 123.
3 - Note N° : 5462 E/DGDN/DODF/EXP, du 05-11-1994, Evaluations domaniales, Etude et analyse du marché immobilier, Alger.

ثالثاً: العوامل القانونية

إن للعوامل القانونية أثر اًكبير اً في تحديد قيمة الأراضي الصالحة للبناء، إذ أن مجموع هذه العوامل هي التي تحدد قيمتها في السوق العقارية، وتتمثل أساساً في الارتفاقات بمختلف أنواعها، تصنيف الأراضي وفق أدوات التهيئة والتعمير... الخ.

أ- الارتفاقات

من بين العوامل القانونية المهمة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الصالحة للبناء، نجد حقوق الارتفاق بمختلف أنواعها باعتبارها مثقلة لملكية الأراضي، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد العامة وتُسمى بالارتفاقات المدنية، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد الخاصة وتسمى بالارتفاقات الإدارية[1].

فالارتفاقات المدنية تتطلب وجود عقارين أحدهما خادم للآخر، في حين أن إنشاء الارتفاق الإداري لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم، فالعبرة هي وجود العقار (الخادم) المثقل بالخدمة، فمثلاً الارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على مالك القطعة الأرضية البناء على جزء من ملكيته أو كلها، وهذا في غياب عقار مخدوم، وبصفة عامة تتميز الارتفاقات الإدارية عن المدنية من حيث الهدف، فالأولى تستهدف المنفعة العامة في حين تستهدف الثانية تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم[2].

ب- تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير

إن من بين النتائج والآثار التي ترتبها أدوات التهيئة والتعمير من مخططات شغل الأراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليها هي تقسيم الأراضي وتصنيفها، وعلى هذا الأساس يتم تقييم هذه الأخيرة، حيث سيتم التطرق إلى تقسيم الأراضي إلى قطاعات، ثم إلى التقسيم الداخلي لكل قطاع.

1- قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000، ص 188.
2- صالح بوسطعة، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس، بدون طبعة، 1999، ص 151.

فبالنسبة لتقسيم الأراضي لقطاعات يجب التمييز بين نوعين من القطاعات الأساسية، النوع الأول هي القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، فبخصوص القطاعات المعمرة فهي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق... الخ، كما تشتمل أيضاً الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها، والقطاعات القابلة للتعمير هي الأراضي المخصصة للتعمير وفقاً للآجال المحددة في أدوات التهيئة والتعمير وتشمل القطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية[1].

أما بالنسبة للنوع الثاني فهي القطاعات غير القابلة للتعمير والتي تشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء عليها، كما يشترط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، وهي أيضاً قطاعات الإقليم العمراني غير المخصصة للتعمير بسبب خصوصيتها ومثالها الأراضي الفلاحية العالية الخصوبة، الاستغلالات المنجمية، كما تشمل أيضاً بعض المناطق الساحلية الحساسة[2].

أما بخصوص تقسيم القطاعات إلى مناطق فلم يُشِر المشرع صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، إلا أن الدور التفصيلي يحتم ذلك، فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين، القسم الأول هي المناطق العمرانية، وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها.

أما عن القسم الثاني أي المناطق الطبيعية،وهي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية موجودة أو منعدمة، ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها إلى حد

1- مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص 58 و59، وللتوضيح أكثر أنظر التعليمة رقم 3049 المؤرخة في 28-03-2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، وزارة المالية.

2 - Jean-Bernard Auby, droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrestien, 7éme édition 2004, p216.

حظره تماماً، يميز ما بين المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي: المناطق التي توجد بها ميزات وثروات طبيعية، ثقافية بارزة، المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية والمناطق المعرضة لظواهر طبيعية (الزلازل، الفيضان)، والتي قد تشكل خطورة في حال تعميرها[1].

حيث أن تصنيف الأراضي وفق أدوات التهيئة والتعمير هو عامل مهم في تحديد القيمة التجارية لها، لأن قيمة الملكية العقارية تحدد حسب سعر السوق العقارية المحلية، وهذه الأخيرة تتغير حسب كل منطقة وكل منطقة فرعية[2]، مثلاً عندما تكون القطعة الأرضية واقعة داخل القطاعات العمرانية (معمرة، المبرمجة للتعمير، المزمع تعميرها في المستقبل)، هنا تُعتبر القطعة الأرضية أرضاً صالحة للبناء وتُقيم بالمتر المربع، وبالتالي سعرها مرتفع جداً، أما إذا كانت تقع خارج القطاعات العمرانية فتعتبر أرضاً فلاحية وتُقيم بالهكتار، وبالتالي تكون قيمتها منخفضة.

وعليه فإن تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير تُصنف إلى أراضي معمرة، أراضي مبرمجة للتعمير، أراضي مزمع تعميرها في المستقبل وأراضي غير قابلة للتعمير، وبالتالي يُعتبر هذا العامل عاملاً قانونياً مهماً في عملية التقييم العقاري للأراضي الصالحة للبناء.

الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء

لتحديد القيمة التجارية للأراضي الصالحة للبناء، هناك ثلاث طرق أساسية والمتمثلة في طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع والتي سيتم دراستها (أولاً)، وطريقة التقييم بالمنطقة (ثانياً)، وطريقة التقييم بالعبء العقاري (ثالثاً)، والتي سيتم التفصيل فيها كالآتي:

أولاً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع

تُعتبر طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع من أحسن طرق التقييم، بحيث تعطي نتائج جيدة وهي الأكثر استعمالاً، ولهذا الخبراء العقاريون يُفضلون الاعتماد عليها بدرجة أولى في تحديد القيم التجارية للأراضي الصالحة للبناء.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 182.
2- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 88 و89، ولمزيد من التفصيل أكثر: راجع التعليمة رقم 3049 المؤرخة في 28-03-2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، وزارة المالية.

عملية التقييم وفق هذه الطريقة مبنية على أساس المقارنة غير المباشرة، وعلى هذا الأساس، فإن تطبيقها يستوجب البحث والمتابعة المستمرة لمدى تطور السوق العقارية، وذلك بإعداد بطاقات عقارية تُقيد فيها جميع التصرفات الحاصلة في هذا المجال، حتى يتسنى للمقيم العقاري اعتمادها كمرجع عند إجراء تقييم جديد، مع وجوب التركيز بطبيعة الحال على عنصر التشابه بين الأراضي موضوع التقييم من حيث المساحة، الشكل، الموقع، التضاريس... الخ[1]، وعليه حتى نطبق هذه الطريقة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء نأخذ عنصر سعر المتر المربع الواحد كأساس للمقارنة بين القطعة الأرضية المراد تقييمها والقطع الأرضية محل المقارنة، وذلك بعد تحليل المعطيات ودراستها، وفي الأخير نحدد السعر المتوسط للمتر المربع الواحد.

أ- تحليل المعطيات

لتحليل المعطيات يجب احترام مجموعة من الشروط تشتمل على أن تكون مساحة القطعة الأرضية المراد تقييمها متقاربة بالزيادة أو بالنقصان مع القطع الأرضية محل المقارنة، كما يجب أن يكون للقطعة الأرضية محل التقييم والقطع محل المقارنة نفس الموقع و أن لا تكون المعاملات العقارية محل المقارنة لها أكثر من ثلاث سنوات.

بالإضافة لضرورة استبعاد كل المعاملات العقارية التي تمت في ظروف استثنائية كالتي تمت بسبب مفاجئ للشراء كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهلهما لقواعد السوق العقارية، أو العجلة عند البيع أو الشراء أو المصلحة[2]، كأن يكون للعقار مثلاً موقع يجعل المشتري يقبل على شرائه دون غيره، أو يكون للمشتري مصلحة في شراء العقار على أساس جواره لملكيته، فيكون قصده من ذلك توسيعها.

وكلما تم الاعتماد على عدد كبير من المعاملات العقارية محل المقارنة تكون القيمة التجارية المستخرجة أو المستنتجة الأقرب إلى القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية محل عملية التقييم.

1 - Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, op-cit.
2 - Benaissa Benelhadj Djelloul, Evaluation immobilière en Algérie (Terrain à bâtir), Mastère en management immobilière de construction et d'aménagement, Euromed, école de management, Marseille, France, 2005, p 59.

ب- تحديد السعر

بعد تحليل المعطيات واستبعاد المعاملات العقارية الاستثنائية يتم استخراج سعر المتر المربع الواحد لكل معاملة عقارية، وبعدها نستخرج معدل سعر المتر المربع الواحد لكل المعاملات العقارية محل المقارنة، والقيام في الأخير بتطبيق السعر المتوسط للمتر المربع المستنتج على مساحة الأرض الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم، وبذلك قد توصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للأرض الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم وفق هذه الطريقة[1]، ونجسد طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع في المثال التالي:

فمثلاً عندما يُراد تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض تقع بوسط مدينة المدية مساحتها 500 م^2، شكلها مربع ولها واجهة على الطريق العمومي، فيجب القيام بالبحث والتحري على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، المحافظات العقارية، مكاتب التوثيق، الوكالات العقارية... الخ، ثم يتم الحصول على المعلومات التالية:

1- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 600 م^2، تقع بوسط المدينة بيعت بـ 22.000.000 دج، سنة 2012.

2- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 1500 م^2، تقع بوسط المدينة، بيعت بـ: 35.000.000 دج، سنة 2010.

3- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 500 م^2، تقع بوسط المدينة، بيعت بـ: 7.000.000 دج، سنة 2006.

4- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 400 م^2، تقع بوسط المدينة، بيعت بـ: 18.000.000 دج، سنة 2010.

5- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 500 م^2، تقع بضواحي المدينة، بيعت بـ: 12.000.000 دج، سنة 2013.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 99.

6- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 120 م^2، تقع بوسط المدينة، بيعت بـ: 3.000.000 دج، سنة 2012.

7- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 500 م^2، تقع بوسط المدينة بيعت بـ: 2.000.00 دج، سنة 2006.

8- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 400 م^2، تقع بوسط المدينة بيعت بـ: 30.000.00 دج، سنة 2012.

9- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 500 م^2، تقع بنواحي المدينة، بيعت بـ: 15.000.000 دج، سنة 2012.

10- حسب بعض الأقاويل تبين أن قطعة أرض مساحتها: 700 م^2، تقع وسط المدينة، بيعت بـ: 25.000.000 دج، سنة 2013.

11- معاملة عقارية لقطعة أرض مساحتها: 550 م^2، تقع بوسط المدينة، بيعت بـ: 21.000.000 دج سنة 2010.

بعد ذلك يتم تحليل المعطيات التي جمعت، أخذاً بمبدأ "يجب أن نقارن بما يجب أن يقارن به"، فيتم الحصول على النتائج التالية:

1- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 02 و06 لوجود فارق كبير في المساحة، فارق بالزيادة في المعاملة رقم 02 وفارق بالنقصان في المعاملة رقم 06.

2- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 03 و07، نظراً لتاريخ المعاملة سنة 2006، بحيث للمقارنة يجب أن لا تتعدى المعاملة أكثر من ثلاث سنوات.

3- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 09 لاختلاف الموقع.

4- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 10، فالأقاويل يستحيل إثباتها لأنه في حالة نشوب نزاع ما لا يمكن تبرير هذه الأقاويل.

5- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 08 لأنها تبدو معاملة استثنائية لارتفاع قيمتها، ومنه المعاملات العقارية التي يمكن أن نقارن بها هي المعاملات رقم:01، 04 و11.

بعد فحصٍ للنتائج المتحصل عليها يتم تحديد سعر المتر المربع الواحد وذلك كالآتي:

المعاملة رقم (01) قطعة أرض مساحتها 600 م^2، قيمتها التجارية 22.000.00 دج، ومنه السعر الوحدوي لهذه المعاملة هو: (22.000.00) / (600)= 36.000 دج/م^2.

المعاملة رقم (04) قطعة أرض مساحتها 400 م^2، قيمتها التجارية 18.000.000 دج، ومنه السعر الوحدوي لهذه المعاملة هو (18.000.000) / (400) = 45.000 دج/م^2.

المعاملة رقم (11) قطعة أرض مساحتها 550 م^2، قيمتها التجارية 21.000.000 دج، ومنه السعر الوحدي لهذه المعاملة هو (21.000.000 دج) / (550 م^2) = 38.000 دج/م^2.

إذن سعر المتر المربع المتوسط هو: (36.000 دج + 45.000 دج + 38.000 دج)/3 = 40.000 دج/م^2.

فالقيمة التجارية للقطعة الأرضية هي سعر المتر المربع المتوسط للمعاملات العقارية الموجودة ضرب مساحة القطعة الأرضية المراد تقييمها: 40.000 دج x 500 م^2 = 20.000.000 دج.

ثانياً: طريقة التقييم بالمنطقة

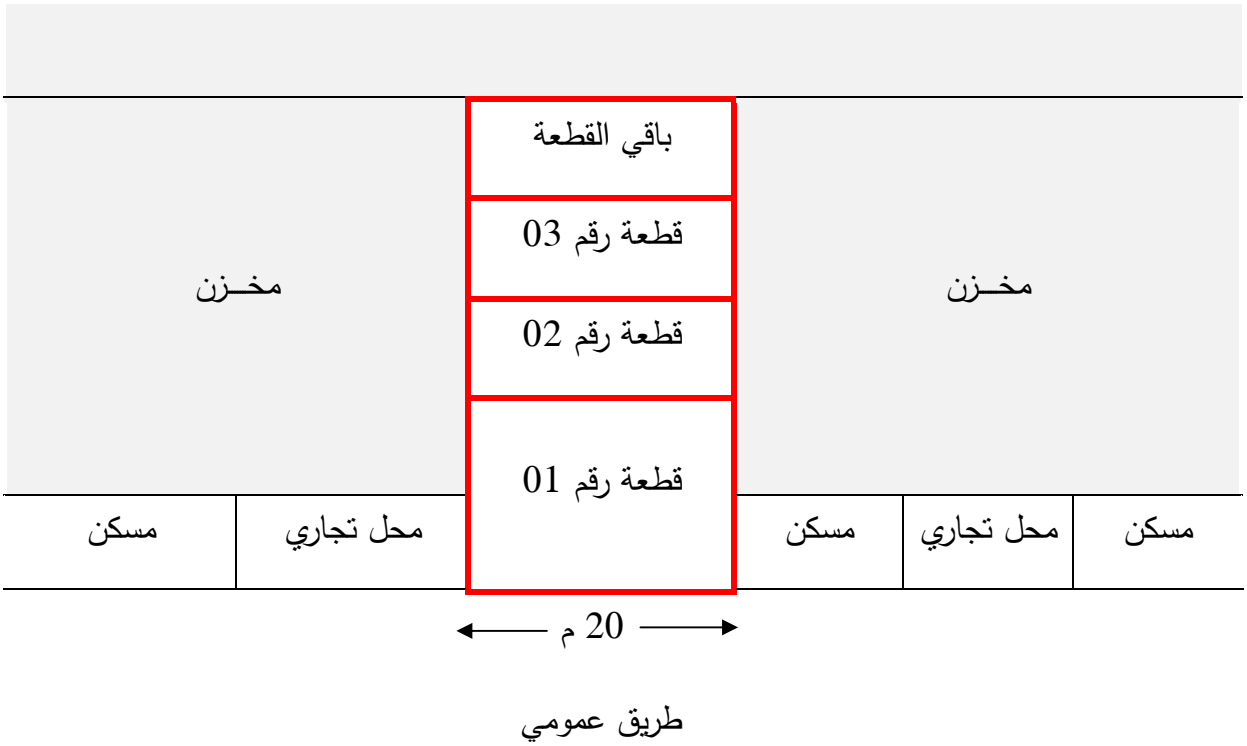
تطبق هذه الطريقة في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالتقييم طولية أي أنها تحتوي على واجهة صغيرة على الطريق العمومي، وأساس هذه الطريقة فكرة مفادها أن الجزء المحاذي للطريق هو الأصلح من كل الأجزاء الأخرى، بحيث تتناقص قيمة الأرض كلما ابتعدنا عن الطريق نحو العمق[1].

في هذه الحالة القطعة الأرضية هي عبارة عن شريط بحيث طولها أكبر بكثير من عرضها، وعليه لتقييمها يجب تقسيم القطعة الأرضية إلى ثلاثة مناطق بصفة افتراضية، حسب العمق (الطول)، على أن

1- د. الهادي مقداد، المرجع السابق، ص 177.

يعتبر ما زاد عن المنطقة الثالثة كأرض مخصصة للمساحة الخضراء أي غير قابلة للبناء، ثم يتم الشروع في تحديد السعر المتوسط للمتر المربع للمنطقة الأولى، وذلك بإتباع طريقة المقارنة للمعاملات العقارية الموجودة، أما سعر المنطقة الثانية يكون بـ 60% من سعر المتر المربع المطبق على المنطقة الأولى، أما سعر المنطقة الثالثة يكون أيضاً بنسبة 60% من سعر المتر المربع المطبق على المنطقة الثانية، وما تبقى من المساحة يتم تقييمها بسعر جزافي باعتبارها مساحة خضراء أي غير قابلة للبناء[1]، وتحسب للبناء[1]، وتحسب القيمة الكلية للأرض بجمع قيمة مختلف المناطق، وللتوضيح أكثر يتم تقديم المثال الآتي:

ولتكن قطعة أرض مساحتها 1900 م^2 تقع بوسط المدينة، بواجهة عرضها 20 م، وعمق طوله 95م، يحدها من الشمال طريق ومن الشرق والغرب والجنوب ملكيات خاصة، فما هي قيمتها التجارية؟



رسم بياني لقطعة أرض عبارة عن شريط (تتواجد بالعمق)

بتقسيم القطعة إلى ثلاثة مناطق طولها 30 م باتجاه العمق يتم التوصل إلى النتائج التالية:

القطعة الأولى: 30 م x 20 م = 600 م^2.

1 - Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, op-cit.

القطعة الثانية: 30 م x 20 م = 600 م^2.

القطعة الثالثة: 30 م x 20 م = 600 م^2.

القطعة المتبقية: 05 م x 20 م = 100 م^2.

لو فرضنا أن القطعة الأرضية تقع في منطقة يُقدر سعر المتر المربع فيها بـ: 1000 دج وهو السعر المستخرج من دراسة السوق العقارية ومقارنة البطاقات العقارية، ومن هنا يكون لكل قطعة سعراً معيناً للمتر المربع.

المنطقة الأولى: 1000 دج/م^2.

المنطقة الثانية: 1000 دج x 60% = 600 دج/م^2.

المنطقة الثالثة: 1600 دج x 60% = 360 دج/م^2.

المنطقة المتبقية: 100 دج يحدد جزافياً.

وعليه فالقيمة التجارية للقطعة الأرضية هي:

(600 x 1000) + (600 x 600) + (600 x 360) + (100 x 100) = 1.106.000 دج.

إذن القيمة التجارية للقطعة الأرضية هي: 1.106.000 دج.

ثالثاً: طريقة التقييم بالعبء العقاري

طريقة التقييم بالعبء العقاري أو كما يطلق عليها الحمولة القصوى للعقار هي طريقة تكون في الغالب مستعملة في حالة بيع قطع أرضية تمت تهيئتها وأصبحت جاهزة لاستقبال البنايات والتجهيزات الجديدة، وأساس هذه الطريقة هو اعتمادها على معامل شغل الأرضية بالبناء المسموح به قانوناً[1]، وعليه لاعتماد هذه الطريقة في التقييم لابد من البحث عن المعاملات العقارية لتحديد معدل سعر المتر المربع، والبحث في نفس الوقت عن معاملات شغل الأرضية.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 100.

وعليه تعتمد عملية التقييم بالعبء العقاري على المساحة الموجهة للبناء[1]، وحالياً هذه الطريقة مستبعدة في مجال تقييم الأراضي الصالحة للبناء من طرف الخبراء العقاريين، وذلك راجع إلى عدم احترام تطبيق معامل شغل الأرضية (COS) سواء بالنسبة للأفراد أو الإدارة، غير أنه عند توفر معطيات صحيحة وفعالة فإنه يمكن الاعتماد على هذه الطريقة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء،ونظراً لكون هذه العملية تقنية جداً ارتأينا إرفاقها بمثال تطبيقي للتوضيح أكثر:

قطعة أرض مساحتها 500 م^2، بمعامل شغل الأرض قدره: 1,5، فما هي قيمتها التجارية؟

عند عملية البحث والتحري عن المعاملات العقارية في المنطقة، تحصلنا على الأسعار، ومعاملات شغل الأرضية كالآتي:

أ- قطعة أرض مساحتها 600 م^2، سعر المتر المربع الواحد لها قدر بـ: 36.000 دج/م^2، معامل شغل الأرضية (COS) = 2.

ب- قطعة أرض مساحتها 400 م^2، سعر المتر المربع الواحد لها قدر بـ: 45.000 دج/م^2، معامل شغل الأرضية (COS) = 3.

ج- قطعة أرض مساحتها 550 م^2، سعر المتر المربع الواحد لها قدر بـ: 38.000 دج/م^2، معامل شغل الأرضية (COS) = 1.

د- معدل معامل شغل الأرضية: (2+3+1)/3= 2.

هـ- معدل سعر المتر المربع الواحد: (36.000 دج + 45.000 دج + 38.000)/3= 40.000 دج.

وبما أن معامل شغل الأرضية للقطعة المراد تقييمها هو 1,5، إذن يمكن الحصول على سعر تقييمها بتطبيق القاعدة الثلاثية:

40.000 دج ⟵ 2

(س) ؟ ⟵ 1,5

ومنه: سعر المتر المربع للقطعة المراد تقييمها هو: س= (40.000 دج x 1,5)/2= 30.000 دج

1- Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, op-cit.

ومنه القيمة التجارية للقطعة الأرضية المراد تقييمها وفق طريقة العبء العقاري هي:

30.000 دج x 500 م^2 = 15.000.000 دج

من خلال عرضنا لمضمون طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء يظهر أن كل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة، ما إن توفرت تحددت على أساسها الطريقة الملائمة في التقييم.

المطلب الثاني: تقييم الأراضي الفلاحية

اعتمد المشرع الجزائري في عملية تقييم الأراضي الفلاحية على مجموعة من العوامل والطرق مراعياً في ذلك خصائص هذا النوع من الأراضي، لذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول مفهوم الأراضي الفلاحية، وفي الفرع الثاني عوامل تقييم هذه الأراضي وفي الفرع الثالث طرق تقييمها.

الفرع الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

نتناول من خلال هذا الفرع تعريف الأراضي الفلاحية والتي سيتم دراستها (أولاً)، ثم بيان أصنافها (ثانياً).

أولاً: تعريف الأراضي الفلاحية

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري كما يلي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"[1].

من خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول بأن المشرع قد عرف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

1- أنظر المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

أ- أراضي منتجة: فالأراضي غير المنتجة، لا تُعد أراضي فلاحية.

ب- يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي[1]، باستعمال الأجهزة التقليدية أو الحديثة[2]، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان فلا تُعد أراضي فلاحية، بل تُعد أراضي رعوية أو حلفائية أو غابية كونها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.

ج- إنتاجاً يكون سنوياً أو خلال عدة سنوات، إذ قد يكون الإنتاج (دورياً) مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

د- لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتوج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه... الخ[3].

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على عدة معايير لتعريف الأراضي الفلاحية على خلاف المشرع التونسي الذي ركز على المعيار الطوبوغرافي للأرض والمتمثل في احتوائها على طاقات طبيعية ومناخية، حيث عرفها بموجب القانون رقم 87/83 المؤرخ في 1983/11/11 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما يلي: "يُقصد بالأراضي الفلاحية حسب مفهوم هذا القانون كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية والسياحية والصناعية"[4].

1- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2007، ص 75.
2- أ. دغيش أحمد، شفعة الدولة والجماعات المحلية، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، المركز الجامعي، بشار، يومي 22 و23 أفريل 2008، ص 198.
3- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 75.
4- أنظر القانون رقم 87/83 المؤرخ في 11-11-1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية في القانون التونسي، نقلاً عن: منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2011، ص 59 و60.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال هذا التعريف لم يفرق بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو الأراضي الفلاحية الوقفية أو الأراضي التابعة للخواص، وذلك راجع لإتحاد الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية[1]، وبالتالي تستدعي عدم التفرقة بين هذه الأراضي في مفهوم هذا القانون.

ثانياً: أصناف الأراضي الفلاحية

ميز المشرع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري بين نوعين من تصنيفات الأراضي الفلاحية أولهما التصنيف الطوبوغرافي، وثانيهما التصنيف القانوني، وسنحاول بيانهما في نقطتين على التوالي:

أ- التصنيف الطوبوغرافي للأراضي الفلاحية

لقد اعتمد المشرع الجزائري لتصنيف الأراضي الفلاحية على معايير طوبوغرافية بحتة تميل لعلم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي وهي التربة، المناخ، الانحدار وقابلية التربة للسقي[2]، فبخصوص التصنيف الأول فهي تشمل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة، بالنسبة للأراضي الفلاحية الخصبة جداً والتي عرفها المشرع بأنها الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية، والتي تتميز بالعمق وحسن تربتها المسقية أو القابلة للسقي[3].

أما عن الأراضي الفلاحية الخصبة فيُقصد بها طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأنها الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي[4].

وعن التصنيف الثاني فهي الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة، فبالنسبة للأولى فهي الأراضي التي عرفها المشرع من خلال مشتملاتها التي تتضمن الأراضي الفلاحية المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق، والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طوبوغرافية، بالإضافة للأراضي غير المسقية التي

1- أ. دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 198.
2- أ. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، ، القبة، الجزائر، بدون طبعة، 2005، ص 238 و239.
3- أنظر المادة 06 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 07 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة، كما يشتمل على الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطوبوغرافية[1].

أما عن الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة فقد عرفها المشرع على أنها الأراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة، والبنية والانجراف[2].

ب- التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية

لقد صنف المشرع الملكية الفلاحية إلى ثلاثة أصناف، فيمكن أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو الملكية الخاصة أو الوقفية[3]، وتُعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملك للدولة دون سواها[4]، وهي مصنفة ضمن أملاكها الخاصة طبقاً لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم[5]، ولقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي، حيث نظم كيفية استغلالها استغلالاً أمثل بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يُحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بتقريره الامتياز كنمط لاستغلالها[6].

1- أنظر المادة 08 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 09 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2009، ص 08 و09.
4- رغم أن قانون الأملاك الوطنية يعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملك للدولة دون سواها، إلا أن بعض الجهـات القضائيـة تخالـف هذا المبدأ باعترافها للبلدية في حكم قضائي بملكية الأراضي الفلاحية حيث جاء في القرار رقم 202362 المؤرخ في 08-05-2000 عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور: "حيث أنه خلافاً لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 01-12-1990 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، حيث أنه في هذه الحالة لا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال، هذا القرار نقلاً عن الأستاذ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 108.
5- أنظر المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01-12-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
6- أنظر المادة 03 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15-08-2010، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 18-08-2010.

ويُعد الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة للمستثمرين حق استغلال الأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية[1]، ويبقى تملك الدولة عبر مختلف أجهزتها المركزية واللامركزية سلطات وصلاحيات واسعة كسلطة الرقابة المستمرة على كيفيات استغلال هذه الأراضي وسلطة توقيع الجزاءات عند إخلال المستثمرين بالتزاماتهم القانونية والتعاقدية.

أما عن التصنيف القانوني الثاني للأراضي الفلاحية فهي الأراضي التابعة للملكية الخاصة، والتي عرفها المشرع الجزائري بأنها الملكية بوجه عام في أحكام الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني بأنها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"[2].

من خلال هذا الأمر يتضح أن المشرع الجزائري جعل من حق الملكية حق مُقيد باحترام النصوص القانونية والأنظمة المعمول بها، ولم يكتف المشرع بهذا التعريف العام للملكية ليضع تعريفاً خاصاً بالملكية العقارية بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث جاء فيه مايلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"[3].

من خلال ما تقدم نجد أن المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري وسع في مفهوم الملكية العقارية من خلال توضيحه لمشتملاتها (ملكية العقار في حد ذاته – بما يعرف بملكية الرقبة – وملكية الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنه).

وفي هذا الشأن أيضاً، قيد المشرع مالك العقار بضرورة أن يكون استعماله لملكيتهالعقار ية وفقاً لطبيعة العقار أو وفقاً لما أعد له، وتُعد الملكية العقارية حق عيني أصلي يعطي لصاحبه حق الانتفاع والتصرف، وبذلك فحق الملكية أوسع الحقوق وأشملها.

1- أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- نظر المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

وبالنظر للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، جعل المشرع الجزائري استغلال الأراضي الفلاحية واجباً قانونياً على كل مالك لها[1]، ورتب جزاءات عند مخالفة هذا الالتزام تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري[2]، لذا منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير.

أما عن التصنيف الثالث فهي الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة، فقد عرفه من خلال قانون الأسرة على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"[3].

كما عرفه القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"[4].

وأخيراً عرفه القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"[5].

نلاحظ من خلال استقراء أحكام المواد المذكورة أعلاه، أن قانون الأسرة عبر عن كلمة الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار، في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكراً على العقار وحده، دون غيره، بينما جاء قانون الأوقاف شاملاً للعقار والمنقول والمنفعة فيما عدا ذلك، فإن هذه القوانين تتفق جميعها على فكرة التأبيد في الوقف وطابعه الخيري.

1- للتوضيح أكثر، فيما يخص الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، راجع: بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 23 و24.
2- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 83.
3- أنظر المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09-06-1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 12-06-1984.
4- أنظر المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
5- أنظر المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27-04-1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08-05-1991.

بالإضافة إلى ذلك، فقد حدد المشرع كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فبالنسبة للأراضي الوقفية الصالحة للزراعة فخصها المشرع بعقد المزارعة الذي عرفه المشرع في الفقرة الأولى من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22[1] المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضاً زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي الفلاحية المغروسة بالأشجار ونحوها فخصها المشرع بعقد المساقاة، والذي عرفه المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المتعلق بالأوقاف، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضاً فلاحية مغروسة بالأشجار، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية، وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، الهدف من ورائها استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة بزراعتها وخدمتها عن طريق الغير[2].

أما الأراضي الفلاحية البور، فقد خصها المشرع بعقد الحكر، وهو من الإيجارات الطويلة المدة، يستمد أصله من الشريعة الإسلامية، وقد شرع هذا العقد بغرض استصلاح الأراضي الفلاحية البور، وجعلها خاضعة للاستثمار، ويُعتبر هذا العقد قيد خطير على الملكية الوقفية لأنه يرتب للمحتكر حقاً عينياً على العقار الوقفي[3].

الفرع الثاني: عوامل تقييم الأراضي الفلاحية

وضع المشرع الجزائري ثلاثة عوامل تقديرية لتقييم الأراضي الفلاحية، وسنحاول دراستها من خلال تقسيم هذا الفرع إلى ثلاثة نقاط نتناول (أولاً) العوامل المادية، وسنتناول (ثانياً) العوامل الاقتصادية، ثم سيتم تناول العوامل القانونية (ثالثاً).

1- الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 23-05-2001.
2- خيرة جطي، عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية الموقوفة المستحدثة بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 06، 07، 43 و44.
3- د. خالد بوشمة، إشكالية المرجعية في تنظيم استثمار الملك الوقفي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، العدد 05، لسنة 2013، ص 24، 25.

أولاً: العوامل المادية

تشتمل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم الأراضي الفلاحية في طبيعة ونوعية التربة، الأغراس، الظروف المناخية والخصوصيات الفيزيائية للقطعة من حيث الشكل، التضاريس، المنافذ، الممرات والصيانة.

أ- طبيعة ونوعية التربة

يُعتبر هذا العامل، العامل الأساسي المُحدد لقيمة الأراضي الفلاحية، فنوعية التربة وجودتها هي التي تحدد طاقات وإمكانيات الأراضي الفلاحية في الإنتاج، وهذه الأخيرة هي المحرك الأساسي للطلب عليها وقيمتها في السوق، ولذلك فالأراضي الفلاحية ذات التربة الجيدة والجودة العالية يكون الطلب عليها مرتفعاً في السوق وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة، وكلما قلت جودتها كلما تراجعت قيمتها بفعل تراجع الطلب عليها، وتحدد طبيعة ونوعية التربة بناء على تركيبتها الفيزيائية والكيميائية، سمك الطبقة الصالحة للزراعة، درجة نفاذيتها ونوعية النباتات التي على سطح الأرض[1].

ب- نوعية الأغراس

تحسب قيمة الأغراس على أساس نوعيتها الفيزيائية الموجودة فيها، وذلك بالنظر إلى عدد الأغراس وتوزيعها تبعاً لجوهرها وتهيئتها بطريقة تسمح لها بنمو أحسن، بالإضافة إلى عمرها حيث يُعد هذا الأخير محدداً أساسياً في قيمة الأغراس، كما أن عامل التهيئة له دور في رفع قيمة هذه الأرض الفلاحية أو انخفاضها[2].

ج- الظروف المناخية

تتمثل الظروف المناخية في التساقط (المطر، البرد، الثلج)، مدى تعرض الأرض لأشعة الشمس، مدى تعرضها للرياح، وهذه العناصر المناخية تمثل العناصر الأساسية لحياة أي نبات، والتي يعبر عنها علمياً بالضوء والحرارة والماء والهواء.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 94.
2- المرجع نفسه، ص 95.

وتبعاً للظروف السائدة في منطقة ما يتحدد نوع الغطاء النباتي الذي ينمو بها بما فيها الفلاحية الصالحة للزراعة في تلك المنطقة، فالأقاليم المناخية هي التي تحدد الأقاليم النباتية، وتأثير هذا العامل على قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية يتمثل في كونه هو الذي يُحدد بصفة طبيعية الأنواع النباتية الفلاحية الممكن زراعتها[1]، وهذا معناه أنه هو الذي يُحدد إمكانيات استغلال الأراضي الفلاحية، وعلى أساس هذه الأخيرة يتحدد الطلب عليها وقيمتها تبعاً لذلك في السوق العقارية.

د- الشكل

يلعب عامل الشكل دوراً مهماً في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية، فحسب شكل القطعة الأرضية تتحدد المساحة الممكن استغلالها منها، وتكون هناك إمكانية الاستغلال الأمثل في الحالات التي يكون فيها شكل القطعة منتظماً، وهذا ما يجعل قيمتها مرتفعة في السوق مقارنة بالأراضي الفلاحية ذات الشكل غير المنتظم، وذلك راجع لعوائق الاستغلال الناجمة عن شكل القطعة الأرضية، والمتمثلة في عدم القدرة على الاستغلال الكامل لمساحة الأرضية[2]، حيث أن الشكل غير المنتظم يؤدي لتكوين زوايا ضيقة صعبة الاستغلال أحياناً، وغير قابلة للاستغلال أحياناً أخرى.

هـ- التضاريس

تعطي القطعة الأرضية المستوية والسهلية عدة امتيازات في حال استغلالها، وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة نتيجة لارتفاع الطلب عليها في السوق العقارية عكس الأراضي ذات التضاريس الصعبة والتي يصعب استعمال الآلات الفلاحية فوقها الأمر الذي يجعلها أقل مردودية، وكذلك تؤثر التضاريس الصعبة سلباً على نوعية التربة، حيث أن الأراضي الفلاحية المائلة تفقد موادها المعدنية بسهولة نتيجة لانجرافها بفعل تأثير الأمطار، وهذا كله يؤثر سلباً على قيمتها في السوق العقارية.

1- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 87.

2 - Note N° : 2810 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-07-1991, Détermination de la valeur vénale des biens ruraux, Alger, p 03.

و –المنافذ والممرات

تمثل المنافذ والممرات وسائل الاتصال بالقطعة الأرضية والدخول إليها والخروج منها، وبالتالي كلما كان الدخول إلى القطعة الأرضية والخروج منها سهلاً، وكانت قريبة من الطريق العمومي كلما ساهم هذا إيجابياً في قيمتها في السوق، فالطريق العمومي يعطي امتيازات كبيرة للأراضي الفلاحية المجاورة له أو المطلة عليه خاصة في نقل وتسويق المحاصيل، بينما الأراضي الفلاحية البعيدة عن الطريق العمومي والأراضي الفلاحية المحصورة تزداد تكاليف نقل محاصيلها وهذا يساهم بشكل سلبي في قيمتها[1].

ز – حالة صيانة التربة

وتتمثل في جميع أعمال الصيانة والتهيئة والإصلاح التي يقوم بها مستغل القطعة الأرضية، بغرض تحسين نوعيتها والمحافظة على خصوبتها بهدف الرفع من إنتاجيتها كحرثها وتسميدها وصيانة قنوات صرف المياه وقنوات السقي... الخ، فكلما توفر هذا العامل كلما أدى ذلك إلى الزيادة في القدرة الإنتاجية للقطعة الأرضية، وبالتالي يجعل من الأرض الفلاحية ذات قيمة كبيرة في السوق العقارية.

ثانياً: العوامل الاقتصادية

إنللعوامل الاقتصادية دور اً هاماً في تقييم الأراضي الفلاحية، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من الأراضي بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة.

أ– درجة التطور الاقتصادي في المنطقة

إن المناطق ذات المستوى الاقتصادي المتطور تكون واسعة ومتنوعة الاستهلاك ونتيجة لذلك يزداد الطلب في الاستثمار في الأراضي الفلاحية[2]، وهذا الأخير يؤدي إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية.

ب– الموقع

يلعب موقع القطعة الأرضية دوراً أساسياً في عملية تقييمها، فكلما كانت قريبة من الطرق العمومية والتجمعات السكانية والمراكز التجارية والأسواق المحلية المتواجدة بالمنطقة كلما كانت قيمتها التجارية

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 94.

2 - Larbi Zedjiga, op-cit, p 126.

مرتفعة، وذلك بالنظر للامتيازات الكبيرة التي يمنحها هذا الموقع، حيث أن الطلب على المحاصيل الزراعية في هذه الحالة دائم وكبير، كما يمكن بيعها في الأسواق والمراكز التجارية بسهولة وبسرعة وبأقل التكاليف عكس ما إذا كان موقع الأرض الفلاحية بعيد عن الطرق العمومية والأسواق والمراكز التجارية والتي تكون قيمتها منخفضة[1].

ثالثاً: العوامل القانونية

تتمثل العوامل القانونية المؤثرة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية أساساً في الارتفاقات القانونية، والمتمثلة في ارتفاقات القانون العام وهي بصفة عامة الارتفاقات المدرجة في قانون التهيئة والتعمير أو في بعض النصوص القانونية الخاصة، وارتفاقات القانون الخاص والمرتكزة أساساً على حق المرور الذي يخوله القانون للأشخاص المحصورة أراضيهم[2].

الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الفلاحية

لتقييم الأراضي الفلاحية حدد المشرع أربع طرق أساسية والتي سيتم تناولها في هذا الفرع، والمتمثلة في طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة (أولاً)، طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار (ثانياً)، طريقة التقييم بواسطة المردودية (ثالثاً)، وطريقة التقييم بواسطة الدخل (رابعاً)، بالإضافة لتقييم المغارس بالنسبة للأراضي التي بها مغارس حسب طريقة قيمة الاستبدال (خامساً).

أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة

تطبق هذه الطريقة على المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشيطة، الأمر الذي يفترض وجود عدد كبير من عناصر المقارنة، أي وجود عمليات بيع أو شراء في السوق العقارية لأراضي فلاحية مطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، وأساس هذه الطريقة هو دراسة بطاقات المعاملات العقارية المحلية ومعرفة القيم الحالية للأراضي الفلاحية الحاملة لنفس الأوصاف، وعندها تطبق مباشرة القيمة المستخلصة على الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم[3].

1- أ. سماعين شامة، مرجع سابق، ص 95.

2- Kahouadji Mohammed Riadh, op-cit, p 97.

3- Ferhat Tebib, op-cit, p 67.

ولتنفيذ هذه الطريقة يجب على المقيم العقاري إتباع مجموعة من الخطوات التي تتمثل في وجوب تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم (الشكل، المساحة، التضاريس، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة... الخ)، مع ضرورة القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق العقارية عن عمليات البيع أو الشراء الحديثة العهد للأراضي الفلاحية المطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم.

بالإضافة لقيام المقيم العقاري بتحليل ودراسة لهذه المعاملات والأسعار المطبقة عليها قصد التأكد من مصداقيتها واستبعاد الأسعار غير الصادقة التي لا تعكس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق، وهذا لاستنتاج القيمة المرجعية للتقييم من عناصر المقارنة و القيام بتطبيق القيمة المستخرجة مباشرة على القطعة الأرضية الفلاحية المراد تقييمها[1]، وبهذا يتم تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية وفق طريقة المقارنة المباشرة.

وكمثال تطبيقي لطريقة التقييم بالمقارنة المباشرة نفترض وجود قطعة أرض فلاحية مساحتها أربعة (04) هكتارات، مسقية، معدة لإنتاج الخضر وأثناء البحث في فهرس المعاملات العقارية للأراضي الفلاحية التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة ولها نفس الخصائص يتم الحصول على النتائج التالية:

أ- قطعة رقم 01: مساحتها 0,8 هكتار، مسقية ومعدة لزراعة الفاكهة، بيعت بـ 280.000 دج.

ب- قطعة رقم 02: مساحتها 04 هكتارات، غير مسقية بيعت بـ: 340.000 دج.

ج- قطعة رقم 03: مساحتها 3,5 هكتار، مسقية، معدة لإنتاج الخضر، بيعت بـ: 600.000 دج

فالسؤال المطروح ما هي القيمة التجارية لهذه الأرض الفلاحية؟

وبعد التحليل والدراسة لهذه المعاملات العقارية والأسعار المطبقة عليها تحصلنا على ما يلي:

أ- بالنسبة للقطعة رقم 01: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، فهي أرض معدة لزراعة أشجار الفاكهة، في حين الأرض المُراد تقييمها معدة لزراعة الخضر، أضف إلى ذلك الفرق الكبير بين مساحتي القطعتين، وعليه يجب استبعادها.

1- Note N° : 2810 E/DGDN/DODF/Exp, du 23-07-1991, op-cit, p 04.

ب- بالنسبة للقطعة رقم 02: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المُحصل عليها رغم تساوي مساحتها مع مساحة الأرض المراد تقييمها، وهذا بسبب عدم استفادتها من السقي.

ج- بالنسبة للقطعة رقم 03: فهي تشتمل على نفس الخصائص الطبيعية والتقنية للأرض المراد تقييمها والفرق بين المساحتين ضئيل، وعليه يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها حول المعاملة التي تمت على هذه الأرض، وعلى هذا الأساس تكون قيمة الأرض الفلاحية المراد تقييمها كالآتي:

ثمن القطعة رقم 03 ضرب مساحة الأرض المراد تقييمها، الكل تقسيم مساحة القطعة رقم 03:

القيمة التجارية = (600.000 دج x 4)/3,5= 690.000 دج.

ثانياً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار

تعتبر هذه الطريقة من أنجع الطرق المعتمدة في مجال تقييم هذا النوع من الأراضي، بحيث تقوم على تحديد السعر المتوسط للهكتار انطلاقاً من دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر قرباً وتشابهاً مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية[1]، ولتنفيذ هذه الطريقة يجب أولاً تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم (الشكل، المساحة، التضاريس، الموقع حالة الصيانة، نوعية التربة... الخ)، ثم القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن التصرفات العقارية الحديثة في مجال هذا النوع من الأراضي.

وبعدها يتم القيام بدراسة وتحليل جميع المعاملات والاعتماد على الأسعار التي لها نفس المواصفات واستبعاد الأسعار التي لا تعكس السعر الجاري التعامل به في السوق العقارية، ثم يقوم المقيم العقاري بحساب السعر المتوسط للهكتار لمجموعة القطع الأرضية التي تحمل نفس المواصفات والمميزات وتطبيقه على مساحة القطعة الأرضية موضوع عملية التقييم[2]، وبهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد قيمة القطعة الأرضية وفق طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار.

1- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 102، وللتوضيح أكثر فيما يخص دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية، أنظر الملحق رقم 02 الخاص بدراسة السوق العقارية المحلية (وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015).

2- Sam Hayet, op-cit, p 117.

وللتوضيح أكثر ارتأينا تقديم مثال تطبيقي، فلنفترض أن قطعة أرض فلاحية مساحتها (03) هكتارات مسقية، وأثناء البحث في فهرس المعاملات العقارية للأراضي الفلاحية التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة ولها نفس الخصائص وجدنا النتائج التالية:

1- قطعة رقم 01: مساحتها 02 هكتار، مسقية معدة لزراعة الخضر، وقد بيعت بـ: 3.000.000 دج

2- قطعة رقم 02: مساحتها 04 هكتارات، مسقية معدة لزراعة الخضر، وقد بيعت بـ:420.000 دج.

3- قطعة رقم 03: مساحتها 02 هكتار، مسقية، مغروسة بأشجار الفاكهة، وقد بيعت بـ: 6.000.000 دج.

فما هي القيمة التجارية لهذه الأرض الفلاحية؟

بعد تحليل المعلومات تحصلنا على ما يلي:

1- بالنسبة للقطعة رقم 01 و02: يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها حول المعاملات التي تمت على هذه الأراضي نظراً لتقارب المساحة وللخصائص المتشابهة مع القطعة المراد تقييمها.

2- بالنسبة للقطعة رقم 03: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها رغم تقارب مساحتها مع مساحة الأرض المراد تقييمها، لأنها مُعدة لزراعة الأشجار المُثمرة في حين أن الأرض المراد تقييمها معدة لزراعة الخضر.

وعليه القيمة التجارية للأرض المراد تقييمها هي الثمن المتوسط لكل من القطع رقم 01 و02 ضرب مساحة الأرض المراد تقييمها، وعليه فحساب السعر المتوسط للهكتار يكون:

القطعة رقم 01: (السعر)/(عدد الهكتارات)=(3.000.000)/2= 1.500.000 دج/هـ.

القطعة رقم 02: (السعر)/(عدد الهكتارات)=(420.000)/4= 105.000 دج/هـ.

السعر المتوسط للهكتار بالمنطقة هو: (1.500.000 + 105.000)/2 = 1.605.000 دج/هـ.

وعليه القيمة التجارية هي: 1.605.000 x 3 هـ= 4.815.000 دج.

ثالثاً: طريقة التقييم عن طريق المردودية (الإنتاجية)

تقيم الأراضي الفلاحية وفق هذه الطريقة بواسطة مردوديتها، فمردودية أو عائد الأرض الفلاحية يمثل العامل الأساسي المحدد لقيمتها في السوق العقارية، فالطلب على الأراضي الفلاحية يعتمد على عامل المردودية وعلى أساس هذا الأخير تتخذ قرارات شراء أو عدم شراء الأراضي الفلاحية[1]، بمعنى أن الاستثمار في الأراضي الفلاحية يتوقف على المداخيل التي تجنيها، فكلما كانت مردودية الأرض الفلاحية كبيرة كلما ارتفعت قيمتها في السوق نتيجة لارتفاع الطلب عليها، وكلما انخفضت مردوديتها كلما انخفضت قيمتها في السوق العقارية.

فالقيمة التجارية للأرض الفلاحية وفق هذه الطريقة تساوي الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة المردودية[2]، فبالنسبة لتحديد الناتج الصافي المتوسط للأرض الفلاحية يجب القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الإنتاج السنوي الإجمالي المتوسط للأراضي الفلاحية المماثلة وذلك بالاعتماد على المعلومات المتوفرة لدى المصالح الفلاحية ومصالح أملاك الدولة، وبعد تحديد كمية الإنتاج المتوسطة للأراضي الفلاحية المماثلة يتم القيام بتحديد قيمته على أساس سعر تسويقه في سوق المنتوج الفلاحي[3]، وعليه فقيمة الإنتاج الصافي المتوسط تساوي كمية الإنتاج المتوسطة مضروبة في سعر تسويق الوحدة من هذا المنتوج المستنتج.

أما بخصوص تحديد معدل المردودية الذي يُبين العلاقة الكائنة بين قيمة الأرض الفلاحية ومردوديتها، وتحديده يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق العقارية المحلية الخاصة بالأراضي الفلاحية من نفس نوع الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، ولذلك يجب أولاً القيام بالبحث في السوق العقاري المحلي عن المعاملات العقارية الخاصة بالأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، ثم القيام بدراسة وتحليل جميع المعاملات واستبعاد المعاملات التي تمت دون السعر الجاري التعامل به في السوق.

1- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 103.
2- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 97 و98.
3- أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص 104.

وبعد ذلك يتم تحديد الناتج الإجمالي لكل عنصر من عناصر المقارنة وقيمته في السوق العقارية، ثم القيام بحساب معدل المردودية لكل عنصر من عناصر المقارنة، وذلك بتطبيق العلاقة التالية:

معدل المردودية يساوي قيمة عنصر المقارنة مقسوم على الناتج الإجمالي.

وبذلك نتحصل على مجموعة من معدلات مردودية متقاربة فيما بينها خاصة بأراضي فلاحية مماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم ونقوم بحساب المعدل المتوسط لهذه العناصر.

وفي الأخير لمعرفة القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم نقوم بحسابها وفق العلاقة التالية[1]: قيمة الأرض = (الناتج الصافي)/(معدل المردودية)

لتوضيح هذه الطريقة في عملية تقييم الأراضي الفلاحية ارتأينا تقديم المثال الآتي:

لنأخذ الأمثلة التالية لثلاث قطع أرضية والتي بيعت حسب الترتيب بـ: 3.000.000 دج لمساحة تبلغ 03 هكتارات، 3.600.000 دج لمساحة تبلغ 04 هكتارات و4.200.00 دج لمساحة تبلغ 05هكتارات، وليكن الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر بـ 50.000 دج للهكتار الواحد فتساوي النسبة الإنتاجية، النسب الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض والكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاث كما يلي: القطعة رقم 01 تساوي 5%، القطعة رقم 02 تساوي 5,55% أما القطعة رقم 03 تساوي 5,95%.

وعليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة مجموعة النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع أي (5% + 5,55% + 5,95%)/3 = 5,5%، وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض مساحتها 02هكتار، مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية أي: 1.818.181 دج.

رابعاً: طريقة التقييم حسب الدخل (الريع)

تتمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية التي تكون محل عقد إيجار ولا يهم إذا كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتوج، وتساوي القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع التقييم

1- Larbi Zedjiga, op-cit, p 117.

مبلغ الدخل الصافي السنوي تقسيم نسبة الرسملة[1]،و هذه الأخيرة تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة[2].

وكمثال تطبيقي آخر هناك قطعة أرض فلاحية تبلغ مساحتها 03 هكتارات، والتي تدخل ريعاً مقداره: 6.000 دج للهكتار الواحد سنوياً، وعلى اعتبار أن نسبة الرسملة قد حددت من طرف مصالح الفلاحة بـ: 12%، فقيمتها التجارية هي: (6.000 دج x 3هـ) 12% = 2.160 دج.

خامساً: طريقة التقييم حسب "قيمة الاستبدال"

تم التطرق فيما سبق لطرق تقييم الأراضي الفلاحية بكل أنواعها، لكن الأرض الفلاحية من طبيعتها تكون بها مغارس، وعليه سوف يتم تناول وفق هذه الطريقة لكيفية تقييم هذه المغروسات، وذلك بالاعتماد على طريقة تقييم تدعى "قيمة الاستبدال"، تحدد قيمة المغروسات منفصلة عن الأرض الفلاحية، ولتطبيقها يقتضي معرفة شاملة للخصائص التي تتميز بها هذه المغروسات.

حيث تتميز المغارس بعدة خصائص على أساسها يتم تحديد قيمتها في السوق العقارية،و التي تشمل كثافة الغرس، إذ تخضع عملية الغرس في الأراضي الفلاحية إلى بعض المقاييس العلمية، بحيث يجب أن يكون عدد الأشجار المغروسة يتناسب مع طبيعة الأرض ونوعية التربة وفي الحدود المناسبة، كما يجب أن يكون موزعاً فوق الأرض بشكل يضمن له نمواً جيداً[3]، وبصفة عامة نقول أنه هناك مقاييس علمية معينة لكثافة الغرس فوق الأرض يجب احترامها لضمان نمو جيد ومردودية عالية للغرس، وبالتالي فإن المغارس التي لا تكون فيها هذه المقاييس والضوابط محترمة تكون مردوديتها ضعيفة، وهذا يؤدي إلى تراجع الطلب عليها في السوق، فتنخفض نتيجة لذلك قيمتها.

كما تتميز المغارس بأنواع من الأشجار المثمرة تكون قيمتها في السوق مرتفعة عن أنواع أخرى، ومرد هذا مكانة وأهمية تلك الثمار في الاستهلاك الغذائي والصناعي، فكلما كان الطلب على نوع معين من الثمار في السوق مرتفع كلما ارتفعت نتيجة لذلك قيمة المغارس.

1- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 97.
2- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 126.
3- المرجع نفسه، ص 46.

كذلك يلعب عمر المغارس دوراً كبيراً في تحديد قيمتها وهذا تبعاً للخصائص البيولوجية للأشجار أو المغروسات، لذلك يجب التمييز بين ثلاثة مراحل أساسية في عمر أي مغروس (شجرة) وهي: المرحلة الأولى، والمتمثلة في مرحلة ما قبل الإنتاج، والثانية تتمثل في مرحلة الإنتاج، والمرحلة الثالثة تتمثل في مرحلة العجز[1]، وقيمة المغارس تختلف باختلاف المرحلة الحياتية التي توجد فيها خلال فترة التقييم.

أما بخصوص عملية تقييم المغارس، فكما سلف الذكر فإن قيمة المغارس تختلف باختلاف المرحلة التي يوجد فيها الغرس خلال فترة التقييم، ولذا فإن تقييمها يتطلب أولاً تحديد عمرها والمرحلة الحياتية التي وصلت إليها، ويتم تقييمها تبعاً لذلك من خلال الأخذ بعين الاعتبار بثلاث مراحل تشمل مرحلة ما قبل الإنتاج، مرحلة الإنتاج ثم مرحلة العجز.

فبالنسبة لقيمة المغارس خلال مرحلة ما قبل الإنتاج والتي تبدأ من تاريخ غرس الشجيرات إلى بداية مرحلة الإنتاج، والتي تختلف مدتها باختلاف النوع الذي ينتمي إليه الغرس، ويتم تقييمها خلال هذه المرحلة من خلال جمع كل المبالغ المالية التي صُرفت على هذه المغارس بداية من مصاريف شراء الشجيرات من المشتلة، مصاريف نقلها، حملها، تحضير الحفر، صيانة الغرس، ومصاريف تسميدها...الخ[2]، أي أن قيمة المغارس خلال هذه المرحلة يساوي مبلغ رأس المال المستثمر لإنشاء المغرسة وصيانتها.

أما عن قيمة المغارس خلال مرحلة الإنتاج والتي تُعد أطول مرحلة حياتية للغرس الذي يصل إلى عمر البلوغ، أي تبدأ بإعطاء الثمار، وفي هذه المرحلة نميز بين ثلاثة فترات، الفترة الأولى فترة بداية الإنتاج والتي تبدأ مع نهاية مرحلة ما قبل الإنتاج وهنا يتميز الغرس خلالها بزيادة الأغصان وتطور الجذور وكثافة الأوراق والثمار تكون في تزايد تدريجي، أما الفترة الثانية فهي فترة تصل فيها الشجرة إلى أوج نموها وتصل إلى الحد الأقصى من الإنتاج، وأما بخصوص الفترة الثالثة والأخيرة فهي فترة تراجع

1- Note N° : 2810/F/DGDN/DODF/EXP du 23-07-1991, op-cit, p 05.
2- Op-cit, p 06.

الإنتاج، ففي هذه المرحلة الإنتاج يكون كبيراً لكنه يبدأ في التناقص تدريجياً[1]، وعليه ففي مرحلة الإنتاج تكون المغرسة قد تحولت إلى رأسمال منتج، ولذلك فإن قيمتها في السوق تتحدد على أساس مردوديتها، فقيمة المغرسة تساوي دخلها السنوي الصافي مقسوم على معدل رسملتها:

قيمة المغرسة = (دخلها السنوي الصافي) / (معدل رسملتها).

وعليه فإن تحديد قيمة المغروسات يتطلب تحديد كل من دخلها السنوي الصافي، وكذا معدل رسملتها، وسنحاول التطرق لذلك من خلال الجزئيتين التاليتين:

- تحديد الدخل السنوي الصافي، المقصود بالدخل السنوي الصافي للمغروسات هو الكمية المنتجة سنويا من الثمار مقيمة بسعر بيعها في السوق مخصوم منها جميع مصاريف الصيانة والجني والتسويق ونحدده على أساس الإنتاج السنوي المتوسط للثلاث السنوات الأخيرة.

- تحديد معدل الرسملة، ويعبر هذا المعدل عن نسبة عائدات الأغراس مقارنة بقيمتها في السوق، وهو عبارة عن نسبة تستنتج من العلاقة التالية:

معدل الرسملة = (الدخل السنوي الصافي)/(قيمة المغروسات).

يتم تحديد هذا المعامل أو المعدل عن طريق استنتاجه من در اسة سوق المغارس من نفس النوع والمشابهة للمغرسة موضوع عملية التقييم، وذلك من خلال إجراء أبحاث معمقة في السوق المحلي عن عمليات البيع أو الشراء التي تمت فيه وخصت مغارس مماثلة للمغارس موضوع عملية التقييم، والقيام بتحليل ودراسة هذه المعاملات المتحصل عليها من جر اء عملية البحث واستبعاد أسعار المعاملات التي تمت دون الأسعار الجاري التعامل بها في السوق[2].

وبذلك نتوصل إلى مجموعة من عناصر المقارنة المتقاربة لعمليات البيع والشراء، وبعدها نقوم بتحديد لكل عنصر من عناصر المقارنة دخله السنوي الصافي وقيمته في السوق، وبذلك نتحصل على مجموعة من معدلات رسملة متقاربة فيما بينها خاصة بمغارس من نفس النوع ومماثلة للمغرسة موضوع

1- Note N° : 2810 E /DGDN/DODF/EXP du 23-07-1991, op-cit, p 08.
ولمزيد من التفصيل أنظر الملحق رقم 16، المتعلق بتكلفة ومردود الأشجار المثمرة والمشتلات في الهكتار الواحد.
2- Larbi Zedjiga, op-cit, p 167.

عملية التقييم، ونقوم باستنتاج من بين هذه المعدلات معدل الرسملة المتوسط، وعند تحديد كل من الدخل السنوي الصافي للمغرسة ومعدل رسملتها يمكننا وبكل سهولة تحديد قيمتها، وذلك بتطبيق آلي للعلاقة السابقة[1].

أما بخصوص قيمة المغارس خلال مرحلة العجز لسبب تأثرها بالظروف المناخية، وعرضتها للأمراض مما يجعل الثمار التي تنتجها ذات نوعية رديئة، وهنا تقييم المغارس خلال هذه المرحلة نميزه بين فترتين.

الفترة الأولى والتي تظل فيها الأشجار تنتج وهنا تقيم على أساس مردوديتها بنفس الكيفية التي نقيم بها خلال مرحلة الإنتاج، أما الفترة الثانية والتي تصبح فيها الشجرة عاجزة عن الإنتاج هنا تقيم المغارس على أساس حطب وتكون قيمته تساوي عائد بيع الأشجار كحطب مخصوم منه جميع المصاريف المتعلقة بقلع الأشجار ونقلها... الخ.

1- Larbi Zedjiga, Op-cit, p169.

المبحث الثاني

تقييم العقارات المبنية

إن العقارات المبنية هي المباني والمنشآت التي تكون قبل تشييدها في الأرض مجموعة من مواد البناء وأدواته، فهي كميات من الطوب والرمل والاسمنت والجير والجبس والخشب والحديد وغير ذلك من المواد التي تستعمل في البناء، ولا تصبح عقاراً إلا إذا شيدت فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت، ويشمل ذلك المساكن والمكاتب والمصانع والمخازن وغير ذلك من الأماكن التي تشيد عادة فوق سطح الأرض، وليس من الضروري أن تكون المنشآت مشيدة فوق سطح الأرض، بل يصح أن تكون مشيدة في باطنها، فتعتبر منشآت، ومن ثم تعتبر عقاراً بطبيعته، فالمنشآت إذن هي مجموعة من مواد البناء شيدت على سبيل القرار فاندمجت في الأرض، سواء أقيمت فوق سطح الأرض أو أقيمت في باطنها، واندماج المباني والمنشآت في الأرض هو الشرط الضروري لإضفاء صفة العقار عليها، بالإضافة إلى ذلك للعقارات المبنية استعمالات متعددة كالسكن، التجارة، الصناعة والسياحة... الخ[1].

وعليه سنحاول دراسة كيفيات تقييم العقارات المبنية من خلال حصر هذه الدراسة على نوعين من البنايات، وذلك لكثرة تداولها من جهة، ومن جهة أخرى يعتبران أساس أي تقسيم لتحديد أغراض البنايات والمتمثلين في المحلات السكنية والتجارية[2]، من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول تقييم المحلات السكنية، ونتناول في المطلب الثاني تقييم المحلات التجارية.

1- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 24، ولمزيد من التفصيل راجع: أ. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، المرجع السابق، ص 16 و17.

2- تقسم المحلات غير السكنية إلى محلات ذات استعمال تجاري، صناعي، حرفي ومهني، باعتبار أن العامل المشترك بينهم هو القاعدة التجارية، مع العلم أن المحلات ذات الاستعمال المهني لا تعتبر نشاطاً تجارياً لأن المادة 169 من القانون التجاري قد استثنته، ورغم ذلك فالمعمول به على مستوى إدارة أملاك الدولة اعتبار المحلات ذات الاستعمال المهني ذات قاعدة تجارية وبالخصوص في حالة بيع الدولة لأملاكها العقارية في إطار عمليات التنازل على غرار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، المعدل والمتمم.

المطلب الأول: تقييم المحلات السكنية

تعتبر المحلات السكنية من أهم الأنواع التي تُعنى بعملية التقييم العقاري، لذا سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى عملية تقييمها، لكن قبل ذلك لابد من التعرض إلى تعريفها والعوامل المؤثرة في تقييمها من خلال ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول تعريف المحلات السكنية، ثم عوامل تقييمها في فرعٍ ثانٍ وفي الفرع الثالث طرق تقييمها.

الفرع الأول: تعريف المحلات السكنية

سيتم التطرق في هذا الفرع لتعريف السكن من الناحية الفقهية (أولاً)، ثم من الناحية القانونية (ثانياً).

أولاً: التعريف الفقهي للسكن

تناول العديد من الفقهاء تعريف مصطلح السكن، حيث عرفه الأستاذ هافيل على أنه: "الفضاء الذي يتردد عليه الفرد، يجول فيه ويعمل، يسترخي ويأكل، يستريح أو ينام"، كما عرفه الأستاذ إيون على أن: "السكن يحتوي في ذاته على كل جزئيات المجال المبني والمساحة المجاورة له، قريبة كانت أو بعيدة، جغرافية أو اجتماعية"[1].

وهناك تعريف آخر للسكن على أنه: "ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد عبر السكن الذي يؤديه، باعتباره كائناً يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة"[2].

ثانياً: التعريف القانوني للسكن

تولى المشرع الجزائري تحديد المقصود بالمحلات السكنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: "... وتُعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل،

1- هذين التعريفين عن: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص 04.
2- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001، ص 05.

المحلات التي تستعمل للسكن ليلاً نهاراً ماعدا المساكن المُعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئياً على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي:

– غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وللتسلية، ولإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.

– غرف ثانوية مُعدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات.

– ملاحق مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائيب والسقيفات"[1]، كما نظم في نفس المرسوم التنفيذي القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني، ومن أمثلة القواعد التي تضمنها هذا المرسوم، نجد اشتراط أن لا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن عشرة أمتار مربعة (10م^2)، وأن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن مترين وستين سنتمتراً (2,60 م)، أما في حالة السقف المائل فيجب أن لا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتمتراً (2,20 م)، مع ضرورة توافر البناء المراد تشييده على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة، بحيث يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو عدة فتحات، على أن تمثل مساحتها الإجمالية ثمن (8/1) مساحة الغرفة على الأقل، بالإضافة إلى ضرورة تزويد النوافذ بتراتيب تضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي.

أما بخصوص العمارات الجماعية، إضافة إلى ما سبق ذكره، فإن هناك قواعد أخرى تضمنتها هذه المواد، ومثال ذلك ضرورة توفر هذه العمارات إذا فاقت خمس (05) طوابق بمصعد أو بآلة رافعة مماثلة، وكذا ضرورة توفرها على بناية مغلقة لرمي النفايات[2].

1- أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28-05-1991، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991.

2- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008، ص 128، ولمزيد من التفصيل أنظر المواد من 32 إلى 45 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، السابق الذكر.

الفرع الثاني: عوامل تقييم المحلات السكنية

إن تقييم المحلات السكنية يستدعي الاعتماد على عدة عوامل تكون مصدر زيادة أو نقصان في قيمتها التجارية والمتمثلة في العوامل المادية، والتي سيتم التطرق لها (أولاً)، ثم العوامل الاقتصادية (ثانياً)، بالإضافة للعوامل القانونية (ثالثاً).

أولاً: العوامل المادية

تتمثل العوامل المادية لتقييم المحلات السكنية في المساحة، الموقع، عناصر التجهيز والرفاهية، مواد البناء وعمر البناية وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

أ- المساحة

تلعب المساحة دوراً هاماً في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية، فهي التي تُحدد إمكانيات استعمالها تبعاً للغرض الموجهة إليه وكذا مردوديتها، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الاحتياجات التي يتطلبها كل استعمال، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواء بالزيادة أو النقصان، فإن ذلك يؤثر سلباً على قيمة العقار المبني في السوق العقارية[1].

ب- الموقع

يُشكل الموقع أهمية بالغة في عملية تقييم العقارات المبنية، فكلما كان موقع العقار موقعاً جيداً واستراتيجياً كلما كانت قيمته كبيرة، ونجد أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 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... الخ.

- 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... الخ.

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 93.

- 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 اتصال مباشر بالنقل العمومي[1].

ويتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو معروف أعلاه تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة، سيما المكلفة بالإسكان والتعمير وأملاك الدولة، وذلك بقرار من الوالي يحدد فيه بدقة المناطق الفرعية من أجل الاعتماد عليها لاحقاً في عملية التقييم العقاري[2].

ج- عناصر التجهيز والرفاهية

يُقصد بها التجهيزات المختلفة والضرورية لتهيئة العقار المبني و التي تؤثر على قيمته التجارية بالزيادة أو النقصان، والمتعلقة بالشبكات الخاصة بالماء، الكهرباء، الغاز التدفئة، التجهيزات الصحية (الحمام، دورة المياه، المطبخ وقنوات الصرف المرتبطة بها)، المكيفات الهوائية، وكذلك المصاعد بالنسبة للبنايات العالية... الخ، فتوفر هذه العناصر بالبناء ضروري جداً، فكلما كانت عناصر التجهيز والرفاهية متوفرة وذات نوعية جيدة كلما كانت رفاهية وراحة المبنى المتعلقة به عالية، وهذا يساهم في الرفع من قيمة العقار المبني في السوق، وعلى العكس من ذلك في حالة عدم توفر هذه العناصر أو قلتها تعمل على تخفيض قيمة العقار المبني في السوق العقارية.

1- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004، المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 29-01-2004.
2- أنظر القرار الولائي رقم 916 المؤرخ في 13-10-2004، المتضمن تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية، الصادر عن والي ولاية البليدة.

د- المواد المستعملة في البناء

تمثل مواد البناء المستعملة في البناية عناصر رئيسية ومهمة في البناء، وتلعب دوراً أساسياً محدداً لقيمة المباني في السوق، ويتوقف هذا الدور على جملة المواصفات والخصائص التي تتميز بها، والمتمثلة على الخصوص في: المظهر الخارجي، النوعية، الجودة، الصلابة، وكذلك طول عمر البناية الذي تُؤمنه، أي كلما كانت المواد المُستعملة في البناء جيدة كلما كانت قيمة العقار كبيرة.

هـ- 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 والاصطناعية المختلفة فإنه يَفقد تدريجيا متانته وصلابته، أي صلاحيته للاستعمال بفعل اهتلاكه، إلا أنه تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار إلى وجود عامل آخر مرتبط بعامل القدم يؤثر فيه، وذلك حسب الحالة إما في نفس الاتجاه أو في اتجاه 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، وبالتالي فهذا سيؤدي لزيادة قيمته، على العكس من ذلك ففي حالة انعدام الصيانة يؤدي لسرعة اهتلاكه قبل أجله الحقيقي، وهذا الأمر سينقص من قيمته التجارية في السوق العقارية[1].

ثانياً: العوامل الاقتصادية

تتمثل العوامل الاقتصادية التي يتم التركيز عليها في عملية تقييم المحلات السكنية في قانون العرض والطلب وعامل التطور والازدهار الاقتصادي، وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

أ- قانون العرض والطلب

يُعتبر قانون العرض والطلب من أهم العوامل الاقتصادية التي تؤثر على قيمة العقار المبني، حيث أنه في حالة توازن الطلب مع العرض في ميدان العقار المبني تكون قيمته التجارية مستقرة،وإذا كان

1- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 89.

العرض أكبر من الطلب فقيمته تنقص والعكس صحيح، ومن هنا يتبين لنا أن قانون (العرض والطلب) يؤثر مباشرة على قيمة العقارات المبنية بالزيادة والنقصان، وهو مبدأ اقتصادي ويعتبر قاعدة السوق العقارية[1].

ب- التطور والازدهار الاقتصادي

كلما تطور وتنوع الاقتصاد في منطقة معينة كلما كثرت المعاملات العقارية، وبالتالي يكثر الطلب على العقار المبني فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية، وعليه فعامل التطور والازدهار الاقتصادي له تأثير كبير على قيمة العقارات المبنية.

ثالثاً: العوامل القانونية

لهذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة المحلات السكنية، وتتمثل هذه العوامل في الارتفاقات (الارتفاقات في القواعد العامة، الارتفاقات في القواعد الخاصة)، وحقوق الإ تفاق هي حقوق مثقلة للعقارات المبنية، وتعتبر عامل قانوني مهم في تحديد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد العامة، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد الخاصة، وهذا ما سنوجز الحديث عنه في النقطتين التاليتين:

أ- حقوق الارتفاق في القواعد العامة

أورد المشرع تعريف حق الارتفاق من خلال أحكام القانون المدني: "الارتفاق حق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"[2].

نقول إن هذا الارتفاق يتطلب وجود عقارين أحدهما خادم للآخر، وينشأ لصالح ذمة مالك العقار المخدوم حقاً عينياً تبعياً لحق ملكيته الأصلي، والهدف من هذه الارتفاقات تحقيق المنفعة الخاصة لمالك

1- بلوفي عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 125.
2- أنظر المادة 867 من القانون رقم 58/75، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

العقار المخدوم ولو كان هذا الأخير ملكاً من الأملاك الخاصة التابعة لإحدى الجماعات المحلية (الولاية، البلدية)[1].

ب- حقوق الارتفاق في القواعد الخاصة

وتتمثل في حقوق الارتفاق المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وبعض النصوص الأخرى، وتسمى بالارتفاقات الإدارية، وتنشأ هذه الحقوق بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدها، وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن، والإدارة هي التي تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر والإعلان عن مشروعها وتبليغ الملاك المعنيين[2]، فحق الارتفاق في القواعد الخاصة عكس حق الارتفاق في القواعد العامة، فالأول لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم، فالعبرة هي وجود العقار الخادم المثقل بالخدمة أي وجود قيد على استعمال العقار من طرف مالكه.

مثلاً فالارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلها، وهذا في غياب عقار مخدوم، فمثلاً من بين الارتفاقات المقررة لصالح التعمير نجد طبيعة البناء المُرخص بإنجازه والعلو المسموح به، فكلما كان لمالك العقار الحرية في إنجاز البناية التي يريدها بمختلف الأنواع والأحجام والطوابق كانت قيمة العقار كبيرة في السوق العقارية والعكس صحيح[3].

الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات السكنية

اعتمد المشرع الجزائري في تقييم المحلات السكنية على مجموعة من الطرق، والمتمثلة في طريقة التقييم بالمقارنة (أولاً)، طريقة التقييم عن طريق الدخل (ثانياً)، وطريقة التقييم عن طريق تكلفة إعادة البناء من جديد(ثالثاً)، وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 93.
2- المرجع نفسه، ص 256، ولمزيد من التفصيل راجع: أ. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، 2008، ص 237.
3- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28-05-1991، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10-09-2005، الجريدة الرسمية العدد 62، المؤرخة في 11-09-2005.

أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة

تُعتبر طريقة المقارنة في تقييم المحلات السكنية من أحسن الطرق في التقييم كونها تعكس معطيات السوق العقارية المحلية، وتُعطي نتائج جيدة لأنها تنبثق من الحقيقة، وطريقة التقييم بالمقارنة يمكن أن تكون مباشرة وهي عملية بسيطة وسهلة ومضمونها يتمثل في أن قيمة المحل السكني المراد تقييمه تتحدد عن طريق التطبيق المباشر والكامل لقيمة المحل السكني محل المقارنة الذي له نفس الخصائص والمواصفات[1].

غير أنه من النادر وجود عقارين لهما نفس الخصائص والمواصفات، ويمكن أن تكون طريقة التقييم بالمقارنة غير مباشرة وذلك في حالة غياب عناصر للمقارنة مطابقة للعقار موضوع عملية التقييم، وهذا ما يدفعنا إلى الخروج عن إطار التقييم المباشر إلى إطار التقييم غير المباشر، اعتماداً على القيم التي تأخذها عقارات مبنية ذات استعمال سكني تتوفر على عناصر تشابه، مع إجراء تصحيحات لهذه القيم توافق الخصوصيات التي يتميز بها العقار محل عملية التقييم.

وعملية التقييم بالمقارنة غير المباشرة تكون على أساس وحدة قياس تُستعمل كعنصر مقارن كالقاعة الرئيسية، الأرضية المدمجة بالبناء، الأرضية غير المدمجة بالبناء، المساحة النافعة... الخ[2].

أ- على أساس الغرفة الرئيسية

تُعد كغرفة رئيسية كل غرفة تتوفر فيها الشروط الضرورية لاستعمالها داخل المسكن إما للاستراحة وللتسلية أو للإطعام أو للنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات الاستقبال... الخ.

ويجب أن يكون لكل غرفة رئيسية مجموعة من الشروط والمقاييس حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فبالنسبة لمساحة الغرفة الرئيسية تكون كحد أدنى عشرة أمتار (10 م^2) مربعة ويكون للمطبخ مساحة أدناها ستة (06 م^2) مربعةو لا يمكن أن يقل علو الغرفة الرئيسية على مترين وستين سنتيمتراً (2,60 م)، وفي حالة

1- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بطرق تقييم العقـارات المبنـية، ص 04، وزارة المالية.
2- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 88 و89.

السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضاً مترين وعشرين سنتمتراً (2,20 م)، كما يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل[1].

وتُطبق طريقة التقييم بالمقارنة غير المباشرة على أساس الغرفة الرئيسية خصوصاً على العقارات ذات الاستعمال السكني الواقعة بالأحياء السكنية الجماعية، لتشابهها في نوع المساكن من حيث المكونات والخصائص، وتُحسب قيمتها بتطبيق قيمة الغرفة الرئيسية الواحدة المستنتجة من دراسة السوق مضروبة في عدد الغرف الرئيسية للمسكن موضوع عملية التقييم[2].

فمثلاً لتحديد القيمة التجارية لمسكن يتكون من خمسة غرف، مطبخ، حمام، وبعد البحث والتحري عن المعاملات العقارية الموجودة تبين أن سعر القاعة الرئيسية الواحدة تصل إلى 1.500.000 دج في نفس المنطقة، ومنه القيمة التجارية للمسكن هي: 1.500.000 دج x 05 غ= 7.500.000 دج.

ب- على أساس قيمة الأرض مدمجة بقيمة البناء

إن تقييم المحل السكني وفق هذه الطريقة يتم دون التمييز بين الأرضية والبناية، حيث أن عملية التقييم بالمقارنة غير المباشرة تتم باعتبار أن قيمة الأرض تكون مدمجة في قيمة البناء حيث أن السعر الوحدوي المرجعي هو السعر المستنتج من السوق العقارية للمحلات السكنية من نفس النوع والصنف والخصائص[3].

ج- على أساس قيمة الأرض غير مدمجة بقيمة البناية

يتم الاعتماد على هذه الطريقة عند تقييم عقار مبني ذو استعمال سكني يتوفر على وعاء عقاري مهم (أرضية) مقارنة بالبناية المشيدة فوقه، ويمكن أن يشكل حصة أو عدة حصص قابلة للبناء، ومن أمثلة ذلك المساكن الفردية.

1- أنظر المواد 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، السابق الذكر.

2- Larbi Zedjiga, op-cit, p 67.

3- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.

وعملية التقييم وفق هذه الطريقة تتم عن طريق تقييم الوعاء العقاري على حدى والبناية على حدى[1]، فبخصوص تقييم الوعاء العقاري باعتباره أرضاً عارية يكون بإتباع إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء، مع مراعاة إجراء تخفيض على القيمة المُحصل عليها بنسبة تتراوح بين 10% و40%، تتعلق بعامل اكتظاظ البناء فوق الأرضية، وذلك حسب ما إذا كانت البناية تشغل الأرضية بصفة جزئية أو كلية[2].

أما عن تقييم البناية فيكون بإتباع مجموعة من الخطوات التي تشتمل على وجوب تحديد جميع مواصفات وخصائص العقار محل عملية التقييم، وكذا الصنف الذي ينتمي إليه، مع ضرورة القيام بأبحاث معمقة في السوق عن المعاملات التي تمت وخصت عقارات مبنية ذات استعمال سكني مماثلة للعقار موضوع عملية التقييم، بالإضافة لتحليل ودراسة أسعار المعاملات العقارية قصد التأكد من مصداقيتها واستبعاد المعاملات التي تمت بأسعار غير الجاري التعامل بها في السوق.

كذلك الأمر بالنسبة لجميع عناصر المقارنة المحددة باستنتاج قيمة أوعيتها العقارية، وذلك بإجراء تقييم لها بإتباع إحدى الطرق الملائمة المعمول بها في تقييم الأراضي الصالحة للبناء مع مراعاة تطبيق التخفيض المتعلق باكتظاظ وازدحام البناء فوق الأرضية، وفي الأخير يجب استنتاج قيمة البناية بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة وذلك بطرح قيمة الوعاء العقاري لكل عنصر من عناصر المقارنة من قيمته الإجمالية.

وبذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من قيم أو أسعار مباني مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم، والتي على أساسها نقوم باستنتاج قيمة وحدوية أو سعر وحدوي مرجعي نطبقه على العقار موضوع عملية التقييم[3].

1- Note N° : 265/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, op-cit.
2- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.
3- أنظر التعليمة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، المرجع السابق.

د- على أساس المساحة النافعة

هي طريقة أساسها معيار المساحة النافعة كعنصر مقارنة لتحديد القيمة التجارية للعقار، والمساحة النافعة يعبر عنها بوحدة قياس يدعى المتر المربع النفعي، وتتمثل المساحة النافعة في مساحة العقار مقاسة من داخل الجدران وتساوي إلى مساحة جميع مستويات العقار مقاسة من داخل الجدران، وعملية التقييم وفقاً لهذه الطريقة معناها أن الأسعار الوحدوية والمرجعية يجب أن يكون معبراً عنها بدلالة المساحة النافعة، وتحسب القيمة التجارية للعقار المبني موضوع عملية التقييم بتطبيق قيمة المتر المربع المستنتجة معبر اً عنها بدلالة المساحة النافعة على المساحة النافعة للعقار المبني موضوع عملية التقييم[1]، فمثلاً بيع مسكن بـ: 4.000.000 دج، يشتمل على طابق تحت الأرض مساحته مائة متر (100 م^2) نفعي، طابق سكني مساحته مائة وخمسون متر (150 م^2) نفعي سدة مساحتها مائة وخمسون متر (150م^2) نفعي.

تحديد المساحة النفعية المر جحة:

- مساحة الطابق تحت الأرض: 100 م^2 x 0,3 = 30 م^2.
- مساحة الطابق السكني: 150 م^2 x 1 = 150 م^2.
- مساحة السدة: 150 م^2 x 0,2 = 30 م^2.

المساحة النفعية = 400 م^2، المساحة النفعية المرجحة = 210 م^2.

سعر المتر المربع للمساحة النفعية: 4.000.00 دج/400 م^2= 10.000 دج/م^2.

سعر المتر المربع للمساحة النفعية المرجحة: 4.000.000 دج/210 م^2 = 19.000 دج/م^2.

نلاحظ أن استعمال طريقة المقارنة على أساس المساحة النفعية يخفض السعر بـ: 9.000 دج/م^2 وعليه الأفضل تطبيق طريقة المقارنة على أساس المساحة النفعية المرجحة.

1- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.

ثانياً: طريقة التقييم عن طريق الدخل

طريقة التقييم عن طريق الدخل هي طريقة من طرق تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية ذات الاستعمال السكني المؤجرة، أي أن قيمتها تتزايد وتتناقص تبعاً لحجم المداخيل التي تُجنيها[1]، وبناء على هذا تحدد القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات على أساس دخلها، بواسطة العلاقة التالية:

القيمة = (الدخل السنوي / معدل الرسملة).

وعليه لتطبيق هذه الطريقة يجب القيام بتحديد المداخيل السنوية للعقار موضوع عملية التقييم وتحديد معدل الرسملة واجبة التطبيق على المداخيل.

أ- تحديد الدخل السنوي: من أجل تحديد قيمة الدخل السنوي بالاعتماد على طريقة التقييم عن طريق الدخل يكون من خلال تحديد مجموع الحقوق والإيجارات أو تعويضات الشغل من كل نوع يتقاضاها المالك[2].

ب- تحديد معدل الرسملة: يمثل معدل الرسملة العلاقة الموجودة بين مداخيل العقار وقيمته التجارية ويُعبر عنه بنسبة مئوية تحسب بالعلاقة التالية:

معدل الرسملة=(الدخل السنوي الإجمالي/قيمة العقار السوقية).

والتي تخضع لعدة عوامل منها: نوع ورفاهية العقار، موقع البناية، استعمال العقار (سكني، تجاري ومهني... الخ)، حالة الصيانة، معامل الأقدمية... الخ.

تجدر الإشارة إلى أن معدل الرسملة يتغير بشكل عكسي مع رتبة العقار، فكلما كان البناء جديداً وذو رفاهية كانت نسبة الرسملة ضعيفة، ويجب التوضيح أن القيمة المُتحصل عليها بتطبيق نسبة رسملة مناسبة على دخل العقار، يجب أن يفهم منها القيمة التجارية الكلية (البناية والأرض)[3].

1- زيند حسان، طرق تقييم العقارات المطبقة من طرف مصالح أملاك الدولة في تحديد القيمة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1998، ص 38.

2- Ferhat Tebib, op-cit, p 126.

3- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 98، 99.

ويُحدد هذا المعدل عن طريق دراسة السوق العقارية للعقارات المؤجرة من نفس النوع الذي ينتمي إليه العقار موضوع عملية التقييم، وذلك على النحو التالي:

- القيام بأبحاث معمقة في السوق العقارية عن المعاملات التي تمت وخصت عقارات مبنية مؤجرة مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم.

- القيام بدراسة معمقة لمجموع المعاملات العقارية المتحصل عليها من جراء عملية البحث قصد تحديد المعاملات المتقاربة واستبعاد التي تمت دون الأسعار الجاري التعامل بها في السوق، وبذلك نتحصل على عينة لمعاملات عقارية خصت عقارات مبنية مماثلة للعقار موضوع عملية التقييم تكون هي العينة المرجعية التي نعتمد عليها في الدراسة لاستنتاج معدل الرسملة.

- القيام بالنسبة لكل عنصر من العناصر المقارنة بتحديد مبلغ الإيجار السنوي وقيمته التجارية.

- القيام بالنسبة لجميع عناصر المقارنة بتطبيق العلاقة التالية:

معدل الرسملة = (الدخل السنوي الإجمالي / قيمة العقار)

وبهذا يتم الحصول على مجموعة من معدلات رسملة متقاربة فيما بينها خاصة بعقارات مبنية ذات استعمال سكني مماثلة للعقار موضوع عملية التقييم، وبناء على هذه المعدلات نقوم باستنتاج معدل الرسملة المتوسط[1]، وبهذا نكون قد توصلنا من خلال دراسة السوق إلى تحديد معدل رسملة متوسط خاص بعقار ات من نفس نوع العقار موضوع عملية التقييم، وعند تحديد الدخل الإجمالي السنوي ومعدل الرسملة حسب الكيفية المذكورة سالفاً يمكننا في الأخير بكل سهولة التعرف على القيمة التجارية للعقار المبني ذو الاستعمال السكني موضوع عملية التقييم، وذلك بتطبيق مباشر للعلاقة السابقة.

ثالثاً: طريقة التقييم عن طريق تكلفة إعادة البناء من جديد

تُقيم العقارات المبنية وفق هذه الطريقة بواسطة تكلفة إعادة بنائها من جديد خلال فترة التقييم، وذلك بتقييم كل من الأرضية لوحدها والبناية لوحدها وحاصل جمع قيمتهما يمثل قيمة العقار المبني الإجمالي، ويتم تقييم كل واحد منهما كما يلي:

1- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.

أ- تقييم الأرضية (الوعاء العقاري)

يقيم الوعاء العقاري (الأرضية) باعتباره أرض عارية صالحة للبناء، وذلك بتطبيق إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء، مع مراعاة إجراء التخفيض المتعلق بازدحام واكتظاظ البناية فوق الأرضية، وذلك بنسبة تتراوح بين 10% و40%، حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية أي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبناية[1]، فمثلاً إذا كانت القطعة الأرضية مشغولة كلياً أي الأرضية كلها مبنية يتم في هذه الحالة تطبيق نسبة معامل شغل الأرضية بـ: 40% وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة نوعاً ما أي أقل من نصف المساحة هنا نطبق نسبة معامل شغل الأرضية بـ: 10%،وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة بالبناء أكثر من نصف مساحة الأرضية هنا نطبق معامل شغل الأرضية بـ: 30%... الخ.

ب- تقييم البناية

لتحديد القيمة التجارية للبناية يستلزم تصنيف البناية موضوع عملية التقييم، وحساب المساحة المطورة المعدلة خارج الأسوار (S.D.P.H.O)، وفي الأخير حساب تكلفة إعادة البناء من جديد وتعديل هذه الأخيرة بمعامل زائد أو ناقص القيمة ومعامل قدم العقار[2].

فبالنسبة لتصنيف العقار محل التقييم، إذ يجب على المقيم العقاري عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار أخذ جميع مواصفاته وخصائصه وخاصة المادة المستعملة في البناء، حالة الصيانة، العمر، عدد الطوابق، عناصر التجهيز والراحة... الخ، وذلك من أجل تصنيف البناية موضوع عملية التقييم ضمن الفئات التالية: العقار ذو رفاهية عالية، العقار ذو نوعية حسنة، العقار ذو نوعية رديئة[3].

أما بخصوص حساب المساحة المطورة المعدلة خارج الأسوار (S.D.P.H.O)، فتكون على أساس المساحة المبنية، ويؤخذ بعين الاعتبار مجموع مساحات المستويات المختلفة للعقار أو البناء من كل

1- Note N° 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-01-1991, op-cit.
2- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.
3- أنظر الملحق رقم 07، المتعلق بنموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار المرسوم رقم 153/13 المؤرخ في 15-04-2013.

الطوابق بما في ذلك السطح إن وجد، المقاسة من خارج الجدران، أما المساحة المعدلة هي المساحة المبنية المطورة خارج الأسوار والمعدلة بعوامل التصحيح والمحددة بالتعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981/06/03[1]، والتي جاء فيها ما يلي:

- قبو عادي غير مهيأ..... 0,30.
- قبو مهيأ..... 0,50.
- طابق تحت الأرض مهيأ..... 0,70.
- طابق أرضي غير مهيأ ..... 0,40.
- طابق أرضي مهيأ..... 0,10.
- طابق علوي..... 0,10.
- سدة..... 0,30.
- بيت الغسيل..... 0,70.
- سلالم داخلية..... 0,50.
- شرفة..... 0,30.
- سطح..... 0,50.
- ملحق (مغلق أو مفتوح)..... 0,50.

وعن تحديد تكلفة إعادة البناء من جديد فتحسب بطريقة دقيقة من خلال معرفة كل النفقات التي تسمح لنا بإنجاز بناية مماثلة للبناية محل التقييم خلال يوم إعداد التقييم، والتي ترتكز على عنصرين أولهما تكلفة البناء التي تشمل كل المصاريف المتعلقة بالبناء من مواد البناء، تجهيزات معدنية، نجارة، معدات كهربائية... الخ، وثانيهما المصاريف التابعة للبناء باعتبارها نفقات ثانوية كسعر الأرضية،

1- أنظر التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية، وزارة المالية، وللتوضيح أكثر فيما يخص عوامل التصحيح أنظر الملحق رقم 04، الخاص ببطاقة معاملات التعديل.

مصاريف التوثيق والتسجيل والشهر، مصاريف تهيئة الأرضية والدراسات التقنية... الخ، غير أنه لتحديد تكلفة إعادة البناء من جديد نهتم بالنفقات الأساسية دون إدخال النفقات الثانوية[1].

وعليه لتحديد تكلفة إعادة البناء من جديد للبناية محل التقييم، هنا يجب على المقيم العقاري القيام بأبحاث معمقة قصد معرفة واستنتاج تكلفة البناء الحقيقية، وذلك بالتوجه إلى المصالح المختصة في البناء من مكاتب الدراسات، المقاولين العموميين والخواص، السوق العقارية... الخ، وفي الأخير نطبق تكلفة بناء المتر المربع المستنتجة على المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج للعقار موضوع عملية التقييم.

ولتطبيق هذه القيمة يجب تصحيحها بعاملين، عامل زائد أو ناقص القيمة وعامل قدم العقار[2]، فبخصوص تحديد عامل زائد أو ناقص القيمة الحالية فيكون تبعاً لحركة السوق العقارية والخصائص المادية للبناية، باعتبار أن قيمة العقار المبني فور الانتهاء من إنجازه يمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمته، وهذا ما يعرف بالمتغير الظرفي السلبي أو الإيجابي، يمثل الفرق بين تكلفة الإنجاز وسعر البناية في السوق العقارية، وعليه عندما يكون العرض أكثر من الطلب، فإن العقار الجديد يباع عموماً أقل من تكلفة بنائه والعكس صحيح، عندما يكون الطلب أكثر من العرض، ويعبر عن هذا العامل بنسبة مئوية تطبق على قيمة تكلفة إعادة البناء من جديد، ولحساب قيمة هذه النسبة للمتغير الظرفي لابد من تحليل معطيات السوق، ولأجل ذلك فمن الضروري إجراء كل الأبحاث اللازمة لمعرفة أسعار إعادة البيع للعقارات المبنية حديثاً، والانطلاق في البحث عن الفرق الموجود بين هذا الأخير والتكلفة الحقيقية لبنائه[3]، ويمكن الحصول على هذه النسبة بإجراء عملية حسابية اعتماداً على القاعدة الثلاثية البسيطة كما يلي:

مسكن سعره في السوق: 300.000 دج، وتكلفة بنائه الحقيقية: 200.000 دج.

زائد القيمة = (300.000 دج – 200.000 دج) = 100.000 دج.

ومنه نسبة زائد القيمة هي: (100.000 دج)/(200.000 دج)= 50%.

1- عمراوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 89.
2- أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991، المرجع السابق.
3- عمراوي بن يوسف، مرجع سابق، ص 108.

أما عن معامل الأقدمية فيكون بعد إجراء التعديل الأولي لتكلفة إعادة البناء من جديد بعامل زائد أو ناقص القيمة الظرفي باعتباره تعديلاً ثانياً، يخص تقدم العقار في السن ويُعتبر هذا العامل من بين العوامل التي تُخفض من قيمة العقار، وبصفة عامة يُقدر عمر العقارات المبنية على أساس طبيعة المواد المستعملة في البناء ونوعية البناء وكيفية إنجازه[1]، ويُقدر أغلب الخبراء العقاريين عمر البنايات في الحالات العادية بمائة سنة، باستثناء بعض الحالات مثل البنايات ذات المواد الجاهزة (préfabriqué).

وتجدر الإشارة أنه يجب القيام بتصحيح معامل القدم بالمعامل التصحيحي المتعلق بحالة صيانة العقار، بحيث الصيانة المنتظمة والجيدة للعقار المبني من شأنها أن تزيد في عمر العقار، والعكس في حالة إهمال صيانة العقار من شأنه أن يُسرع في اهتلاكه وزواله قبل أجله، وبالتالي عامل الصيانة له تأثير مباشر على القيمة التجارية للعقار.

والمعاملات التصحيحية الخاصة بحالة الصيانة والواجب تطبيقها هي:

- حالة الصيانة الجيدة..... من 0,1 إلى 0,3.
- حالة الصيانة الحسنة..... من 0,4 إلى 0,5.
- حالة الصيانة المتوسطة..... من 0,6 إلى 0,9.
- حالة الصيانة المنعدمة..... من 1,5 إلى 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[2].

المطلب الثاني: تقييم المحلات التجارية

يقسم المحل التجاري باعتباره من المحلات غير السكنية إلى عنصرين جدران وقاعدة تجارية، حيث كما تم تأكيده سابقاً أن المحلات غير السكنية مقسمة إلى محلات ذات الاستعمال الصناعي، المهني،

1- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 107.
2- أنظر التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981، المرجع السابق.

الحرفي والتجاري وهذا الأخير هو محل تركيزنا في هذا المطلب، فعند تقييم العنصر الأول وهو الجدران، يعتمد على نفس طرق تقييم المحلات السكنية، أما عنصر القاعدة التجارية والذي يعتبر منقول، فسنتطرق إلى كيفية تقييمه –رغم أن موضوع دراستنا هو العقار– نتيجة ارتباطه بهذا الأخير، إذ لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر، وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول مفهوم المحل التجاري، ثم يتم التطرق لعوامل تقييمه في الفرع الثاني، بالإضافة للطرق المتبعة في عملية التقييم في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مفهوم المحل التجاري

كان يُنظر للمحل التجاري في القديم نظرة مادية بحتة تقوم أساساً على المجهود الفردي للتاجر دون إعطاء الأهمية للعناصر المعنوية للمحل التجاري، أما المفهوم الحديث للمحل التجاري، والذي ظهر في نهاية القرن 18 نتيجة ازدهار التجارة والتطور الصناعي فهو قائم على العناصر المعنوية كالعنوان التجاري والشهرة التجارية وغيرها، والتي أصبحت اليوم من أهم عناصر المحل التجاري[1].

وعليه سنحاول من خلال هذا الفرع تحديد مفهوم المحل التجاري، بالتطرق إلى تعريفه وخصائصه (أولاً)، ثم تحديد عناصره (ثانياً).

أولاً: تعريف وخصائص المحل التجاري

سنحاول تحديد مختلف التعاريف التي تناولت المحل التجاري (أ)، ثم بيان خصائصه (ب).

أ– تعريف المحل التجاري

لم يُعرف القانون ولا القضاء المحل التجاري حتى الفقه لم يُعرفه تعريفاً جامعاً مانعاً لاختلاف وجهة النظر في تحديده، فقد عرفه الأستاذ Robert: "بأنه ملكية غير مادية تتألف من حق التاجر على الزبائن المرتبطين بمحله بالعناصر اللازمة لاستثمار هذا المحل"[2].

1- نسرين شريقي، المحل التجاري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، بدون طبعة، 2013، ص 70.
2- أ. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012، ص60.

كما عرفه الأستاذ محمود سمير الشرقاوي على أنه: "كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة تجارية وتتضمن عناصر معنوية، وقد تشمل أيضاً على عناصر أخرى مادية"[1].

كما عرفه الأستاذ أوسكار على أنه: "أداة عمل التاجر وأنه يستمد قيمته من عناصر متعددة تقسم إلى فئتين العناصر المادية والعناصر غير المادية"[2].

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد تعرض للمحل التجاري في المادة 78 وما يليها في القانون التجاري، ولم يُعرفه واكتفى بذكر بعض عناصر المحل الإلزامية دون بيان خصائصه القانونية، حيث نص القانون التجاري الجزائري على أنه: "تُعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزامياً عُملاءه وشهرته، كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستعمال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"[3].

ب- خصائص المحل التجاري

للمحل التجاري خصائص تميزه عن غيره من الأموال، وتتمثل على وجه الخصوص في أن المحل التجاري مال منقول لأنه يتكون من عناصر مادية ومعنوية وهي أموال منقولة وتسري عليها الأحكام القانونية الخاصة بالمنقول، ومن ثم فإذا أوصى تاجر لآخر بجميع أمواله المنقولة مثلاً فإن محله التجاري يدخل فيها[4].

كما يُعد المحل التجاري مالاً معنوياً، وهذا رغم أنه يتكون من بعض العناصر المادية كالبضائع والمُعدات، إلا أنه يتكون من عناصر معنوية أكثر فعالية في تكوينه، فالمحل التجاري كوحدة مستقلة عن

1- د. نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2014، ص 16.
2- أ. عبد القادر البقيرات، المرجع السابق، ص 61.
3- أنظر المادة 78 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 101، المؤرخة في 19-12-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 06-02-2005، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 09-02-2005.
4- أحمد بوقادوم، مدى تأثير تعديل أحكام الإيجارات التجارية بالقانون رقم 02/05 في مفهوم المحل التجاري، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، المجموعة الثانية، العدد الأول، جوان 2013، ص 51.

العناصر المكونة له تمثل مالاً معنوياً لا تسري عليه القواعد الخاصة بالمال العادي، كقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، لأن هذه القاعدة خاصة بالأموال المادية دون الأموال المعنوية[1].

بالإضافة إلى أن المحل التجاري يكون مُخصصاً لممارسة مهنة أو نشاط تجاري، أما إذا خصص المحل لممارسة مهنة حرة كالمحاماة أو الطب أو التوثيق، فلا يُعتبر محلاً تجارياً ولو توافر على عنصر الاتصال بالعملاء، وعنصر الحق في الإيجار لأن الاتصال بالعملاء في هذه المهن لا يعدو عن كونه مجرد ارتباط بصاحب المهنة تقديراً لموهبته وقدراته الذهنية، ويجب أن يكون النشاط التجاري الذي يقوم به المحل التجاري مشروعاً لكي يكسب الصفة التجارية[2].

ثانياً: عناصر المحل التجاري

يقسم المحل التجاري حسب أحكام القانون التجاري السالف الذكر إلى نوعين من العناصر، عناصر مادية وعناصر معنوية، غير أن للعناصر المعنوية الدور الأهم في تكوين المحل التجاري، بحيث تعتبر هي الأصل في تكوينه، أما العناصر المادية فليس لها إلا دور اً ثانوياً في تكوينه، ما دام أنه يمكن تصور محل تجاري مُكون من عناصر معنوية فقط دون توافره على عناصر مادية، كمحل السمسرة والوكالة بالعمولة ومقاولة الأشغال... الخ[3].

أ- العناصر المادية للمحل التجاري

تتمثل هذه العناصر عادة في ثلاثة عناصر تشمل المعدات والآلات والبضائع، فبخصوص المُعدات والآلات، فيُقصد بها الأموال المنقولة المادية المُستعملة في استغلال المحل التجاري كالمكاتب والمقاعد والخزائن والآلات الكاتبة والحاسبة... الخ، وعن البضائع فهي المنقولات المُعدة للبيع سواء كانت مصنوعة أو مواد أولية مُعدة للتصنيع، وتزداد أهميتها حسب طبيعة نشاط المحل التجاري[4].

1- أ. عبد القادر البقيرات، المرجع السابق، ص 62.
2- د. نادية فضيل، المرجع السابق، ص 35.
3- عامر العيد، المحل التجاري في ظل القانون التجاري المُعدل، نشرة القضاة، العدد 66، وزارة العدل، الجزائر، 2011، ص 199.
4- نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 73 و74.

ب- العناصر المعنوية للمحل التجاري

تُعد العناصر المعنوية جوهر المحل التجاري وأساس فكرته القانونية، وقد بينت المادة 78 من القانون التجاري أهميتها، غير أنه ليس بالضرورة أن تتوفر في المحل التجاري جميع العناصر المعنوية فيما عدا عنصر الاتصال بالعملاء وشهرة المحل التجاري فهي إلزامية في المحلات التجارية[1].

- الاتصال بالعملاء، والذي يُعد عنصراً جوهرياً وإلزامياً لاعتبار المحل تجارياً، ويُقصد بالعملاء أو الزبائن مجموع الأشخاص الذين اعتادوا التعامل مع المحل التجاري للحصول على الحاجات أو الخدمات منه، فهم يمثلون العُملاء الأوفياء لما يُكنونه من ود وتقدير للتاجر صاحب المحل، ويُعتبر الاتصال بالعملاء أهم العناصر المُكونة للمحل التجاري، وكلما زاد عدد العملاء زادت أرباح المحل التجاري واتسعت دائرة نشاطه[2].

- الاسم التجاري، وهي التسمية التي يستعملها التاجر لإظهار تجارته إلى الغير، وليس من الضروري أن يكون الاسم التجاري هو نفس الاسم الذي يحمله التاجر، مما يدعو إلى التفريق بين الاسم التجاري والاسم المدني، الاسم التجاري يشكل بحد ذاته عنصراً قابلاً للتقييم بالمال، ولا يجوز فصله عن المحل التجاري، بمعنى لا يجوز بيع الاسم التجاري وحده، بل لابد من نقل ملكيتها تبعاً للعمل التجاري، وكذلك الاسم في الشركات التجارية، فيكون لها اسم تجاري إما أن يكون مشتقاً من اسم الشركاء أو يشتق من غرض الشركة ذاتها أو أي اسم يميزها عن غيرها[3].

- العنوان التجاري، وهو تسمية أو رمز يبين للعملاء مكان تواجد المحل أو المؤسسة التي يتم استغلالها، يوضع العنوان في لافتة توضع على المحل بكتابة واضحة وظاهرة، ويُعد العنوان التجاري من أهم العناصر لجذب العملاء، وقد يوجد في المحل التجاريوقد لا يوجد، وإذا وجد فهو يتمتع بالحماية القانونية في حالة الاعتداء عليه بالاقتباس أو التقليد[4].

1- د. أحمد بلودنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص 75.
2- عامر العيد، المرجع السابق، ص 200.
3- أ. عبد القادر البقيرات، المرجع السابق، ص 63.
4- نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 75.

– السمعة التجارية والشهرة، ويُقصد بها قدرة المحل على اجتذاب العملاء بسبب ميزة خاصة به، كالموقع الحسن وفخامة المظهر ودقة التنظيم وجمال العرض[1]، ويتضح من هذا المفهوم للشهرة أنها صفات لصيقة بالمحل التجاري بحد ذاته، والسمعة التجارية نابعة من تعامل الشخص مع عملائه، أي لصيقة بالمعاملة الحسنة من قبل التاجر.

– حقوق الملكية الصناعية، وهي تلك الحقوق التي تكون للتاجر في احتكار استغلال أموال معنوية يمتلكها لمباشرة نشاطه التجاري، كالحق في استغلال الاختراعات، الرسوم والنماذج الصناعية والعلامات، والبيانات التجارية والصناعية وتخضع هذه الحقوق لنظام قانوني خاص[2].

– العلامات التجارية أو الصناعية، وهي تلك العلامات التي يتخذها الصانع أو التاجر شعاراً لمنتجاته تمييزاً لها عن غيرها من المنتجات والبضائع المماثلة[3]، وهذا حتى يتمكن المستهلك من معرفة حقيقة السلعة دون لبس أو غموض.

– حقوق الملكية الأدبية والفنية، وهي مجموع الحقوق التي ترد على إبداعات المؤلفين والفنانين ومصنفاتهم الأدبية والفنية والعلمية[4]، وتُعد من أهم عناصر المحل التجاري خاصة إذا كنا أمام نشاط لدار التأليف أو النشر.

الفرع الثاني: عوامل تقييم المحلات التجارية

يُعتبر المحل التجاري كوسيلة لاستثمار الأموال في الصناعة أو التجارة من أجل تنمية هذه الأموال عن طريق الأرباح المنتظرة منها، والمحل التجاري يمثل قيمة مالية مستقلة بذاتها، نتجت بفعل اقتران مجموعة من العناصر المادية والمعنوية الضرورية لمزاولة النشاط الذي يختار للاستثمار فيه، ومنه فإن قيمة المحل تتوقف على مجموعة من العوامل تدخل في كيفيات تحديدها، وتتمثل هذه العوامل في العوامل الموضوعية (أولاً)، العوامل غير الموضوعية (ثانياً)، بالإضافة للعوامل الاقتصادية (ثالثاً).

1- نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 74.
2- نادية فضيل، المرجع السابق، ص 29.
3- فريد كركادن، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص 21 و24.
4- عامر العيد، المرجع السابق، ص 209.

أولاً: العوامل الموضوعية

تتمثل العوامل الموضوعية في نوع وطبيعة النشاط التجاري الممارس، النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للفرد، سمعة المحل التجاري، موقع المحل التجاري والوضعية القانونية والمالية للإيجار، وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

أ- نوع وطبيعة النشاط التجاري: يؤثر نوع النشاط التجاري في قيمة المحل التجاري، وذلك بجلب الزبائن حتى ولو كان هذا المحل لا يتوفر على عدة عناصر أخرى مثل الموقع الجيد والمساحة المناسبة...الخ[1].

ب- النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي: يجب أن يواكب صاحب المحل التجاري في تجارته النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للأفراد وأن تتماشى تجارته والقدرة الشرائية لهم حتى يتسنى له بيع سلعته بطريقة سهلة[2].

ج- سمعة المحل التجاري: تكمن سمعة المحل التجاري في سمعة صاحبه، حيث كلما كانت سمعة صاحب المحل جيدة يؤدي ذلك إلى كثرة الزبائن، وهذا ما نقصد به عنصر الاتصال بالعملاء الذي اعتبره البعض من الفقهاء أنه المحل التجاري ذاته، فالسمعة والأخلاق الحسنة لصاحب المحل ودقة مواعيده وأمانته هي العامل المباشر لزيادة العملاء، ومنه زيادة القيمة التجارية للمحل التجاري.

وفي حالة ما إذا كانت سمعة صاحب المحل سيئة يؤدي ذلك إلى نقص في عدد الزبائن، وبالتالي تنقص قيمة المحل التجاري حتى لو توفر على كل العوامل الأخرى، لأن سمعة المحل التجاري تلعب دوراً هاماً في تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري بالزيادة أو النقصان.

د- موقع المحل التجاري: يلعب موقع المحل التجاري دوراً كبيراً في تحديد قيمته التجارية، بحيث كلما كان المحل التجاري واقعاً بشارع أو طريق رئيسي كلما كانت قيمته كبيرة لأن موقع المحل يرتبط ارتباطاً

1- Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP, du 17-11-1993, Détermination de la valeur vénale des fonds de commerce, Alger, p 02.

2- صيلع عبد الجبار، تدخل إدارة أملاك الدولة في العمليات العقارية وكيفيات التقييم المطبقة، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1995، ص 77.

وثيقاً بعنصر الزبائن، فمثلاً المحل الواقع أمام محطة نقل المسافرين يكون فيه عدد الزبائن أكثر من غيره، سواء كانوا زبائن منتظمين أو غير منتظمين باعتبار أن مقر المحل واقع في منطقة عبور فكل يوم له زبائن جدد، أما المحل الواقع بحي سكني فزبائنه هم نفس الزبائن تقريباً كل يوم، ففي حالة أي خطأ من طرف صاحب المحل، فإنه قد يفقد هؤلاء الزبائن.

هـ- الوضعية القانونية والمالية للإيجار: إن الوضعية القانونية والمالية للإيجار لها تأثير كبير على قيمة المحل التجاري، وذلك عند القيام بدراسة الوضعية الإيجارية للمحل التجاري يجب التركيز على نقاط أساسية والتي من شأنها أن تؤدي إلى الرفع من قيمة هذا الأخير، ومنها نوع وعدد الأنشطة التجارية المُرخص بها في عقد الإيجار، لأنه كلما كان عقد الإيجار يرخص بأنواع متعددة، فإن ذلك يشكل عاملاً رافعاً لقيمة المحل التجاري، وكذلك يلعب نوع النشاط الممارس دوراً أساسياً، فكلما كان نوع النشاط المُمارس يحتل درجة ربحية عالية، كلما ارتفعت تبعاً لذلك قيمة العقار التجارية، وكذلك إذا تضمن عقد إيجار المحل التجاري مادة ترخص بإمكانية الإيجار الفرعي أو الإيجار الحر، كلما شكل ذلك عاملاً رافعاً لقيمة المحل التجاري[1].

ثانياً: العوامل غير الموضوعية

للعوامل غير الموضوعية دور في تحديد قيمة المحل التجاري، وهذا من خلال التأثير الشخصي لصاحب المحل التجاري على الزبائن، بالإضافة لجاذبية بعض المستخدمين في المحل وتأثيرهم على الزبائن.

أ- التأثير الشخصي لصاحب المحل التجاري في الزبائن

تتمثل في مجموع الخصال التي يتميز بها التاجر ومدى تأثيرها على الزبائن والاتصال بهم وإنشاء علاقة بيع وشراء دائمة بينهم، فكلما كان صاحب المحل يتميز بصفات وأخلاق حميدة، كالأمانة والنظافة

1- محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاقي في القانون الوضعي الجزائري، دار الغربي، وهران، الجزائر، الطبعة الأولى، 1998، ص 09.

والمساعدة، ويعامل زبائنه معاملة حسنة، كلما أثر فيهم كثيراً وزادوا إقبالاً عليه[1]، وهذا يمثل عاملاً أساسياً ومهماً جداً في تحديد قيمة المحل التجاري، خاصة وأنه يتعلق بالعنصر الأساسي للمحل ألا وهو عنصر الاتصال بالعملاء.

ب- جاذبية بعض المستخدمين في المحل وتأثيرهم على الزبائن

بالإضافة إلى صاحب المحل قد يستخدم المحل مجموعة من المستخدمين، وبذلك يلعب هؤلاء دوراً فعالاً جداً إلى جانب صاحب المحل في التأثير على الزبائن وجذبهم، وهذا راجع إلى طريقة معاملتهم للزبائن وحسن خدمتهم، وبصفة عامة يجب أن يتحلوا بخصال وأخلاق ومعاملة حسنة مع الزبائن لجلبهم إلى المحل.

ثالثاً: العوامل الاقتصادية

تتمثل أساساً في الظروف الاقتصادية المعاشة خلال فترة التقييم، والتي ستنعكس على السوق ثم على المبادلات التجارية للمحلات التجارية، وفي كل الأحوال فإن الظرف الاقتصادي المعاش سوف ينعكس على عاملي العرض والطلب الذين بدورهما سوف يحددان قيمة المحلات التجارية تبعاً لتأثيرات هذه الظروف، وعموماً يمكننا تصور الحالة الاقتصادية إما في حالة رواج أو حالة انكماش، ولكل حالة أثرها على حجم المبادلات للمحلات التجارية في السوق العقارية والأسعار التي تتم بها[2].

الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات التجارية

وضع المشرع عدة طرق لتقييم المحلات التجارية، وتتمثل هذه الطرق في طريقة المقارنة والتي ترتكز على دراسة وتحليل السوق العقارية، والتي سيتم التطرق لها (أولاً)، طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال (ثانياً)، طريقة التقييم بواسطة الربح (ثالثاً)، طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير (رابعاً)، وأخيراً طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع (خامساً).

1- Note N° : 5558/DGDN/DODF/Exp, du 17-11-1993, op-cit, p 01.
2- Direction générale des impôts, les fonds de commerce, Alger, 1998, p 117.

أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة

تقوم هذه الطريقة أساساً على الملاحظة الدائمة والموضوعية لسوق المحلات التجارية، وتسجيل جميع المعاملات التجارية التي تمت وخصت محلات تجارية مماثلة للمحل التجاري موضوع عملية التقييم، ثم القيام بتحليلها ودراستها بهدف استنتاج القيمة المرجعية التي نعتمد عليها في تحديد قيمة المحل التجاري موضوع عملية التقييم والتي تمثل القيمة الحقيقية الجار ي التعامل بها في السوق[1].

وعليه فإن عملية التقييم بالمقارنة تتوقف على وفرة عناصر المقارنة، والتي تتمثل في مجموعة المعاملات التجارية للمحلات التي تتوفر على عناصر متشابهة مع المحل التجاري موضوع عملية التقييم، وهذه العناصر يمكن إجمالها في: موقع المحل، نوع النشاط الممارس، المساحة، الشكل، حالة الصيانة، الوضعية الإيجارية للمحل، رقم الأعمال والربح... الخ[2].

وفي الأخير يجب أن تؤول عملية الدراسة إلى استنتاج قيمة مرجعية معبر عنها بدلالة المساحة النافعة اللازمة والمعدلة (SDPHO).

ومنه قيمة المحل التجاري موضوع عملية التقييم تساوي:

(قيمة المحل الوحدوية المرجعية المستنتجة من دراسة السوق والمعبر عنها بدلالة المساحة النافعة المعدلة للمحل) X (المساحة النافعة المعدلة للمحل التجاري موضوع عملية التقييم)

ثانياً: طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال

تقيم المحلات التجارية حسب هذه الطريقة بواسطة رقم الأعمال المتوسط الذي تحقق خلال دورات استغلال نشاطها للثلاث سنوات الأخيرة مضروب في معامل رقم الأعمال، وعلى هذا الأساس فإن معامل رقم الأعمال يجب أن يستنتج من دراسة السوق العقارية وذلك وفق العلاقة التالية:

معامل رقم الأعمال=(قيمة المحل التجاري/رقم الأعمال السنوي)

1- محمد الحبيب الطيب، المرجع السابق، ص 53.
2- شنوفي الجموعي، أهداف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام والطرق المختلفة للتقييم، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1992، ص 47.

وفي الأخير يتم التوصل إلى تحديد قيمة المحل التجاري وفق العلاقة التالية:

قيمة المحل التجاري = رقم الأعمال السنوي x معامل رقم الأعمال.

ثالثاً: طريقة التقييم بواسطة الربح

تُقيم المحلات التجارية حسب هذه الطريقة بواسطة الربح السنوي الصافي المحقق والمتوسط للثلاث سنوات الأخيرة مضروب في معامل يُسمى معامل الربح.

والربح السنوي الصافي يتمثل في رقم الأعمال مخصوم منه جميع أعباء دورة الاستغلال أو النشاط، أما معامل الربح يحدد من دراسة وتحليل السوق العقارية وذلك وفق العلاقة التالية:

معامل الربح = (قيمة المحل التجاري) / (الربح السنوي).

وفي الأخير يتم التوصل إلى تحديد قيمة المحل التجاري وذلك وفق[1]:

قيمة المحل التجاري = (الربح السنوي الصافي) x (معامل الربح)

رابعاً: طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير

يُقيم المحل التجاري حسب هذه الطريقة بواسطة مبلغ التعويض الذي يتحصل عليه سنوياً مالك المحل من طرف الشخص الذي وضع تحت تصرفه هذا الأخير، بموجب عقد تسيير هذا المحل مقسوم على معدل الرسملة[2]، وذلك وفق العلاقة التالية:

قيمة المحل التجاري = (مبلغ تعويض التسيير) / (معدل الرسملة)

معدل الرسملة يستنتج من دراسة وتحليل السوق العقارية وذلك وفق العلاقة التالية:

معدل الرسملة = (مبلغ التعويض على تسيير) / (قيمة المحل التجاري)

1- Note N° : 5558/DGDN/DODF/Exp, du 17-11-1993, op-cit, p 11.

2- محمد الحبيب الطيب، المرجع السابق، ص 55.

خامساً: طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع

يقيم المحل التجاري وفق هذه الطريقة بواسطة القيمة الإيجارية السنوية للمحل التجاري مضروبة في معامـل الموقع والكل مضــروب فـــي مساحـــة المحل التجاري موضوع عملية التقييم، وذلك وفق العلاقة التالية[1]: قيمة المحل التجاري = (القيمة الإيجارية السنوية x معامل الموقع) x المساحة

القيمة الإيجارية السنوية هي مبلغ الإيجار السنوي المدفوع فعلياً أو المستنتج من دراسة سوق الإيجار المحلي الخاص بمحلات ذات استعمال تجاري من نفس النوع.

أما معامل الموقع يحدد من دراسة السوق على عينة من المعاملات التجارية التي وقعت على محلات من نفس نوع المحل التجاري موضوع عملية التقييم[2]، وهو يمثل سلم المقادير الملاحظة في العلاقة الكائنة بين قيمة الحق في الإيجار السنوي وذلك كما يلي:

معامل الموقع = (قيمة الحق في الإيجار) / (القيمة الإيجارية السنوية)

وتصنف المحلات التجارية حسب موقعها إلى أربع درجات مختلفة:

الدرجة الأولى: محلات كائنة بشوارع ذات مواقع تجارية ممتازة وهي المحلات التي تقع وسط المدينة ومعامل الموقع بها يتراوح بين 26 إلى 30.

الدرجة الثانية: محلات كائنة بشوارع ذات مواقع تجارية حسنة وهي المحلات التي تقع في محيط المدينة ومعامل الموقع بها يتراوح بين 21 إلى 25.

الدرجة الثالثة: محلات تجارية واقعة بشوارع ذات مواقع تجارية متوسطة والتي تقع بضواحي المدينة ومعامل الموقع بها يتراوح بين 16 إلى 20.

الدرجة الرابعة: محلات تجارية واقعة بشوارع ذات مواقع تجارية ضعيفة وكذا المحلات من نوع مستودع ومعامل الموقع بها يتراوح بين 10 إلى 15[3].

1- Sam Hayat, Op.cit, p 47.

2- Note N° : 3430 F/DGDN/DODF/Exp, du 23-07-1993, Evaluation domaniale, étude et analyse du marché immobilier, Alger.

3- أنظر المذكرة رقم 2145 المؤرخة في 02-05-1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بأهم قواعد تقييم المحلات التجارية، وزارة المالية، وللتوضيح أكثر: أنظر الملحق رقم 02 المتعلق بدراسة السوق العقارية المحلية (وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015).

خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل تم التركيز على تطبيقات التقييمات العقارية من خلال التأكيد على الطرق المتبعة في تقييم العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، بالإضافة إلى أوجه تخصيص هذه العقارات، فبالنسبة للعقارات غير المبنية فيتم تقييمها حسب طبيعتها سواء كانت أرضاً صالحة للبناء أو أرضاً فلاحية، فبالنسبة للأولى فيتم تقييمها وفقاً لعوامل مادية كمساحة الأرض وتضاريسها، وعوامل اقتصادية كحالة السوق العقارية والتطور الاقتصادي للمنطقة، وعوامل قانونية كتصنيف العقار وفقاً لأدوات التعمير، واحتمال وجود ارتفاقات القانون الخاص أو القانون العام، وهذا من خلال ثلاث طرق رئيسية تشمل الأولى التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع والثانية التقييم بالمنطقة والطريقة الثالثة التقييم بالعبء العقاري.

أما إذا كان العقار غير المبني أرضاً فلاحية فيكون تقييمه بناء على عوامل عدة تشمل العامل المادي كطبيعة ونوعية التربة، وعامل اقتصادي كدرجة التطور الاقتصادي للموقع، وعامل قانوني كارتفاقات القانون العام والخاص، وتقييم هذا النوع من العقارات يكون وفقاً لأربع طرق أساسية تشمل التقييم بالمقارنة المباشرة، التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار، التقييم عن طريق المردودية وأخيراً التقييم حسب الدخل.

وعن تقييم العقارات المبنية، والتي تشتمل على المحلات السكنية والمحلات التجارية، فبخصوص النوع الأول، فيتم تقييمه من خلال الأخذ بعين الاعتبار كذلك بمجموعة من العوامل تشتمل على عوامل مادية، اقتصادية وقانونية، ويكون تقييم المحلات السكنية من خلال ثلاث طرق أساسية، تتمثل في طريقة التقييم بالمقارنة، التقييم عن طريق الدخل أو التقييم بواسطة تكلفة إعادة البناء من جديد.

أما بخصوص النوع الثاني من العقارات المبنية فهي المحلات التجارية، والتي يتم تقييمها من خلال عدة عوامل تشمل عوامل موضوعية كنوعية وطبيعة نشاط المحل التجاري، وعوامل غير موضوعية كالتأثير الشخصي لصاحب المحل على الزبائن، وعوامل اقتصادية كالحالة الاقتصادية للسوق العقارية، أما عن الطرق الخاصة بتقييمها فهي تشمل طريقة المقارنة، التقييم بواسطة رقم الأعمال المتوسط المحقق

لثلاث سنوات الأخيرة، التقييم بواسطة الربح السنوي الصافي المتوسط، التقييم بواسطة التعويض على التسيير، وأخيراً طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع.

إن عملية التقييم العقاري قد تثير عدة إشكالات مرتبطة بنتيجة التقييم بحد ذاته، إذ أن الهدف من عملية التقييم العقاري هو في الأصل تثمين العقارات والحقوق العقارية، لكن النتيجة المتوصل إليها من خلال تقرير المقيم العقاري قد لا تكون في جميع الحالات مُرْضِية لجميع الأطراف، مما يفتح المجال للطرف غير الراضي للاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم، وهذا ما يطرح مسألة المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، والتي سوف يتم تناولها في الفصل الموالي.

الفصل الثانـــي

المنا زعات الناجمة

عن التقييم العقا ري

الفصل الثاني

المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري

تهدف عملية التقييم العقاري إلى تثمين العقارات والحقوق العقارية، غير أن نتائج هذه العملية لا تكون مرضية لجميع الأطراف، مما يدفع بالطرف غير الراضي إلى الاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم العقاري.

إن عدم رضا أحد الأطراف على نتائج عملية التقييم العقاري يمنحه الحق في اللجوء إلى القضاء، غير أن اللجوء إلى هذا الأخير قد يكون مسبوقاً بتظلم إداري إما وجوبياً أو اختيارياً يسمح بالوصول إلى حلٍ يرضي الطرفين دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء، وهذا ما يسمى بالتسوية الإدارية، وفي حالة ما لم يتمكن الأطراف من الوصول إلى تسوية ودية، هنا يبقى الحل الوحيد هو اللجوء إلى تسوية النزاع عن طريق القضاء.

ومسألة اللجوء إلى القضاء بالنسبة للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري إما أن تكون على مستوى القضاء الإداري أو على مستوى القضاء العادي، ولكن سأركز في هذا الفصل على القضاء الإداري لأن مهنة المُقيم العقاري في الجزائر ليست مهنة حرة بل موكلة للدولة عن طريق إدارة الأملاك الوطنية من جهة، والتي تقوم بتقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، وأيضاً في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ومن جهة ثانية عن طريق الإدارة الجبائية التي تقوم بإعادة تقييم كل الأملاك العقارية محل تصرف بين الأفراد، وهذا لا ينفي إمكانية لجوء الأفراد اختيارياً للخبراء العقاريين لتقييم أملاكهم العقارية، إلا أنه في هذه الحالة يكاد يكون النزاع منعدماً، فالخبير العقاري يكون محايداً في تقريره باعتباره ليس أحد الأطراف، لذلك يكون تقريره على العموم مرضياً للجميع، لكن عندما تكون الجهات الإدارية صاحبة الاختصاص في التقييم

العقاري، ففي هذه الحالة لا يكون الأفراد راضين عن نتائج عملية التقييم العقاري، لأن هذه الجهات (إدارة الأملاك الوطنية، الإدارة الجبائية) قد تنحاز لجهة الدولة بشكل عام.

وبهذا سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين من خلال المبحث الأول سيتم التطرق للتسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، ثم للتسوية القضائية للمنازعات الناجمة كذلك عن عملية التقييم العقاري في مبحثٍ ثانٍ .

المبحث الأول

التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري

تُعد التسوية الإدارية تسويةً وديةً للمنازعات الناجمة عن عملية التقييم العقاري، وذلك بسبب وجود إمكانية حل هذا النزاع دون اللجوء إلى القضاء، وقد يكون اللجوء إلى هذه التسوية اختيارياً إذا تعلق الأمر بإدارة الأملاك الوطنية، أما إذا تعلق الأمر بالإدارة الجبائية فإن اللجوء إلى التسوية الإدارية وجوبي طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم، الذي ينص على أنه: "يجب أن توجه الشكاوى المتعلقة بالضرائب والرسوم والحقوق والغرامات المذكورة في المادة 70 أعلاه، حسب الحالة، إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواري للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة، ويسلم وصل بذلك إلى الملكف بالضريبة"[1].

وعليه يُقسم هذا المبحث إلى مطلبين، في المطلب الأول يتم تناول التسوية الإدارية أمام الإدارة الجبائية، أما المطلب الثاني خُصص للتسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية.

المطلب الأول: التسوية الإدارية أمام الإدارة الجبائية

بعد كل عملية تسجيل للتصرفات القانونية الخاضعة للرسوم النسبية، تخضع إلى عملية مراقبة للثمن أو القيمة المصرح بها من قبل الأطراف، وهذا تطبيقاً لأحكام القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2011[2]، وذلك في أجل أربعة سنوات من يوم تسجيل العقد أو الوثيقة أو التصريح، وهذا تطبيقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية[3]، وفي هذا الشأن تنشأ منازعات، لهذا الغرض سوف نبين الإجراءات العملية المتبعة من أجل حل هذه المنازعات إدارياً، فهناك إجراءات إلزامية يجب أن يتبعها المشتكي والإدارة معاً قبل اللجوء إلى القضاء، وفي حالة عدم احترامها

1- أنظر المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية، المؤسس بموجب المادة 40 من أحكام القانون رقم 21/01 المؤرخ في 23-12-2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 23-12-2001.
2- أنظر المادة 38 مكرر 2 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 38 مكرر 2ي من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

تُرفض الدعوى شكلاًوالتي سيتم التطرق لها في فرعٍ أولٍ ، وهناك إجراءات اختيارية للمشتكي الحق فيها بعد رفض شكواه على مستوى الإدارة الجبائيةوسيتم التطرق لها في فرعٍ ثانٍ .

الفرع الأول: الإجراءات الإلزامية

الإجراءات الإلزامية هي تلك الإجراءات التي يلتزم القيام بها المشتكي والإدارة الجبائية معاً قبل اللجوء إلى القضاء، والمتمثلة في التظلم الإداري من قِبل المشتكي (أولاً)، ثم إعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية والتي سيتم تناولها (ثانياً).

أولاً: التظلم الإداري من قِبل المشتكي

إذا كان المشرع الجزائري في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد جعل التظلم إجراء جوازياً على كافة المستويات[1] سواء تعلق الأمر بقرار مركزي أو ولائي أو بلدي أو قرار صادر عن مؤسسة إدارية، فإنه وعلى صعيد المنازعات الجبائية ظل التظلم إجراء وجوبياً، وهذا مراعاة منه للطابع الخاص لهذا النوع من المنازعات، وعليه سنحاول من خلال هذه الجزئية تبيان تعريف التظلم الإداري وخصائصه (أ)، دور التظلم الإداري (ب) وشروط قبول التظلم الإداري (ج).

أ- تعريف التظلم الإداري وخصائصه

سنحاول تعريف التظلم الإداري وبيان خصائصه من خلال نقطتين على التوالي:

1- تعريف التظلم الإداري: هو عبارة عن شكوى يقدمها المتضرر سواءً كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً من قرارات الإدارة الصادرة ضده والتي تحتوي عيباً من العيوب التي تشوب القرارات الإدارية عادةً، بهدف إعادة نظر الإدارة فيها وتسوية النزاع بينهما ودياً قبل اللجوء إلى القضاء[2].

والالتزام بتقديم التظلم الجبائي يجد مصدره في نصوص التشريع الجبائي، فلا يجوز للمكلف الالتجاءمباشرة إلى القضاء، وإنما يجب عليه أن يتقدم ابتداء بالتظلم إلى الإدارة الجبائية، وبالتالي يعتبر التظلم الجبائي مرحلة في المنازعة الجبائية، وهي مرحلة هامة وحاسمة يتوقف عليها وجود المرحلة

1- أنظر المادة 830 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، السابق الذكر.
2- قصاص سليم، المنازعات الجبائية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص11.

القضائية مع العلم أن التظلم وسيلة حوار بين المكلف والإدارة الجبائية نظمها المشرع قصد تجنب إغراق الجهات القضائية بكمية كبيرة من المنازعات التي تجد لها حلاً على مستوى الإدارة الجبائية[1]، وقد أكد المشرع الجزائري على إلزامية التظلم الإداري في المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية، وهذا ما أكدت عليه الغرفة الثانية لمجلس الدولة بموجب القرار رقم 006325 بتاريخ 2003/02/25 (قضية ش.ع ضد مديرية الضرائب لولاية بجاية) والذي جاء فيه: "التظلم الإداري في مادة المنازعات الجبائية من الإجراءات الجوهرية وهومن النظام العام، وإن رفع المدعي دعواه خرقاً لهذا الإجراء يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى شكلاً"[2].

2- خصائص التظلم الإداري: بعد التطرق إلى تعريف التظلم الإداري الجبائي حسب القانون، كان من الواجب التطرق إلى خصائصه والتي تجعل التظلم الإداري تظلماً وجوبياً بمعنى يلتزم فيه المكلف الذي يتنازع في مشروعية الضريبة بأن يقدم تظلماً إلى الإدارة الجبائية أو الجهة المختصة وذلك بإتباع الشروط والإجراءات التي حددها القانون[3].

كما أن التظلم الإداري إجراء سابق، إذ أن المرحلة الإدارية للمنازعة الجبائية لا تبدأ إلا بعد فرض الضريبة على المكلف وإخطاره بذلك، وعليه فإن الخلافات التي تثور بين المكلف والإدارة الجبائية أثناء تقدير الضريبة لا تعتبر من قبيل المنازعة الجبائية، ولهذا تعتبر الدعوى الجبائية غير مقبولة ما لم تكن مسبوقة بالتظلم الجبائي الذي يقدم للإدارة الجبائية.

وفي نفس السياق يتميز التظلم الإداري بطابعه العمومي إذ أنه يُقدم بالنسبة لجميع الضرائب والرسوم أيا كان نوعها وطبيعتها، كما أوجب القانون أن يقدم التظلم في شكل محدد، كأن يتم تقديمه كتابة، وأن يتضمن بيانات محددة، وغيرها من الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون، ولا يجوز للإدارة الجبائية قبول التظلم ما لم تتوافر فيه هذه الشروط التي يترتب على مخالفتها عدم قبول التظلم شكلاً.

1- د. فريجة حسين، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، دار العلوم، الجزائر، بدون طبعة، 2008، ص 14.
2- مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003، ص 124.
3- قصاص سليم، المرجع السابق، ص 15.

كما أن من خصائص التظلم الإداري الطابع النسبي من حيث الأثر، فلا يفيد منه سوى من قدمه، لذلك تبرز الأهمية النسبية للتظلم كأداة للفصل في المنازعة الجبائية، إذ يجب مراعاة عند تنظيم الفصل في المنازعة الجبائية تحقيق العدالة والفعالية في آنٍ واحد[1]، وهذا لدورهما في تخفيف العبء على المحاكم عبر وجوب مراعاة عدة اعتبارات تشمل ضرورة الفصل بين موظفي التحصيل الجبائي وبين الموظفين المختصين بفحص التظلم وهذا لضمان حياد الإدارة عند الفصل في التظلم وتجنب التعارض بين هدف الحصول على الموارد وهدف الفصل في النزاع.

بالإضافة لضرورة توفير الضمانات القانونية للمكلف وأهمها حق الدفاع، وبالتالي وجوب الدقة والسرعة في فحص التظلم، كذلك يحقق التظلم رقابة لاحقة على أعمال الإدارة ذاتها، وأنها تتم بناء على تظلم جبائي وليست رقابة تلقائية.

ب- دور التظلم الإداري

إذا نظرنا إلى التعديلات المتكررة والمتجددة للأحكام المنصوص عليها في القوانين الجبائية بمقتضى قوانين المالية المتعاقبة، فإننا لا نجد أياً منها قد مس بإجراء التظلم الإداري كإجراء إجباري قبل اللجوء إلى القضاء[2]، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على الدور الذي يمثله هذا الإجراء.

ونظراً لتعقد المنازعات الجبائية في حد ذاتها والحاجة إلى حلها مما تطلب ضرورة وجود معارف وتقنيات متميزة في هذا المجال يلح على إلزامية هذا الإجراء، فالتظلم الإداري في مادة الجباية يتعدى كونه مجرد إجراء شكلي مقصود لذاته، وأهميته لا تظهر بالنسبة للإدارة فقط انطلاقاً من إلزاميته أو للقضاء، بل تظهر فائدته أيضاً بالنسبة للمكلف[3].

1- د. عمار بوضياف، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، الجزء الثاني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2013، ص 364.
2- خرشي إلهام، المنازعات الضريبية في المواد الإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2007، ص 05، ولمزيد من التفصيل راجع: د. إبراهيم عبد العزيز النجار، نحو تفعيل المرحلة الإدارية لتسوية المنازعات الجبائية، الدار الجامعية، مصر، بدون طبعة، 2008، ص 78.
3- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، 1995، ص89 و90.

1- دور التظلم بالنسبة للمكلف: يكون التظلم مفيداً للمكلف بالجباية بالرغم من علمه المسبق بأن الإدارة سوف ترفض شكواه، أو علمه بقرار أو رد الإدارة المسبق بإعلامه شفوياً مثلاً.

حيث وجب على المكلف إيداع التظلم حسب ما هو منصوص عليه قانوناً لكي لا ترفض دعواه أمام القضاء، لأن إجراء التظلم الإداري في مادة الجباية يُعد إجراءً إجبارياً لا تقبل الدعوى القضائية في غيابه، وقد اعتبر مجلس الدولة الجزائري هذا الإجراء من النظام العام، يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وذلك بموجب القرار رقم 152508بتاريخ 1999/03/22، حيث أقر المجلس أن عدم القيام بالتظلم يؤدي إلى عدم قبول الدعوى[1].

والأهم من ذلك أن يتفادى المكلف بالجباية بواسطة شكاية بسيطة طريقاً صعباً سيضيع من خلاله الكثير من الوقت والجهد والمال، ويحقق بذلك مقصده بكل سهولة، بحيث تتضح له من خلال موقف الإدارة من شكواه خلفيات النزاع المتعلقة بتقنيات وعناصر فنية حسابية يصعب على المكلف اكتشافها وفهمها، خاصة مع التحيين الدوري لأسعار السوق العقارية المحلية.

ويسمح أيضاً التظلم بفتح باب الحوار وتقريب وجهات النظر بين الإدارة الجبائية والمكلف وإظهار نوايا وطلبات كل طرف[2]، بحيث تكون النتيجة النهائية في أغلب الأحيان باتجاه حل النزاع بين الطرفين.

2- دور التظلم بالنسبة للإدارة: من خلال التظلمات تتجنب الإدارة الجبائية المثول أمام القضاء والتنديد بأعمالها، وبذلك تخلق ثقة أكبر بينها وبين المكلفين عندما يجدونها تتراجع عن أعمالها الخاطئة مما يعود بالنفع على الخزينة العمومية، خاصة وأن بعض الفقهاء يعتبرون الإدارة الجبائية ليست خصماً في حد ذاتها، بل هي تطبق القانون التطبيق السليم الذي يتفق مع قواعد العدالة والمساواة[3].

ففي كثير من الأحيان لا توجد منازعات بالمعنى الحقيقي من خلال تظلمات المكلفين بالجباية، وإنما مجرد تصحيح الأخطاء المادية التي يمكن أن تقع، وبالتالي يكون من غير المنطقي اللجوء إلى القضاء بسبب هذه الأخطاء البسيطة، حيث تكون الإدارة هنا قادرة على تصحيح هاته الأخطاء، وبذلك

1- مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات الجبائية، 2003، ص 75.
2- مصطفى رشدي شيحة، التشريع الجبائي والمالي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، بدون طبعة، 2009، ص 71.
3- خرشي إلهام، المرجع السابق، ص 29.

قرر المشرع تعميم إجراء التظلم المسبق للإدارة الجبائية بعد أن أثبتت التجربة فائدتها بصدور قانون الإجراءات الجبائية[1]، بالتالي توصلت الإدارة إلى تخفيض عدد المنازعات المحالة على القضاء بواسطة هذا التظلم.

3- دور التظلم بالنسبة للقضاء: يهدف إجراء التظلم الإداري في مادة الجباية بالنسبة للقضاء إلى تخفيف العبء على الجهاز القضائي من حيث العدد الكبير من القضايا المعروضة عليه، وبالتالي يعتبر إجراء التظلم مصفاة حقيقية للعدد الكبير من القضايا[2].

ج- شروط قبول التظلم الإداري

الطعون المقدمة إلى الإدارة في مجال القانون الإداري العام عادة لا تأخذ شكلاً معيناً، ولا يشترط فيها شروطاً معينة، أما في مجال النزاع الجبائي نجد أن التظلم يحتل أهمية كبيرة يوليها إياه قانون الإجراءات الجبائية، وهذا ما يميز التظلم في النزاع الجبائي ويجعله طعناً إدارياً خاضعاً لشكليات وشروط مميزة.

1- الشروط المتعلقة بالمتظلم: حتى يتمكن المتظلم من تقديم تظلمه لابد من توفر شرطين أساسيين الصفة والمصلحة، بالنسبة للصفة يتعين أن يقدم التظلم الجبائي ممن تثبت له الصفة قانوناً، بحيث إذا انتفت هذه الصفة فلا يقبل التظلم، والصفة في التظلم الجبائي تثبت للمكلف نفسه أو وكيله، فقد نص قانون الإجراءات الجبائية على مبدأ قانوني يتمثل في أنه يجب على كل شخص يقدم أو يساند شكوى أو طعن أمام اللجنة المختصة لحساب الغير، أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية باستثناء المحامين المسجلين قانوناً في نقابة المحامين والأشخاص الذين يستمدون من وظائفهم أو من صفاتهم حق التصرف باسم المكلف[3].

1- أ. طاهري حسين، المنازعات الضريبية، شرح لقانون الإجراءات الجبائية، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007، ص 10.
2- عبد العزيز أمقران، المرحلة القضائية في المنازعات الضريبية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 14.
3- أنظر المادة 115 من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

إذن حسب المادة المذكورة أعلاه نميز بين فئتين من الأشخاص الذين يمكنهم تقديم التظلم باسم المكلف: الأشخاص المؤهلون لتقديم شكوى بدون وكالة وهم المحامين المسجلين قانوناً في نقابة المحامين، بالإضافة إلى الأشخاص الذين يستمدون من وظائفهم أو من صفاتهم حق التصرف باسم المكلف بالجباية، أما باقي الأشخاص فلابد من تقديمهم وكالة قانونية، ويشترط قانون الإجراءات الجبائية في الوكالة أن تكون محررة على ورق مدموغ ومسجل قبل تنفيذ العمل بموجبها، وغياب التسجيل ينجر عنه بطلان الوكالة وبالتالي عدم قبول الشكاية، وهذا ما استقر عليه قرار مجلس الدولة رقم 23957 الصادر بتاريخ 2006/04/19[1].

أما بالنسبة للشرط الثاني فهو المصلحة، فلا يكفي أن تقدم الشكاية من ذي صفة، وإنما ينبغي كذلك أن تعود عليه منفعة، وتتفاوت هذه المنفعة التي تعود من تقديم الشكاية من مكلف لآخر، فإذا لم تتوافر المصلحة في الطعن لا يجوز قبوله[2].

وتتميز المصلحة بثلاث خصائص أولها أن تكون المصلحة فردية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية[3]، وثانيها أن تكون المصلحة فورية أو حالة لأن النزاع الجبائي لا يمكن أن يتعلق إلا بضريبة قد فرضت فعلاً، وأخيراً يجب أن تكون المصلحة مادية وذلك على خلاف القواعد المطبقة في مجال المنازعات الإدارية حيث تقبل المصلحة المعنوية، فإنه في مجال المنازعات الجبائية لا تقبل إلا المصلحة المادية كالاستفادة من تخفيض الضريبة، ولا تقبل دعوى المكلف إذا كانت المصلحة المثارة معنوية بحتة[4].

2- الشروط المتعلقة بشكل وموضوع التظلم: لقد أوجب المشرع أن يقدم التظلم في شكل معين بحيث يحتوي على بيانات ومعلومات تمكن الإدارة من الإطلاع عليه ودراسته، وقد نصت المادة 113 من قانون المالية لسنة 2002 على ذلك، والتي تقابلها المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية.

1- مجلة مجلس الدولة، العدد 08، لسنة 2006، ص 187.
2- د. محمد أحمد عبد الرؤوف، المنازعات الضريبية في التشريع المصري المقارن، دار النهضة العربية، مصر، بدون طبعة، 2005، ص 161.
3- أنظر الفقرة الأولى من المادة 113 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4- قصاص سليم، المرجع السابق، ص 25.

وبالتالي يمكن تقسيمها إلى شروط متعلقة بالشكل وشروط متعلقة بالموضوع، بالنسبة للشروط المتعلقة بالشكل فقد وضحت المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية القواعد الشكلية المتعلقة بالتظلم، وحددت شروط قبوله حسب عناصر معينة تتمثل في أن يكون التظلم على شكل رسالة عادية مكتوب على ورق عادي غير مدموغ وغير خاضع لحقوق الطابع، فالمنازعة الشفهية لا يمكن أن تحل محل التظلم المكتوب، ومعناه أن الزيارات التي يقوم بها الشاكي لوحدها غير كافية، وإنما يجب أن تكون مرفقة بتظلم مكتوب،ووجب أن تكون التظلمات فردية كأصل عام، و الحكمة من هذا الشرط أن يكون التظلم فردياً هي حفظ قاعدة السر في مجال الجباية، وأيضاً وجب أن يكون التظلم موقعاً من قبل المكلف شخصياً، غير أنه يمكن أن يكون ممضياً من الغير كالوكيل شريطة تقديم وكالة رسمية للمصالح المعنية قبل تقديم التظلم[1].

أما بخصوص الشروط المتعلقة بالموضوع فقد حددتها المادة 110 من قانون المالية لسنة 2002 والمقابلة للمادة 70 من قانون الإجراءات الجبائية مضمون طلبات الشكاية النزاعية والتي تكون إما لغرض طلب تصحيح الخطأ المادي البسيط، في هذه الحالة يمكن أن يكون التظلم في شكل عرض موجز للأسباب التي يتجلى من خلالها الخطأ، مع طلب تصحيح هذا الخطأ، أو لغرض طلب الإعفاء أو التخفيض من الضريبة المفروضة عليه أو مختلف الغرامات والعقوبات، أو لغرض إعادة النظر في مقدار تقييم الضريبة وهنا يمكن التمييز بين حالتين، بالنسبة للحالة الأولى إذا كانت الجباية قد ضبطت وفقاً لإجراءات التسعيرة الإدارية أو التقدير الإداري ورفض اقتراح الإدارة من المكلف، ففي هذه الحالة فإن عبء إثبات الخطأ الواقع في التقدير يقع على الشاكي، وبالتالي لابد عليه من تقديم أدلته لإثبات وجود الخطأ في التقدير.

1- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 85.

أما في الحالة الثانية إذا كان التقدير قد أعد على ضوء وقائع مادية لها طابع الديمومة، فإن المشتكي يحدد في طلبه الوضعية الحقيقية للأملاك التي استعملت كقاعدة لتقدير الضريبة لغرض إثبات خطأ الإدارة[1].

3- الشروط المتعلقة بميعاد التظلم: وجب على المكلف كأصل عام أن يرفع تظلمه الإداري خلال المدة المنصوص عليها في القوانين الخاصة، فإن لم تحدد هذه المدة في هذه القوانين يرجع إلى القوانين العامة (قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، وعليه يتم الرجوع إلى القواعد العامة بخصوص ميعاد التظلم في منازعات إعادة التقييم العقاري.

وحسب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعاد التظلم هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ أو نشر القرار المطعون فيه[2]، وقد نصت على هذا الأجل المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى الإدارة أن تفصل فيه خلال مهلة شهرين اثنين من تاريخ تبليغ التظلم إليها.

بناء على هذه النصوص يمكن حصر القواعد الإجرائية الآتية في مجال ميعاد التظلم:

- على المدعي أن يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة ما يثبت أنه قام بالتظلم المطلوب خلال ميعاد الأربعة أشهر التالية لتاريخ تبليغ القرار محل التظلم أو نشره[3].

إن القيام بالتظلم خارج هذا الميعاد يرتب عدم قبول الدعوى شكلاً لورود التظلم خارج الميعاد، لقد أكد الاجتهاد الإداري للمحكمة العليا هذه القاعدة في العديد من أحكامه واستقر عليها[4]، ويحسب الميعاد من تاريخ تبليغ التظلم أي استلامه وليس من تاريخ إرساله.

- لا يجوزرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية إلا إذا انتهت المهلة الممنوحة للإدارة للرد على التظلم وإلا حكم فيها بعدم قبولها لورودها قبل الأوان، وقد حدد المشرع هذه المهلة بشهرين اثنين وهي مهلة معقولة،

1- قصاص سليم، المرجع السابق، ص 35.
2- أنظر المواد 829 و830 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 830 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- من هذه الأحكام مثلاً: القرار رقم 23887 بتاريخ 29-05-1982 (قضية رئيس م.ش.ب ضد/ ب.أ.ب)، غير منشور، والقرار رقم 32515 بتاريخ 05-03-1983 (قضية المدير العام للصندوق الوطني للتقاعد ضد/ ر.م)، غيرمنشور، راجع في ذلك: مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة السادسة، 2013، ص 368.

إن السبب في تحديد هذه المهلة يعود إلى الخوف من تعسف الإدارة، وذلك بالتزام الصمت وعدم الرد على التظلم أصلاً، وبالتالي ترك المتقاضي في حيرة من أمره، فلا يستطيع رفع دعواه خوفاً من عدم قبولها لسبق أوانها، ولا يستطيع الانتظار لمدة غير محددة خوفاً من انقضاء المواعيد تفادياً لكل ذلك حدد المشرع مدة معينة بعد انتهائها يعتبر السكوت الملابس للإدارة بمثابة قرار ضمني برفض التظلم، هذه المدة هي شهرين اثنين، إن حساب ميعاد الدعوى يبدأ من حالة السكوت من تاريخ القرار الضمني بالرفض (أي من تاريخ انتهاء الشهرين)، وفي حالة الرد على التظلم بموجب قرار صريح برفضه فإن ميعاد الدعوى يبدأ كذلك من تاريخ هذا القرار[1].

وعليه بعد تقديم التظلم الإداري من طرف المكلف إلى الإدارة الجبائية وفق الشكليات والشروط والآجال المحددة قانوناً، هنا يحال هذا الأخير على مكتب مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات بالإدارة الجبائية من أجل إعادة تقييم العقار والذي سيتم تناوله في العنصر الموالي.

ثانياً: إعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية

يشمل إجراء إعادة التقييم للعقار موضوع النزاع عدة مراحل ولهذا سوف نبين الإجراءات العملية المتبعة من أجل إعادة التقييم العقاري على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات العقارية الموجود على مستوى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية بالمديرية الولائية للضرائب.

أ- المرحلة الأولى

يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات العقارية الموجود على مستوى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية بمديرية الضرائب الذي يعمل في شكل فرقبتحويل الملف إلى فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية، وهذه الأخيرة بدورها تقوم باستدعاء المالك للعقار موضوع إعادة التقييم من أجل إعادة تقييمه[2].

1- سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014، ص 143.
2- أنظر المادة 78 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، السابق الذكر، ولمزيد من التفصيل: أنظر النموذج الخاص بالاستدعاء، الملحق رقم 11.

ب- المرحلة الثانية

يقوم مالك العقار بالانتقال إلى الإدارة الجبائية بناء على الاستدعاء الذي وصله منها، ثم تعمل هذه الإدارة على تحديد موعد للخروج الميداني من أجل معاينة العقار محل إعادة التقييم، بحيث يجب على فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات أخذ جميع مواصفات العقار وخصائصه للتمكن من الإطلاع على مختلف عوامل التقييم العقاري والمتمثلة في العوامل المادية، الاقتصادية والقانونية وكذا طرق التقييم المناسبة لنوع العقار محل التقييم من أجل تحديد القيمة الحقيقية للعقار في السوق العقارية الحرة[1].

ج- المرحلة الثالثة

بعد الزيارة الميدانية التي قامت بها الإدارة الجبائية للعقار قصد إعادة تقييمه وتحديد قيمته الحقيقية يتم تحرير وثيقة تسمى نسخة التدوين تتضمن القيمة الحقيقية للعقار محل إعادة التقييم[2]، وتمضى هذه الوثيقةمن طرف رئيس مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات، ثم ترسل إلى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية من أجل المصادقة عليها ومن ثم تدوينها في سجل خاص.

د- المرحلة الرابعة

في هذه المرحلة وبعد المصادقة على القيمة الحقيقية للعقار موضوع عملية إعادة التقييم والمنجز من طرف فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية، تبلغ هذه القيمة للمكلف عن طريق إشعار بالقيمة التجارية الحقيقية للعقار والحقوق الواجبة الدفع[3].

وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني[4] اعترافاً بإعادة التقييم وهذا التعهد يُحرر في ثلاثة نسخ بكل نسخة طابع جبائي بقيمة عشرين دينار جزائري، ويقدم له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية[5]، أما في حالة عدم اقتناعه ورفضه

1- أنظر المواد من 03 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 10-11-1993، المتضمن كيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 14-11-1993.
2- أنظر النموذج الخاص بنسخة التدوين، الملحق رقم 14.
3- أنظر النموذج الخاص بتبليغ القيمة الحقيقية، الملحق رقم 10.
4- أنظر النموذج الخاص بالتعهد القانوني، الملحق رقم 12.
5- أنظر النموذج الخاص بكشف الدفع، الملحق رقم 13.

لإعادة التقييم، يكون للمعني بالأمر الاختيار بين أمرين إما اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية أو القضاء.

الفرع الثاني: الإجراءات الاختيارية

بعد القيام بالإجراءات الإلزامية من طرف المشتكي والإدارة الجبائية وعدم حل هذا النزاع، يكون للمشتكي الحق في الطعن أمام أحد لجان الطعن المخولة له قانوناً، والمتمثلة في لجنة التوفيق (المصالحة)، والتي سيتم تناولها (أولاً)، بالإضافة للجان الطعن الولائية (ثانياً).

أولاً: أمام لجنة التوفيق (المصالحة)

تُعد لجنة التوفيق فكرة جديدة في إجراءات المنازعات الجبائية، حيث لجأ المشرع إلى تنظيم تعاون ما بين الإدارة الجبائية والمكلف، من أجل أن يعطي هذا التعاون نتائجه الإيجابية، أنشئت لجنة تسمى لجنة التوفيق أو ما تسمى بلجنة المصالحة والتي كانت محل إنشاء أول مرة بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، وأدخل عليها عدة تعديلات فيما بعد، والهدف من إنشاء هذه اللجنة هو محاولة وضع حد للنزاع الجبائي في بدايته دون وصوله للقضاء، وهذه اللجنة هي مجرد تنظيم إداري لمحاولة التقريب بين وجهات نظر الإدارة الجبائية و المكلف[1].

إلا أن اللجوء إلى هذه اللجنة اعتبره المشرع إجراء غير إلزامي، فإذا لجأ المكلف إلى القضاء مباشرة فإنه لا يجوز له بعد ذلك الرجوع إليها، حيث تختص هذه الأخيرة في النظر في الشكايات أو الطعون التي ترفع إليها من طرف المكلف في حالة رفضه للتقييم العقاري المُعد من طرف الإدارة الجبائية، وعليه سنتطرق إلى هذه اللجنة من خلال التعرض لتكوينها وإجراءات التظلم أمامها.

أ- تكوين لجنة التوفيق

لقد أدخل المشرع الجزائري عدة تعديلات على هذه اللجنة من حيث التسمية والتكوين بموجب قوانين المالية المتعاقبة، فكانت هذه اللجنة تارة تسمى لجنة التوفيق وتارة أخرى تسمى لجنة المصالحة.

1- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 52.

فوفقاً لقانون التسجيل فإنه تؤسس لدى المديريات الفرعية للضرائب بالولايات، لجنة للتوفيق مشكلة مما يلي:نائب مدير الضرائب للو لاية رئيساً، مفتش التسجيل، مفتش الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشرة، موثق يُعينه النائب العام للولاية، ممثل عن الحزب وممثل عن إدارة الولاية[1].

وبعد صدور القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 الخاص بقانون المالية لسنة 1985 أضاف لهذه التشكيلة عضو اً آخر هو مفتش الشؤون الخاصة بالأملاك الوطنية والعقارات[2]، ثم أصبحت هذه اللجنة تُسمى لجنة المصالحة والمشكلة من المفتش القسمي للضرائب على مستوى الولاية رئيساً، مفتش التسجيل، مفتش الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشرة، موثق يعينه النائب العام للولاية، ممثل عن الحزب، وممثل عن إدارة الولاية، وهذا بموجب أحكام القانون رقم 36/90 المؤرخ في 1990/12/31 الخاص بقانون المالية لسنة 1991[3].

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 الخاص بقانون المالية لسنة 1993 أضاف لهذه التشكيلة بموجب المادة 281 مكرر 3 عضوين من المجلس الشعبي الولائي للإدلاء برأيهم، وغيّر اسم اللجنة وأصبحت تسمى لجنة التوفيق[4]، ثم تغير اسم اللجنة كذلك إلى لجنة المصالحة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 الخاص بقانون المالية لسنة 1994 وبقيت التشكيلة نفسها[5].

أما بعد صدور القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29 الخاص بقانون المالية لسنة 2011 حول الأحكام الخاصة بهذه اللجنة من قانون التسجيل إلى قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 20 وأصبحت هذه اللجنة منصوصاً عليها في القسم الرابع تحت عنوان عدم كفاية الثمن

1- أنظر المادة 102 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 108 من القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24-12-1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، المؤرخة في 31-12-1984.
3- أنظر المادة 40 من القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31-12-1990، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية العدد 57، المؤرخة في 31-12-1990.
4- انظر المادة 281 مكرر 03 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 20-01-1993.
5- أنظر المادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29-12-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 88، المؤرخة في 30-12-1993.

أو التقديرات من قانون الإجراءات الجبائية، والتي نصت عليها المادة 38 مكرر 2أ وأصبحت هذه اللجنة تسمى بلجنة التوفيق وباتت تتشكل من: مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيساً، مفتش التسجيل، مفتش الشؤون الخاصة بالأملاك الوطنية والعقارية، قابض الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشر ة، موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية، ممثل عن إدارة الولاية[1].

وما يلاحظ على هذه التشكيلة بعد التعديل الأخير أنه يغلب عليها الطابع الإداري، والشروط التي يجب توافرها في أعضاء هذه اللجنة حددها قانون الإجراءات الجبائية.

ويخضع أعضاء هذه اللجنة لالتزامات السر المهني، وكذلك بعد التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011 أوكلت مهام كاتب اللجنة إلى مفتش التسجيل الذي يحضر الجلسات بصوت استشاري، ويعين الأعضاء غير الموظفين للجنة لمدة عامين تكون وكالتهم قابلة للتجديد ويخضعون أيضاً لالتزامات السر المهني، وبخصوص انعقاد اجتماعاتها فتكون بناء على استدعاء من رئيسها ولا يصح اجتماعها إلا إذا بلغ عدد الأعضاء الحاضرين النصاب القانوني المحدد بخمسة أعضاء على الأقل بما فيها الرئيس[2].

ب- إجراءات التظلم أمام لجنة التوفيق

بخصوص إجراءات التظلم أمام لجنة التوفيق ففي حالة رفض المكلف التقييم العقاري يقوم بتحرير شكوى في ورقة عادية، ويكلف بالحضور[3] أمام لجنة التوفيق المختصة[4] عن طريق إعلام موصى عليه مع إشعار بالاستلام، ويتم إخطاره على الأقل عشرين يوماً قبل تاريخ الاجتماع[5]، فيقوم المعني بالأمر عند انعقاد اللجنة بالإدلاء بأقواله أو إرسال ملاحظاته مكتوبة، كما يمكن له أن يستعين بمستشار يختاره أو يعين وكيلاً مؤهلاً قانوناً[6]، وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف والإدارة أو عدم حضوره، أو لم يرسل

1- أنظر المادة 38 مكرر 2أ من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 38 مكرر 2ب من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- التكليف بالحضور قاطع للتقادم ويجب أن يرسل خلال الأربع سنوات ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح وفقاً لنص المادة 38 مكرر 2ج من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4- التظلم يكون أمام لجنة التوفيق التي يوجد في نطاقها الأملاك، وإذا كانت الأملاك تشكل استغلال واحد توجد في عدة ولايات، فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد على ترابها مقر الاستغلال، وفي حالة عدم وجود المقر، فهي الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك وذلك وفقاً لنص المادة 38 مكرر 2ج من قانون الإجراءات الجبائية.
5- أنظر النموذج الخاص بالتكليف بالحضور أمام لجنة التوفيق، الملحق رقم 08.
6- أنظر المادة 38 مكرر 2ج من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ملاحظاته مكتوبة تصدر اللجنة رأياً يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام[1].

وبعد تبليغ رأي اللجنة في أجل عشرين يوماً، يحدد التبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول[2]، وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية وتقدر هذه الزيادة بـ 10% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه، و15% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج، و25% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يفوق 200.000 دج[3].

وفي حالة عدم دفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها خلال عشرة أيام، ولكن تقدم من أجل دفع الحقوق التي هي محل إعادة التقييم، فيمضي في هذه الحالة على تعهد قانوني دون زيادة في الغرامة، أما في حالة الرفض وانقضت مدة عشرة أيام يتم تحرير سند التحصيل بزيادة غرامة تقدر بـ25% من الحقوق ويتم التأشير عليه من قبل المدير الولائي للضرائب ونائب المدير المكلف بالمراقبة الجبائية ويبلغ المدين عن طريق تبليغ سند التحصيل[4]، وفي حالة قبول تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة بـ 25%، أما في حالة رفضه، فلديه أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ سند التحصيل للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الجبائية.

ثانياً: أمام لجان الطعن الولائية

كرست لجان الطعن الولائية في المادة 92 من أحكام قانون الإجراءات الجبائية، وكذلك في التعليمة الوزارية رقم 16 المؤرخة في 1991/05/28الصادر ة عن المديرية العامة للضرائب المتضمنة إنشاء وتكوين وسير هذه اللجان إذ أن المشرع أحدث هذه اللجان لتخفيف العبء عن المكلف في الحالات التي يكون فيها في عوز أو ضيق في مقدرته المالية والتي لا يسمح له بتسديد ديونه، فيلجأ إلى هذه اللجان

1- أنظر النموذج الخاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية، الملحق رقم 09.
2- أنظر النموذج الخاص بتبليغ الزيادة التلقائية، الملحق رقم 15.
3- أنظر المادة 38 مكرر 2و من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 354 من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

يلتمس منها مساعدته بالتخفيف عنه أو بإعفائه من الضرائب المفروضة عليه بكل أنواعها بما فيها إعادة التقييم العقاري، وتختص هذه اللجان للنظر في طلبات المكلفين بالجباية، بحيث نجد أن لها سلطة تقديرية واسعة في قبول أو رفض الالتماس، على أساس أنها تقوم بدراسة الملفات المعروضة عليها وفق معطيات مادية[1].

أ- طلبات المكلفين بالجباية

يدخل في مجال اختصاص هذه اللجنة طلبات المكلفين وتخضع هذه الطلبات إلى شروط شكلية وشروط موضوعة وهي:

1- الشروط الشكلية: إن الشروط الشكلية الواجب توافرها في الالتماس هي نفسها المطلوبة في الشكاية أو التظلم الإداري وأيضاً من حيث الآجال فإنه يسمح للمكلف بتقديم طلبه مرفوقاً بالإنذار ويوجه إلى المدير الولائي للضرائب في أي وقت.

2- الشروط الموضوعية: يجب أن يكون التماس التخفيف أو الإبراء من الجباية مبرراً، وعلى المكلف أن يقدم الدلائل التي تمكن الإدارة من اتخاذ القرار، والتي يكون فيها المكلف في عوز أو ضيق الحال والطلبات المتعلقة بالغرامات والعقوبات الجبائية، فيجوز للمكلف الذي يحوز على مبررات جادة أن يقدم التماساً إلى المدير الولائي للضرائب المختص إقليمياً، ويكون طلبه مرفوقاً بالوثائق اللازمة وذلك في أي وقت دون أن يكون مقيداً بفترة زمنية معينة للإعفاء أو التخفيف من الزيادات في الضرائب أو الغرامات[2].

ب- اختصاص النظر في الطعون الولائية

يعود الاختصاص للنظر في التماسات المكلف إلى السلطات الإدارية سواء على المستوى الجهوي أو الولائي، بعد استشارة لجنة الطعن بالولاية واللجنة الجهوية للطعن الولائي.

1- بوجمعة محمد، إدارة المنازعات الجبائية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 63.
2- أنظر المادة 132 من القانون رقم 21/01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

1- لجنة الطعن الولائية بالمديرية: تختص هذه اللجنة في النظر في طلبات المكلفين والتي تقل الحصة المطعون فيها عن 500.000 دج على أن يتعلق موضوع الطعن بعوز أو ضيق حال المكلف من تبرئة ذمته من ديون عليه، وتتكون هذه اللجنة طبقاً للتعليمة رقم 16 المؤرخة في 1991/05/28 من المدير الولائي للضرائب رئيساً، المدير الفرعي للمنازعات عضواً، المدير الفرعي للعمليات الجبائية، المدير الفرعي للتحصيل، بالإضافة لرئيس مفتشية وقابض الضرائب يعينهما المدير الولائي للضرائب، وكذا كاتب اللجنة رئيس مكتب لجان الطعن بالمديرية الولائية للضرائب[1].

وتجتمع هذه اللجنة مرة كل أسبوع على الأقل بناء على طلب من رئيسها متمثلاً في المدير الولائي للضرائب، ويجب إعلام أعضاء اللجنة بتاريخ الاجتماع بثمانية أيام على الأقل قبل انعقاد جلسة المداولات مع ضرورة حضور ثلثي الأعضاء على الأقل والمداولات تجرى بالتصويت من قبل الأعضاء المجتمعين بالأغلبية المطلقة، وفي حالة تساوي الأصوات يُرجح صوت الرئيس، وتكون قرارات اللجنة ملزمة للإدارة وتبلغ للمكلف والإدارة الجبائية خلال 15 يوماً من تاريخ انعقاد اللجنة، كما تكون قابلة للطعن أمام اللجنة الجهوية[2].

2- اللجنة الجهوية للطعن الولائي: إذا لم يجد المكلف رداً إيجابياً من اللجنة الولائية أو إذا تجاوزت الحصة الجبائية السقف المسموح به قانوناً فإنه يجوز له أن يلجأ إلى اللجنة الجهوية وهي صاحبة الاختصاص بالنسبة للحصة التي تفوق 500.000 دج، وتتكون هذه اللجنة طبقاً للتعليمة رقم 16 المؤرخة في 1991/05/28 من: المدير الجهوي رئيساً، المدير الفرعي على المستوى الجهوي المكلف بالمنازعات، بالإضافة لكل من المدير الفرعي على المستوى الجهوي المكلف بالعمليات الجبائية، ومديرين ولائيين يعينهما المدير الجهوي لمدة سنة، وكاتب اللجنة رئيس مكتب الطعن الولائي بالمديرية الجهوية للضرائب[3].

1- أنظر المادة 03 من التعليمة رقم 16 المؤرخة في 28-05-1991، الصادرة عن المديرية العامة للضرائب، المتضمنة إنشاء وتكوين وسير لجان الطعن الولائية، وزارة المالية.
2- أنظر المادة 05 من التعليمة رقم 16 المؤرخة في 28-05-1991، المرجع السابق.
3- أنظر المادة 04 من التعليمة رقم 16 المؤرخة في 28-05-1991، المرجع السابق.

يقرر المدير الجهوي في الطلبات المرفوعة إليه دون أن يكون ملزماً بتسبيب قراره، ويُبلغه في وثيقة خاصة إلى المكلف، ففي حالة التخفيضات لصالح المكلف يقوم المدير الولائي بتبليغ قرار التخفيض إلى قابض الضرائب ورئيس المفتشية لاتخاذ الإجراءات اللازمة[1].

في الأخير يجب التأكيد على أن للمرحلة الإدارية مكانة وأهمية كبيرة للحد من المنازعات الجبائية بين المكلف والإدارة الجبائية باعتبارها مرحلة ضرورية، وتعتبر هذه المرحلة وسيلة للإدارة الجبائية لتصحيح أخطائها قبل اللجوء إلى القضاء.

المطلب الثاني: التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية

نظراً لكثرة المنازعات المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للعقارات بمختلف أنواعها، وفي مختلف العمليات العقارية (التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، تحديد التعويض في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية... الخ)، ومن أجل التوصل لحل هذه المنازعات إدارياً حفاظاً على سمعة إدارة الأملاك الوطنية وعدم المثول أمام القضاء تدخل المشرع من خلال إصداره لمجموعة من التشريعات التي تُخول لإدارة الأملاك الوطنية الصلاحيات لحل هذه المنازعات على مستواها سواء على مستوى مصالحها المحلية أو المركزية، وعليه سوف يتم التطرق لإجراءات التسوية الإدارية لمنازعات التقييم أمام إدارة الأملاك الوطنية من خلال التطرق للتسوية الإدارية على مستوى مصالح إدارة الأملاك الوطنية المحلية منها والمركزية في فرعٍ أولٍ ، بالإضافة لبعض صور التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية في فرعٍ ثانٍ .

الفرع الأول: إجراءات التسوية الإدارية أمام مصالح إدارة الأملاك الوطنية

قد تنشأ منازعات أمام إدارة الأملاك الوطنية بعد عملية تقييم العقارات بمختلف أنواعها وفي مختلف العمليات العقارية من طرف مصالحها المحلية، لذلك خول المشرع إمكانية إعادة النظر فيها، سواء من طرف مصالحها المحلية نفسها التي قامت بعملية التقييم أو من طرف مصالحها المركزية، ولهذا الغرض

1- أنظر المادة 07 من التعليمة رقم 16 المؤرخة في 28-05-1991، المرجع السابق.

سوف نبين الإجراءات العملية من أجل إعادة النظر في التقييم العقاري وتسوية المنازعات التي قد تنشأ بسببها من خلال التطرق لإجراءات التسوية الإدارية على مستوى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

وبهذا الخصوص، عند نشوء منازعات بعد عملية التقييم العقاري التي تقوم بها إدارة الأملاك الوطنية، يتم إجراء إعادة النظر فيها من طرف المصالح المحلية لها[1]، وذلك بعد تقدم صاحب المصلحة بتظلم على شكل رسالة عادية مكتوبة على ورق عادي إلى مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، ويُشكل التظلم المرحلة الأولى من الإجراءات الإدارية وهي مرحلة غير إلزامية في منازعات التقييمات العقارية، ولم يشترط المشرع سبق تقديم طلب تظلم لمدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بل جعل طلب التسوية الإدارية أمام مدير أملاك الدولة بالولاية أمراً اختيارياً للطرف غير الراضي بنتائج عملية التقييم[2]، وعليه يمكن له أن يرفع طلبه مباشرة للقضاء المختص، والتظلم المقدم من طرف صاحب المصلحة إلى مديرية أملاك الدولة هو إجراء إداري بحت أي أنه تظلم إداري وليس دعوى قضائية، والهدف من التظلم الذي يقدمه صاحب المصلحة هو السماح بإجراء الحوار بين هذا الأخير وإدارة الأملاك الوطنية، ولم يُحدد المشرع آجال معينة وإجراءات مُحددة في تقديم التظلم أمام إدارة الأملاك الوطنية عكس ما فعل أمام الإدارة الجبائية[3]، إذاً نُطبق الأحكام العامة المُتعلقة بالتظلم الإداري.

عندما تتسلم مديرية أملاك الدولة التظلم من صاحب المصلحة تقوم بتسليم وصل عن ذلك، ويُسجل التظلم في سجل مُخصص لهذا الغرض ويُعطى له رقم وتاريخ، ثم يُحال على رئيس مصلحة التقييمات العقارية والخبر ة من أجل القيام بالتحقيق فيه، وهنا يجب التفرقة بين الطلبات التي يكون موضوعها تصحيح أخطاء بسيطة في هذه الحالة يكون عرض الأسباب موجزاً لظهور الخطأ بصفة جلية، حيث يتقدم صاحب المصلحة بطلبه ويُوضح الخطأ المُرتكب من طرف إدارة الأملاك الوطنية ويطلب تصحيحه، وبين الطلبات التي يكون موضوعها إعادة النظر في تقييم العقار موضوع النزاع[4].

1- أ. سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 54.
2- زيند حسان، المرجع السابق، ص 87.
3- د. فريجة حسين، المرجع السابق، ص 25.
4- عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 52.

يقوم رئيس مصلحة الخبرات و التقييمات العقارية بإرسال ملخص عن التظلم إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً لإبداء رأيه، ويقوم هذا الأخير بإحالة هذا التظلم على قسم التقييمات العقارية والخبرة على مستوى مفتشية أملاك الدولة لدراسته من الجانب الشكلي والموضوعي، ولكي يتمكن هذا الأخير من التحقيق والتأكد من صحة إدعاء صاحب المصلحة يجب استدعاءه للحصول على كل التوضيحات الضرورية المتعلقة بموضوع التظلم وإجراء تحقيقات في عين المكان إذا تعلق الأمر بإعادة النظر في التقييم، وذلك بالقيام بمعاينة ميدانية للعقار محل إعادة التقييم، بحيث يجب عليه أداء عملية التقييم بكل حذر ودقة وأن تُسجل كل معلومة أو ملاحظة خاصة بمعاينة العقار، وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه[1].

ويُقصد بمواصفات العقار ضرورة التعيين الدقيق للعقار موضوع إعادة التقييم من موقع، وصف، مساحة وتضاريس... الخ، مع ذكر الحدود من كل الجهات (شمال، جنوب، شرق وغرب)، كما يُذكر الصنف (جيد، حسن، اقتصادي أو متوسط... الخ)، وكذلك المنطقة (سكنية، وسط المدينة، منطقة صناعية أو محيط المدينة... الخ).

بالإضافة إلى تحديد نوع العقار حول ما إذا كان أرضاً صالحة للبناء، عقاراً مبنياً، عقاراً صناعياً أو محلاً تجارياً... الخ، مع ذكر كل مواصفات العقار بدقة منها المساحة المبنية وغير المبنية، عدد الطوابق، عناصر الرفاهية والتجهيز، الحالة العامة للأماكن، نوع مواد البناء، عمر البناية، قياس الواجهة، ارتفاع تحت السقف، الصيانة، نوع العقار فردي أو جماعي، صناعي أو تجاري، إداري أو اجتماعي، ذكر المنشآت القاعدية (طرق، حظائر)، شكل العقار... الخ[2].

مع ضرورة تدوين كل الملاحظات أثناء الزيارة الميدانية، لأنها تساعد وتمكن المقيم العقاري من الإطلاع على مختلف العوامل التقديرية للقيمة وهذه العوامل التقديرية تتمثل في ثلاثة عوامل أساسية، يشتمل العامل الأول على العامل المادي، ويُقصد به العناصر المتعلقة بالعقار في حد ذاته، بمعنى

1- أنظر التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 15-10-2005، المرجع السابق.
2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 88.

التركيز على الجانب الوصفي الدقيق للعقار من حيث طبيعته، ونوعية الأرضية فيما إذا كانت أرضاً صالحة للبناء، أو أرضاً فلاحية... الخ، بالإضافة للظروف المناخية باعتبارها عاملاً يدخل في تقييم العقارات الفلاحية نظراً للتأثر المباشر للمناخ على الفلاحة فإنه من المعقول التطرق إلى هذا العامل بحيث يمكن تحديد المنطقة إذا كانت تمتاز بالأمطار، الثلوج... الخ، تأثر القطعة بالرياح، دورات الفصول، للعلم أن المناخ هو الذي يُحدد بدء مختلف عمليات الحرث، الغرس، جني الثمار... الخ.

مع ضرورة التركيز على مميزات وخصائص العقار بدقة من حيث موقع القطعة، شكل القطعة (مسطحة أو منحدرة)، الاتصال بالطرق العامة، إمكانية إيصالها بشبكات الكهرباء والغاز والمياه الصالحة للشرب، وكذا تصريف المياه القذرة ونوع التربة.

كما يجب أن تشمل العوامل المادية على نوعية المغارس، عددها، عمرها، وكذلك المعايير المعتمدة في عملية الغرس، كما تشمل التصميم المعماري للبناء وعمره والمواد المستعملة في بنائه، وفي الأخير تحديد وضعيات المحلات التجارية بالنسبة للطرق العمومية، نوع النشاط، العناصر المادية والمعنوية للمحل... الخ[1].

أما بخصوص العامل الثاني التقديري للقيمة فيتمثل في العامل الاقتصادي ويشتمل على أهمية المنطقة من ناحية الحركة الاقتصادية، وتواجدها بالنسبة للتجمع العمراني، بالإضافة لمدى توفر المنطقة على الأسواق وشبكة المواصلات... الخ[2].

أما بالنسبة للعامل الثالث فهو العامل القانوني ويتمثل في تحديد المرافق الخاصة وتتعلق بحق المرور ومدى احترام الملاك لذلك، بالإضافة للمرافق العمومية المتعلقة بقواعد التعمير مع ضرورة تحديد تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير، ومراعاة الارتفاقات المتعلقة بملكية العقارات باختلاف أنواعها وطبيعة وحجم البناء المرخص بانجازه... الخ[3].

1- أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 92.
2- المرجع نفسه، ص 93.
3- أنظر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 20-10-2002، المتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

وبعد دراسة العوامل والطرق التقييمية المناسبة للعقار موضوع إعادة التقييم والوصول إلى تحديد القيمة الحقيقية له وفق السوق العقارية الحرة، تُدون هذه القيمة في تقرير تقييمي، ويُمضى من طرف العون المقيم ورئيس قسم التقييمات العقارية والخبرة ورئيس المفتشية، ويُرسل إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة من أجل المصادقة عليه من طرف مدير أملاك الدولة[1] الذي له كامل الصلاحيات دون التقيد باقتراحات التقرير الذي أعدته مفتشية أملاك الدولة، لأن مدير أملاك الدولة يتمتع بسلطات واسعة خولها له القانون وهذا من أجل إيجاد الطرق السليمة لحسم المنازعات التي قد تنشأ بين إدارة الأملاك الوطنية وصاحب المصلحة في مجال منازعات التقييم العقاري، لكن المشرع حدد لمدير أملاك الدولة فيما يخص إعادة النظر في قيمة العقار المحددة من طرف مصالحه بالزيادة أو بالنقصان في حدود نسبة لا تفوق (20%) من قيمة العقار إلى إخضاع تقرير التقييم للتقدير المُسبق من طرف المصالح المركزية لإدارة الأملاك الوطنية والمتمثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية[2].

ومن المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنيةمراقبة التقييمات والخبرات المُتعلقة بأملاك الدولة لمختلف أنواع العقارات من الناحية القانونية، وللمديرية العامة للأملاك الوطنية كامل الصلاحيات في تحديد قيمة العقار سواء بإعادة النظر فيه على مستواها أو إعادة إرسالية إلى مصالحها المحلية لإعادة النظر في قيمته مع التقيد بالتعليمات المعطاة لها والمحددة في نص الإرسالية، وفي الأخير تُبلِغ المديرية العامة للأملاك الوطنيةصاحب المصلحة ومدير ية أملاك الدولة المعنية بإعادة التقييم بموجب تعليمة وزارية وتبلغ أيضا إلى كل مديري أملاك الدولة للولايات من أجل التطبيق في الحالات المماثلة[3]، وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع، أما في حالة عدم اقتناعه ورفضه إعادة التقييم يكون للمعني بالأمر الحق في اللجوء للقضاء.

1- أنظر المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 10-12-2002، المرجع السابق، ولمزيد من التوضيح أنظر الملحق رقم 01 المتعلق بنموذج لتقرير تقييم عقار.
2- أنظر المذكرة رقم 3914 المؤرخة في 24-07-2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة، وزارة المالية.
3- أنظر التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 15-10-2005، المرجع السابق.

الفرع الثاني: بعض صور التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية

سيتم من خلال هذا الفرع التطرق لبعض من صور التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية، وذلك من خلال الآليات التي وضعها المشرع للحد من المنازعات الموجودة على مستوى القضاء وهذا محاولة لتسويتها على مستوى الإدارة، وبهذا المفهوم سيتم التركيز على صورة من العقارات غير المبنية والمتمثلة في الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار أحكام القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005[1]، وصورة من العقارات المبنية والمتمثلة في الأراضي المؤهلة للتسوية وفقاً لأحكام القانون رقم15/08المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2].

أولاً: الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 21/04

تعالج فرق المسح في إطار عمليات المسح العام للأراضي بعض الوضعيات تتعلق بعقارات تابعة في الأصل للدولة، وتم التنازل عنها للخواص بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 26/74، أو تطبيقاً للقانون رقـم 01/81، أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى... الخ، تشهد فارق في المساحة بين ما هو مدون في العقود المقدمة من طرف أصحاب هاته العقارات وبين قياس مصالح المسح يفوق النسبة المسموح بها، حيث يكون هذا الفارق ناجم سواء عن تعد على أرض ملك للدولة أو بسبب خطأ إداري (إما في القياس وإما في حساب المساحة أو في التدوين).

جاءت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005بإجراء يرمي إلى تسوية الزيادة في المساحة التي تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ (20/1) خلال عملية المسح العام للأراضي التي تظهر بين المساحة المذكورة في العقد الإداري الذي يخص العقارات التي كانت في الأصل ملك للدولة والمساحة الناتجة عن القياس المسحي وهذا مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية في السوق العقارية لفائدة خزينة الدولة[3].

1- أنظر المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، المؤرخة في 30-12-2004.
2- أنظر المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29-11-2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية والقياسات المساحية، وزارة المالية.

يهدف هذا الإجراء إلى تطهير حالات توسع على حساب أراضي تابعة للدولة بشرط أن لا يشكل الفرق في المساحة قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن ترقيمها على حدى، حيث في هذه الحالة لا يمكن ترقيم الفارق إلا باسم الدولة[1].

إن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والتعليمات الوزارية المتخذة تطبيقا لها قد حددت شروط وكيفيات التسوية لفوارق المساحات بالزيادة من ناحيتين:

أ- الحالة الأولى: فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري

أحياناً يتبين بوضوح في الميدان أن فارق المساحة بالزيادة الفائق لنسبة (20/1) المسموح به، الملاحظ خلال عمليات المسح العام للأراضي مترتب عن خطأ إما في القياس وإما في حساب المساحة أو في التدوين.

مثل هذه الحالات يتم ملاحظتها لاسيما على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم.

يتم إخطار مصالح أملاك الدولة بمثل هذه الحالات إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات المسح العام للأراضي، وبناء على هذا الإخطار تقوم مصالح أملاك الدولة بالتأكد من وجود الخطأ الإداري بواسطة المعاينة الميدانية التي تقوم بها هذه الأخيرة وفحص الملف الذي تم التنازل على أساسه[2]، وفي الأخير يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر الأسعار التي تم العمل بها في إطار القانون رقم01/81، وعلى مستوى المحافظة العقارية حيث ترقم العقارات المعنية ترقيماً مؤقتاً، يصبح نهائياً بعد تقديم المعنيين شهادة رفع اليد مسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة حسب آخر الأسعار التي كانت مطبقة في إطار القانون رقم 01/81[3].

1- أنظر المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17-02-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وزارة المالية.
2- أنظر التعليمة رقم 9654 المؤرخة في 25-10-2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية فارق المساحات الناتجة عن التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-02-1981، وزارة المالية.
3- أنظر المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 03-05-2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، أخطاء في المساحة، وزارة المالية.

ب- الحالة الثانية: فارق المساحة ناتج عن تعد على القطع المجاورة

في الحالة المعاكسة، يعني عندما لا يتعلق الأمر بخطأ في المساحة فإنه لا يستلزم التسوية إلا على أساس القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية (وفق أسعار السوق العقارية الحرة)[1].

حددت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المسحي.

إن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي نظراً لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البنايات فيها لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال، مما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند الملكية، وعليه وعملاً بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 فإن الجزء الزائد الذي يتعين أن لا يشكل في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة حسب السوق العقارية الحرة[2]، ويتطلب إجراء التسوية تدخل مصالح المسح وأملاك الدولة والحفظ العقاري.

1- دور مصلحة مسح الأراضي

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين، الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والتي تسجل في وثائق المسح باسم الشاغل، أما بالنسبة للزيادة المسجلة فيمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، ففي هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية تسجل في مصفوفة المسح باسم الدولة، كما يمكن لفارق المساحة أن لا يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فهنا تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية

1- أنظر المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29-12-2004، السابق الذكر.
2- أنظر المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 03-05-2009، المرجع السابق.

المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معينة بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، في هذه الحالة يتم إخطار الشاغل بإمكانية شراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض، وفور الانتهاء من الأشغال الميدانية لمصالح المسح لقسم معين يتم إعلام مصالح أملاك الدولة بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005[1].

2- دور مصلحة أملاك الدولة

فور تقدم المعني بطلب الشراء إلى مديرية أملاك الدولة تقوم هذه الأخيرة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة على أساس القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية مطبقين نسبة تخفيض تصل إلى 70% من القيمة التجارية المحددة في السوق العقارية الحرة، وذلك حسب كل حالة من مختلف الحالات الخاصة بالقطع الأرضية.

فبالنسبة لقيمة القطع الأرضية المحصورة القابلة للبناء فهي تخفض إلى 70% من القيمة الجارية في السوق العقاري الحر، أما عن القطع الأرضية المحصورة غير القابلة للبناء فإن نسبة التخفيض فيها بين 10% و 20% من القيمة المطبقة في السوق الحر على الأراضي المماثلة.

وبخصوص القطع الأرضية غير المحصورة القابلة للبناء فإن قيمتها تخفض إلى 70% من القيمة التجارية الحرة، وعن القطع الأرضية غير المحصورة وغير القابلة للبناء فنسبة التخفيض فيها بين 30% و50%[2].

وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقاً لنص قانوني وتندرج في إطار عمليات المسح العام للأراضي والترقيمات العقارية، فإنه ليس من الضروري إعداد عقد إداري للتنازل، بل تكتفي إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة بإعداد شهادة رفع اليد ممضاة من طرف مدير أملاك الدولة وتسليمها لشاغل فائض

1- أنظر التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29-11-2008، المرجع السابق.
2- أنظر التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 03-02-2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات، وزارة المالية، ولمزيد من التوضيح راجع المذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25-03-2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة، وزارة المالية.

المساحة بعد تسديد هذا الأخير لمجمل سعر الشراء، ويتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على شهادة رفع اليد هذه.

3- دور المحافظ العقاري

على مستوى المحافظة العقارية ترقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيماً نهائياً باسم هذا الأخير، أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيماً مؤقتاً باسم الشاغل، وفور تقديم هذا الأخير شهادة رفع اليد المسلمة من طرف مديرية أملاك الدولة، يباشر لصالحه ترقيماً عقارياً نهائياً على مجموعة الملكية هذه، وفي حالة عدم تقديم الشاغل لشهادة رفع اليد بعد انقضاء السنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة[1].

ثانياً: الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15/08

في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المنظمة بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، لقد نصت المادة 40 منه على أن البنايات المنجزة أو في طريق الإنجاز المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية، والمشيدة على قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به، وتتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه بتقييم من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفق السوق العقارية الحرة[2].

وفي هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه في إطار هذه العملية هناك أربع (04) مهام أساسية منوطة إلى إدارة الأملاك الوطنية تتمثل في:

أ- المشاركة في أشغال لجنة الدائرة: تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات

1- أنظر التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29-11-2008، المرجع السابق.
2- د. بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، ص 07 و08.

وكيفيات سيرهما، فإن تمثيل مديرية أملاك الدولة يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات المختصين إقليمياً[1].

في هذا الصدد، يجب على ممثل أملاك الدولة المساهمة في أشغال هذه اللجنة بمدها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطع الأرضية محل طلب التسوية قصد تسهيل عمل هذه اللجنة، ويتعين على ممثل أملاك الدولة في حالة عدم تمكنه من اتخاذ القرار إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بالصعوبات التي واجهته بخصوص هذه الملفات، بحيث يتعين على هذا الأخير الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس اللجنة[2].

بهذا تقوم اللجنة بالنطق في آن واحد على تسوية وضعية البنايات والأرضية، سيما لما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي سيسمح للمواطن بالحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الآجال[3].

ب- التحقيق القانوني: لقد نصت أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 على تكليف إدارة الأملاك الوطنية في إطار هذا الإجراء القيام بالتحقيقات القانونية على قطع الأراضي محل طلب التسوية.

في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه يتعين على العون المكلف بالتحقيق القيام بجمع المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المبني، اللواحق والحدود... الخ)، والمعلومات المرتبطة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية (أصل الملكية، وجهتها، طابعها "ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية"، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني... الخ)[4].

1- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02-05-2009، السابق الذكر.
2- أنظر التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10-09-2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، وزارة السكن والعمران.
3- أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012، الصادرة عن وزارة المالية، السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
4- أنظر المواد 36 و38 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر، ولمزيد من التفصيل راجع: د. بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، ص 03 و04.

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير آخذين بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محلياً وشكل القطعة وشبكة الطرق... الخ، وهذا تجنباً لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء، وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم ووفقاً للمعطيات التي تحوزها في ما يخص هذه الوضعية[1].

ج- تحديد القيمة التجارية: لقد نصت المادة 40 من القانون رقم 15/08 على أن التنازل عن القطعة الأرضية محل عملية التسوية في هذا الإطار تتم بسعر السوق العقارية الحرة من طرف مصالح أملاك الدولة، سواء كانت القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

والأراضي القابلة للتسوية في هذا الإطار نجد منها الأراضي التي استفاد منها المواطنون في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية، ونفس الوضع بالنسبة للعقارات التابعة للدولة (أملاك شاغرة) التي لم يتم تسوية وضعية شاغليها في الوقت المناسب من طرف مصالح أملاك الدولة، التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية أين هدمت هذه الأخيرة وشيدت بنايات جديدة مكانها بدون ترخيص على هذه المواقع، أو شيدت بنايات جديدة مع المحافظة على البنايات القديمة... الخ[2].

وللقيام بعملية تقييم هذه العقارات يتعين على إدارة الأملاك الوطنية القيام بالتحقيقات الواجبة تطبيقاً لتدابير المواد 36 و38 من القانون رقم 15/08، والتأكد مما إذا كان المعني قد استفاد بالقطعة الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، أو يحوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر) قبل تاريخ 1990/11/18، في هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية حسب الكيفية التالية:

- حسب القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة بدون تخفيض، لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 1990/11/18.

1- أنظر التعليمة رقم 3476 المؤرخة في 08-04-2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وزارة المالية.
2- أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012، المرجع السابق.

- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02/86، مع زيادة 50%عندما يكون المعني حائز اً على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر رقم 26/74.

- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02/86، مع زيادة 50% لما تثبت أن المعني يشغل قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم،عقار اً كان مبنياً في الأصل والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب[1].

نجد أن بعض حالات التسوية لا تخص مجمل القطعة الأرضية،وإنما على جزء فقط يكون محل تعد أو منح إضافي، باعتبار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية للقطعة الأرضية الأساسية.

في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة، تصفيف... الخ)، ولتقييمها يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى عندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقار اً مبنياً عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار الإدارية المحددة بالمرسوم رقم02/86 الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها مع زيادة 50%.

أما بخصوص الحالة الثانية عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو على أنها ملك شاغر في السابق، فإن تسويتها تكون على أساس القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة، آخذين بعين الاعتبار الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03[2].

1- أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012، المرجع السابق.
2- أنظر التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 03-02-2011، المرجع السابق، ولمزيد من التفصيل راجع كذلك: المذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25-03-2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة، وزارة المالية.

د- إعداد سندات الملكية للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يجدر التوضيح، أن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البنايات وإنهائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالأمر حائزاً أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية شريطة فقط احترام الشروط المطلوبة في هذا المجال، وبالنتيجة فإن كل تسوية للبنايات تجسد عن طريق مقرر يُعد ويمضى من طرف رئيس اللجنة، وعندما تخص التسوية قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يدون في نفس المقرر الخاص بالبنايات، تسوية الوعاء العقاري.

وطبقاً لأحكام القانون رقم 15/08 فإن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق (محرر العقد)، وكذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية[1].

ويجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية[2]، وعندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة يمكن أن تكون قابلة للتخفيض، مما يسمح بخلق أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التعمير في المنطقة، وعليه فإن التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير[3].

1- أنظر المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر التعليمة رقم 3476 المؤرخة في 08-04-2013، المرجع السابق.

المبحث الثاني

التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري

تُعد التسوية القضائية المرحلة الثانية لفض المنازعات الناجمة عن عملية التقييم العقاري، فإذا لم يلجأ الطرف غير الراضي إلى التسوية الإدارية أو لم تكن نتائجها إيجابية يرفع طلبه إلى القضاء المختص، المتمثل في القضاء الإداري طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يعتمد على المعيار العضوي لتحديد الاختصاص، حيث أكد على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"[1]، وعليه سيتم التطرق للتسوية القضائية أمام المحاكم الإدارية في مطلبٍ أولٍ ، ثم أمام مجلس الدولة في مطلبٍ ثانٍ .

المطلب الأول: التسوية القضائية أمام المحكمة الإدارية

لقد أعطى المشرع الجزائري اختصاص الفصل في منازعات التقييم العقاري للمحاكم الإدارية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد اعتمد المعيار العضوي كأساس لاختصاص هذه الجهة، وينبغي أن يتوافر في الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية كغيرها من الدعاوى جملة من الشروط المقررة لرفع الدعاوى،وإن عدم المساواة الممكنة في العلاقة بين الأطراف المتنازعة والتي تميل لصالح الإدارة، جعلت المشرع يتدخل ويبين في ميدان منازعات التقييمات العقارية أنه يمكن أن تأمر المحكمة الإدارية بتحقيق عدم المساواة التي تغير دور المدعي في مواجهة الإدارة، وذلك بإجراء الخبرة لمساعدة القاضي وتنويره، وفي الأخير صدور الحكم من المحكمة الإدارية وتبليغه.

1- أنظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، السابق الذكر، وما يمكن ملاحظته أيضاً أنه يرد على الأصل المذكور سابقاً -المعيار العضوي لتحديد اختصاص القضاء الإداري- استثناء جاءت به المادة 517 من القانون رقم 09/08، حيث تمنح هذه الأخيرة الاختصاص للقضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري والتي نصت على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص".

الفرع الأول: شروط قبول الدعوى

إن مباشرة أي دعوى أمام المحكمة الإدارية تكون مرتبطة بتوفر شروط معينة ومحددة، سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع، وأن شروط قبول الدعوى القضائية هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توافرها لعرض نزاع ما على القاضي الإداري، والتي تلزمه وتسمح له في نفس الوقت أن يفصل في موضوع الخلاف القائم المعروض عليه، حيث ينتج عن عدم احترام هذه الشروط عدم قبول الدعوى، ويقصد كذلك بشروط قبول الدعوى هي الشروط التي يجب أن تتوفر حتى تملك أي جهة قضائية بصفة عامة فحص الدعوى من حيث الموضوع، وعليه سوف نتطرق لشروط قبول الدعوى العامة (أولاً)، ثم الخاصة (ثانياً).

أولاً: الشروط العامة لقبول الدعوى.

يتعلق الأمر هنا بالشروط الواجب توافرها في الدعاوى بوجه عام، فبعض هذه الشروط يتعلق بالعريضة نفسها من حيث البيانات والشكليات المشروطة فيها،و البعض الآخر يتعلق بأطراف الدعوى.

أ- الشروط المتعلقة بالعريضة

لكي تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلاً، يتعين أن تشمل مجموعة من الشروط والبيانات الشكلية التي تهدف جميعها إلى وضع المدعى عليه في الصورة الكاملة عن الأطراف التي تخاصمه وعن موضوع المخاصمة وغيرها... الخ.

طبقاً للمادة 815 و816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترفع الدعوى الإدارية أمام الجهة القضائية المختصة بعريضة مكتوبة تودع بأمانة الضبط وموقعة من محام، وتكون عريضة افتتاح الدعوى بنسخ تساوي عدد المدعى عليهم طبقاً للمادة 15 من نفس القانون[1]، وهي مادة مشتركة تسري على جهات القضاء العادي والإداري، ووجب أن تستوفي عريضة الافتتاح مجموعة من الشروط.

1- أنظر المواد 815 و816 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

1- عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة: إن الكتابة هي أول مظهر من مظاهر خصائص إجراءات الدعوى الإدارية، وتتجلى خاصية الكتابة في أول إجراء من إجراءات الدعوى، ألا وهو العريضة، التي يجب أن تكون مكتوبة، وبطبيعة الحال فإن شرط الكتابة هنا يوفر مزايا الدقة وثبات طلبات المدعي، عكس التصريح الشفوي الذي يفتح المجال للتأويلات ولعدم الدقة أحياناً في تحديد الطلبات.

والكتابة التي يعتد بها هنا ليست مجرد أية كتابة، وإنما هي تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى أمانة الضبط[1] مقابل وصل يثبت تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة الإدارية في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي،والإشكالات المتعلقة بجرد وإيداع الوثائق[2]، ومن ثم فلا يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية ما لم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض افتتاح الدعوى.

2- استيفاء بيانات أطراف الخصومة: يمكن إجمال هذه البيانات في هوية الأطراف، وموطن الخصوم، ويجب التمييز بين هذه البيانات المشروطة في عريضة افتتاح الدعوى، وبين تلك المشروطة في التكليف بالحضور[3].

وتهدف هذه البيانات إلى تحديد هوية طرفي الدعوى تحديداً دقيقاً، وذلك حتى لا يفاجأ المدعى عليه بدعوى مجهولة المصدر، إن معرفة هوية المدعي تساعد إلى حد كبير المدعى عليه في تحضير وسائل دفاعه بطريقة مناسبة من جهة، ومن جهة أخرى فإن تحديد هوية وموطن المدعى عليه بدقة يؤدي كذلك إلى سهولة تحديد الشخص المطلوب تكليفه بالحضور للجلسة ويمنع أي خطأ محتمل في تنفيذ الحكم عند صدوره على شخص آخر غير المعني بسبب عدم تحديد البيانات الشخصية بدقة.

1- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 291 و292.
2- أنظر المادة 825 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- إن هذا التمييز مهم من حيث الجزاء المترتب، فجزاء تخلف بيانات التكليف بالحضور يرتب بطلان التكليف ولا يؤثر على العريضة، بينما يؤدي تخلف بيانات العريضة إلى عدم قبولها شكلاً، والفرق واضح بين الأمرين، راجع مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 295.

ويجب الإشارة إلى أن الدفع بانعدام هذه البيانات هو من الدفوع الشكلية، ويرتب عدم قبول العريضة شكلاً، ولذلك فهو يختلف عن الدفوع الموضوعية التي ترتب رفض الدعوى لعدم التأسيس،و الدفع بعدم القبول الذي يترتب عنه عدم قبول العريضة شكلاً كذلك[1].

3- عرض ملخص الموضوع ومستندات الطلب: لقد أشارت المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت عليها المادة 816 من نفس القانون على وجوب أن تتضمن العريضة عرضاً موجزاً للوقائع، الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، والإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

وهذه البيانات أساسية، لأنه بدون عرض الوقائع وتحليلها وتقديم أسانيد الطلب لا يمكن أولاً للخصم أن يقدم وسائل دفاعه ومناقشته لطلب المدعي، ولا يتمكن كذلك القاضي من الإحاطة بعناصر النزاع والفصل فيه، ولكن ذلك لا يعني أنها من النظام العام أو لا يجوز تصحيحها، فقد شرعت لمصلحة الطرفين وليس لمصلحة النظام القضائي والعبرة دائماً بالطلبات الأخيرة[2].

وعندما لا تتضمن العريضة أي وجه فإنه يجوز تصحيحها خلال ميعاد الدعوى، فقد نصت أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال أجل رفع الدعوى[3]، كما أن عريضة الدعوى التي لا تتضمن أي شرح بخصوص القرار محل الدعوى، والتي تكتفي بعبارات التشكيك الواردة فيها لا تتضمن أي ضرر محقق الوقوع لا تكون مقبولة أمام الجهة القضائية المختصة لا تستطيع على ضوء هذه المعطيات فحص مدى سلامة القرار.

وتكون العريضة أيضاً غير مقبولة لعدم تعليلها كذلك عندما لا تقدم تحليلاً للوقائع وتكتفي بالإحالة على ما ورد بالتظلم، مبدئياً يتحدد الموضوع بالإدعاءات التي يقدمها الخصوم في عريضة افتتاح الدعوى ومذكرات الرد، غير أنه يمكن تعديل موضوع النزاع بموجب طلبات عارضة أو إضافية إذا كانت هذه

1- أنظر المواد 48، 49، 50، 67، 68 و69 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 296.
3- أنظر المادة 817 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

الطلبات مرتبطة بالإدعاءات الأصلية[1]، تبين هذه الأحكام أنه يمكن تعديل وتصحيح الطلبات من جهة، ومن جهة أخرى فإن القاضي ملزم بتأسيس حكمه فقط على الوقائع التي كانت محل المناقشات والمرافعات، غير أنه يجوز له أن يأخذ بعين الاعتبار من بين عناصر المناقشات، المرافعات و الوقائع التي أثيرت من طرف الخصوم ولم يؤسسوا عليها إدعاءاتهم[2].

وبالنسبة إلى الوثائق والمستندات فالمبدأ أن تقدم رفقة العريضة مع جرد مفصل عنها، ما لم يوجد مانع يحول دون ذلك بسبب عددها أو حجمها أو خصائصها، ويؤشر أمين الضبط على هذا الجرد[3].

والمبدأ كذلك أن يتبادل الخصوم المستندات أثناء الجلسة أو خارجها بواسطة أمين الضبط[4]، ويمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم أن يأمر شفهياً بإبلاغ كل وثيقة عرضت عليه وثبت عدم إبلاغها للخصم الآخر، ويحدد أجل وكيفية إبلاغ ذلك.

إن تقديم الوثائق مسألة في غاية الأهمية، لأنها هي وسائل الإثبات التي تمكن المدعي من إثبات ما يدعيه، وهي التي بها يدحض المدعى عليه إدعاءات الخصم، ولذلك رتب القانون عدم قبول العريضة شكلاً في حالة عدم تقديمها ولكنه جعلها عند الاقتضاء[5].

4- ذكر الجهة القضائية وعدد النسخ: يتعلق الأمر بوجوب أن تتضمن العريضة الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع، وتاريخ وساعة انعقاد الجلسة، وهذه المعلومات ضرورية ليعرف الخصم بدقة مكان وتاريخ افتتاح الخصومة، وبالتالي يتمكن من حضورها ومباشرتها.

ولابد أن تكون العريضة مصحوبة بعدد من النسخ يساوي عدد الخصوم فيها، وذلك حتى يتسنى إعلامها للخصوم أي تكليفهم بحضور جلسة افتتاح الخصومة، وتمكين كل واحد منهم بنسخة منها يتولى الرد عليها، وتقديم وسائل دفاعه[6].

1- أنظر المادة 25 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- انظر المادة 26 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 820 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 23 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
5- أنظر المادة 15 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
6- أنظر المادة 818 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

5- وجوب تقديم العريضة على يد محامي: القاعدة هي إلزامية توقيع العريضة من قبل محام في جميع درجات التقاضي في المواد الإدارية[1]، والاستثناء هو إعفاء الدولة والأشخاص المعنوية العامة ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط وجعله جوازياً، إذ يجوز اللجوء إلى خدمات المحامين أو مباشرة الإجراءات بدونهم بالنسبة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري[2].

بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام مجلس الدولة، يتعين أن يتم تمثيل الخصوم فيها بمحام مقبول لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، بينما يمثل الخصوم أمام المحاكم الإدارية بمجرد محام دون شرط الأقدمية المطلوبة للتسجيل في جدول محامي المحكمة العليا ومجلس الدولة.

وإذا كان اللجوء إلى خدماتالمحامين لا يقع إلا اختيار اً على مستوى المحاكم العادية، فإنه على مستوى المجالس القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة والمحاكم الإدارية يكون إلزامياً، وإن جزاء تخلف هذهالشكلية هو القضاء بعدم قبول العريضة شكلاً، ويستمر هذا الإلزام خلال مراحل الإجراءات ليشمل مذكرات الدفاع كمدعي أو كمدعى عليه أو متدخل أو مدخل في الخصام.

إن طبيعة الدعوى أمام المحكمة العليا التي تتعلق بجوانب قانونية في النقض في المواد العادية هي التي دفعت المشرع إلى إلزام المتقاضين بالاستعانة بخدمات المحامين المعتمدين لدى هذه المحكمة، ثم توسع ذلك إلى المجالس القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ويزداد هذا الدافع قوة بالنسبة لقضايا القانون الإداري المطروحة على مستوى القضاء الإداري، أين تزداد الحاجة للاستعانة بأهل الخبرة في مجال معروف بتعقده وتبعثر نصوصه وعدم تقنينها، مما يؤدي إلى جهل غالبية المتقاضين بقواعده، ومنه تصبح خدمات المحامين المعتمدين لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة شبه حتمية حتى ولو لم ينص عليها المشرع صراحة[3].

1- أنظر المواد 815، 826، 904 و905 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المواد 827 و905 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المواد 826 و905 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

ولقد استقر القضاء الإداري على التمسك بهذه الشكلية وتطبيقها تطبيقاً حرفياً وصارماً في العديد من الأحكام، وإن جزاء تخلف هذه الشكلية هو القضاء بعدم قبول العريضة شكلاً، ولكنها في مفهوم الاجتهاد ليست من النظام العام بحيث يجوز تصحيحها[1].

ب- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى، حيث تم التأكيد على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، كما جعل القانون الصفة فقط دون المصلحة من النظام العام، وعلى هذا الأساس فللقاضي يقرر من تلقاء نفسه انعدامها في المدعي أو المدعى عليه وكذلك الإذن إذا ما اشترطه القانون.

وبهذا المفهوم اكتفى المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإشارة إلى شروط قبول الدعوى وحصرها في الصفة والمصلحة دون أي تفصيل، تاركاً ذلك للفقه والقضاء، ولم يُشر إلى الأهلية مما يعني أن المشرع تبنى الرأي الفقهي الذي يعتبر الأهلية من إجراءات الخصومة وليس من شروط الدعوى[2].

1- شرط الصفة: لم يعرف المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصفة، وعلى مستوى الفقه حدث خلاف كبير فيما يخص استقلال هذا الشرط عن شرط المصلحة، أو اعتبار الصفة وجه أو صفة من أوصاف المصلحة.

ويقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء، وأن يكون هو من يباشر الحق في الدعوى، ولقد عرفها البعض بأنها هي الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه والتي تأثرت سلباً بالقرار المطعون فيه أمام قاضي الإلغاء[3]، وصاحب الصفة في الشخص الاعتباري هو الشخص المؤهل لتمثيله أمام القضاء،

1- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 302.
2- أنظر المادة 13 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- د. عياض بن عاشور، القضاء الإداري وفقه المرافعات الإدارية، مركز النشر الجامعي، بدون طبعة، تونس، 2006، ص 198.

فحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الدولة تمثل في الدعوى بواسطة الوزير المعني، وتمثل الولاية بواسطة الوالي، وتمثل البلدية بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتمثل المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية بواسطة الممثل القانوني[1]، وتفوض النصوص الخاصة أحياناً بعض أعوان الدولة لتمثيلها نيابة عن الوزير المعني، ونلمس هذا التفويض في قانون الضرائب، وفي قانون الأملاك الوطنية... الخ، ففي جميع الحالات فوضت النصوص أحد الموظفين العموميين لتمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون طرفاً فيها سواء كمدعي أو مدعى عليه بدلاً من الوزير.

ففي مجال الجباية، يستشف من أحكام قانون الإجراءات الجبائية أن مدير الضرائب على مستوى الولاية هو الذي يتولى تمثيل الدولة وليس وزير المالية[2]، ولعل الأمر يعود لأسباب عملية لأن ملف المكلف بالجباية يوجد على مستوى مديرية الضرائب الولائية، ومن ثمة فهي أقدر من وزارة المالية، على تمثيل الدولة والدفاع عن مصالحها.

وفي مجال أملاك الدولة وحسب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تمثل الدولة أمام المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية من قبل مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية وليس من قبل وزير المالية الذي تتبعه هذه المديريات.

إن تفويض أحد أعوان الوزير لتمثيل الدولة على مستوى الولاية يعود إلى اعتبارات عملية تتمثل في كون ملف الملكية محل النزاع يوجد على مستوى المديرية الولائية وليس الوزارة ومن ثمة فإن الأولى تكون أقدر على تمثيل الدولة والدفاع عن مصالحها[3]، حيث أقر مجلس الدولة بموجب القرار رقم 013334 المؤرخ في 2003/05/06، تمتع مديرو أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات بصفة التقاضي لتمثيل

1- أنظر المادة 828 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 124 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، السابق الذكر.

الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة استناداً للمادة 01من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20[1].

أما حسب قانون الأملاك الوطنية فإن تمثيل الدولة يكون من قبل الوزير المكلف بالمالية، وهي القاعدة التي أكدتها النصوص التطبيقية للقانون، وهكذا فإن المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ينص على أن وزير المالية هو الذي يمثل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية كقاعدة عامة[2]، وفي نفس الوقت أسند هذا التمثيل للوالي عندما يتعلق الأمر بالأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، لأن الوالي هنا هو ممثل للدولة وليس للولاية، والدعوى ترفع ضد الدولة وليس ضد الولاية، ويمكن للوزير أن يفوض موظفي إدارة أملاك الدولة (مدير ي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية) لتمثيله في هذه الدعاوى[3].

2- المصلحة: من المسائل البديهية أن كل رافع دعوى إدارية أو غير إدارية ينبغي أن تكون له مصلحة في إثارة النزاع وعدم وجود هذه المصلحة كفيل بعدم قبول الدعوى، لذلك يقال لا دعوى حيث لا مصلحة، والمصلحة مناط الدعوى.

ويمكن تعريف المصلحة بأنها الحاجة إلى حماية القانون أو هي الفائدة أو المغنم الذي يعود على رافع الدعوى، والمصلحة لا تقف عند نطاق الفوائد المادية، بل تتعدى إلى نطاق الفوائد المعنوية ويشترط أن تكون المصلحة قائمة منذ تاريخ رفع الدعوى ومستمرة حتى الفصل فيها.

وقد اعتبر بعض الفقهاء أن اشتراط المصلحة ينطوي على وجهين أحدهما سلبي، ويتمثل في منع من ليس في حاجة إلى حماية القانون من الالتجاء إلى القضاء، والثاني إيجابي هو اعتباره شرطاً لقبول كل من له فائدة من الحكم فيها[4]، وفي نفس السياق قد تكون المصلحة مباشرة شخصية أو جماعية، وقد تكون محققة أو محتملة، كما قد تكون مادية أو معنوية.

1- مجلة مجلس الدولة، العدد الرابع، 1999، ص 105.
2- أنظر المادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 192 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السابق الذكر.
4- د. محمود حلمي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، لبنان، بدون طبعة، 1977، ص 409.

3- الأهلية: المقصود بالأهلية هنا أهلية الأداء (أهلية التصرف) أمام القضاء، الأهلية لدى بعض الفقهاء ليست شرطاً لقبول الدعوى، وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها، فإذا باشر الدعوى من هو ليس أهلاً لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ولكن إجراءات الخصومة تكون باطلة، ويبدو أن المشرع الجزائري قد أخذ بهذا الرأي، فقد نص على الأهلية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الدفع ببطلان الإجراءات وجعلها من النظام العام يثيرها القاضي تلقائياً[1].

إن الحديث عن الأهلية كشرط من شروط الدعوى يفرض التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي، ولما كانت المنازعة الإدارية في كثير من الحالات تجمع من حيث أطرافها شخص طبيعي وآخر معنوي اقتضى الأمر التطرق لأهلية كل من الشخص الطبيعي والمعنوي، فأهلية الشخص الطبيعي مرتبطة قانوناً في الجزائر بسن الرشد المدني أي بلوغ سن 19 سنة طبقاً لأحكام القانون المدني، وأن يتمتع بقواه العقلية وأن يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه، وعليه يستبعد من أن يكون طرفاً في الدعوى عموماً كل من المجنون والمعتوه والمحجور عليه[2].

أما عن أهلية الشخص المعنوي فهي كثيرة ومتنوعة وعلى كثرتها يمكن تصنيفها إلى قسمين أشخاص اعتبارية خاصة ويدخل تحت هذا الوصف الشركات الخاصة، المقاولات، الجمعيات والدواوين والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وتمثل كل هذه الجهات أمام القضاء عن طريق نائبها القانوني، وأشخاص اعتبارية عامة، ويدخل تحت هذا الوصف الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وبالرجوع لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد حدد الأشخاص المؤهلين قانوناً لتمثيل الهيئات العمومية، فذكر النص الوزير المعني بالنسبة لمنازعات الدولة، والوالي بالنسبة لمنازعات الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لمنازعات البلدية، والممثل القانوني للمؤسسة بالنسبة لمنازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية[3].

1- أنظر المادة 64 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 40 من القانون رقم 58/75، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 828 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر، ولمزيد من التفصيل راجع: د. عمار بوضياف، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، القسم الأول، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2013، ص 276.

ثانياً: الشروط الخاصة لقبول الدعوى

يتعلق الأمر بالشروط الخاصة بالدعاوى الإدارية والتي لا تشترط في الدعاوى المدنية، ويمكن أن نضيف إلى هذه الشروط شرط التظلم وشرط الميعاد.

أ- الشروط الخاصة بالعريضة

ويتعلق الأمر هنا بدعاوى الجباية التي يشترط القانون أن تكون العريضة فيها محررة على ورق مدموغ وأيضاً أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه.

1- تحرير العريضة على ورق مدموغ: تخضع دعاوى الجباية إلى حق الطابع، ولذلك فإن العريضة لابد أن تحرر على ورق مدموغ نصت على ذلك المادة 123 من قانون الإجراءات الجبائية، مستعملة صيغة الوجوب، ولكن دون أن تنص على عدم قبول العريضة غير المستوفاة لهذا الشرط.

إن الاجتهاد القضائي في هذا المجال غير مستقر، فهناك من القرارات التي ألزمت وجوب دمغ العريضة أمام قضاة الدرجة الأولى وأمام الاستئناف تحت طائلة عدم القبول[1]، وهناك من القرارات ما قضت به المحكمة العليا وفصلت بعدم قبول العرائض التي لا تستوفي شرط الطابع في مواد الجباية، لكنها لا تعتبر عدم القبول هذا من النظام العام لكونها أجازت تصحيح هذه الشكلية خلال سير الإجراءات، وقبل وضع القضية في المداولة معتمدة في تبريرها على أن النص القانوني لم ينص على أن إغفال هذا الإجراء يرتب البطلان[2].

وقد نص قانون الإجراءات الجبائية على وجوب تحرير كل ما يستظهر به من مذكرات أمام الغرفة الإدارية على ورق مدموغ[3]، فإن المحكمة العليا كذلك قد قضت بأن شرط الطابع لا يكون واجباً إلا بالنسبة لعريضة افتتاح الدعوى دون المذكرات التعقيبية، يندرج اجتهاد المحكمة العليا هنا في السياق العام الذي أشرنا إليه بخصوص بيانات العرائض بوجه عام، حيث لا تعتبر في عمومها من النظام العام، ومن

1- مجلة مجلس الدولة (الغرفة الثانية)، العدد 02، لسنة 2002 الصادرة بتاريخ 11-06-2001، رقم القرار 001190، ص 123.
2- المحكمة العليا (الغرفة الإدارية)، قرار رقم 72087 بتاريخ 07-04-1991، قضية (إ.م) ضد مدير الضرائب لولاية سيدي بلعباس، المجلة القضائية1، لسنة 1993، ص 150.
3- أنظر المادة 124 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ثمَّ يجوز تصحيحها إعمالاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، لذلك فإن الهدف من اشتراط دمغ المذكرات هو جعل عملية الدفوع جدية، بمعنى اقتناع كل طرف بجدية ما يقدمه من دفوع[2].

2- إرفاق العريضة بالقرار المطعون فيه: نص على هذا الشرط قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالنسبة للدعاوى الإدارية العائدة لاختصاص المحاكم الإدارية، حيث نص على وجوب أن تكون العريضة مصحوبة بالقرار المطعون فيه[3].

لقد طبق الاجتهاد الإداري للمحكمة العليا هذه القاعدة تطبيقاً حرفياً وصارماً، وهكذا قررت أنه: "ليس في وسعها النطق بالإبطال المنصب على قرارات أو مستندات والتي لم تطلع على فحواها ولا حتى على وجودها"[4].

ب- شرط التظلم

كان التظلم والقرار الإداري السابق قاعدة عامة وشرطاً لازماً لممارسة الدعوى الإدارية بجميع أنواعها مع استثناءات طفيفة قبل سنة 1990، ومنذ إصلاح 1990 تخلى المشرع عن فكرة التظلم بالنسبة للدعاوى العائدة لاختصاص المحاكم الإدارية وأبقى عليه بالنسبة للدعاوى العائدة لاختصاص مجلس الدولة، وقد تم التخلي عن التظلم كشرط إلزامي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد المؤرخ في 2008/02/25، حيث أصبح التظلم جوازياً وليس إلزامياً في جميع أنواع المنازعات الإدارية العامة سواء على مستوى المحاكم الإدارية أو على مستوى مجلس الدولة هذه هي القاعدة العامة، والاستثناء هو الإبقاء على التظلم كشرط إلزامي لقبول الدعوى في بعض المنازعات الإدارية الخاصة مثل منازعات الجباية، والتي يكون التظلم فيها لازماً لقبول الدعوى، أشارت إلى ذلك المادة 70 من قانون الإجراءات الجبائية، وعلى مدير الضرائب أن يبت في التظلم خلال أربعة أشهر من تاريخ استلام

1- أنظر المادة 848 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- د. فريجة حسين ، المرجع السابق، ص 96.
3- أنظر الفقرة الأولى من المادة 819 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) قرار رقم 50840 بتاريخ 16-07-1988، غير منشور.

التظلم[1]، وعند انتهاء هذه المهلة دون صدور قرار بالرفض من إدارة الضرائب يعتبر هذا السكوت بمثابة رفض ضمني، ويبدأ سريان ميعاد الدعوى بأربعة أشهر[2].

فالقاعدة أن التظلم ليس له أثر موقف كما هو الحال في الدعوى نفسها، ولكي يكون التظلم مقبولاً لا يكفي أن يرد ضمن الميعاد القانوني، ولكن أيضاً لابد أن يستوفي شروطاً شكلية نصت عليها المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية.

ج- شرط الميعاد

لقد وحد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ميعاد الدعوى في مجال المنازعات الإدارية العامة، فأصبح كقاعدة عامة محدداً بأربعة أشهر أمام المحاكم الإدارية[3]، ونصت المادة 907 من نفس القانون على سريان هذا الميعاد أمام مجلس الدولة عندما يفصل بالدرجة الابتدائية والنهائية، ويحسب الميعاد ابتداء من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه.

إن تحديد ميعاد ثابت للدعوى يشكل بكل تأكيد قيداً خطيراً على حرية الأفراد في مقاضاة الإدارة، ولكن هذا القيد تفرضه متطلبات المصلحة العامة التي هي موضوع القرارات الإدارية، فهذه الأخيرة يجب أن تتحصن بعد مدة، لكي لا تكون عرضة للإلغاء القضائي في أي وقت، وهو ما ينعكس على العمل الإداري سلباً، ولذلك كان من اللازم تحديد مدة للتقاضي إذا لم يتم خلالها الطعن في القرار يحصن ضد أي شكل من أشكال الإلغاء، وأصبح في حكم القرار المشروع، إن هذه القاعدة تفرضها دواعي استقرار الأوضاع في المجتمع بمرور وقت معين.

إن ميعاد أربعة أشهر كافية في تقديرنا لممارسة المدعي دعواه أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة، ولقد مدد المشرع سنة 2008 الميعاد أمام مجلس الدولة كقاضي ابتدائي ونهائي إلى أربعة أشهر ليس فقط أسوة بما فعله بالنسبة للدعوى العائدة لاختصاص المحاكم الإدارية حيث رفع ميعادها من شهر إلى أربعة أشهر في 1990 وإنما لتوحيد نظام الميعاد، بحيث يصبح واحداً بالنسبة لجميع الدعاوى

1- أنظر المادة 116 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 122 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

سواء العائدة لاختصاص مجلس الدولة أو لاختصاص المحاكم الإدارية كقاعدة عامة، غير أن توحيد الميعاد العام لا ينفي أحياناً وجود مواعيد خاصة، وهكذا فإن قانون الضرائب المباشرة القديم يحدد ميعاد الدعوى بشهرين ولكن القانون الجديد رقم 36/90 وحدها مع الميعاد العام وجعلها أربعة أشهر من تاريخ تبليغ قرار رفض التظلم أو من تاريخ انتهاء مهلة السكوت المقررة للإدارة بأربعة أشهر، كما أن قانون التسجيل يحدد ميعاد الدعوى بشهرين اثنين من تاريخ استلام تبليغ سند التحصيل[1].

غير أن قانون الإجراءات الجبائية الصادر بقانون المالية لسنة 2002 ألغى هذه الأحكام الإجرائية المتفرقة سواء في قانون الضرائب المباشرة أو في قانون الضرائب غير المباشرة أو في قانون التسجيل، ووحد الميعاد في جميع الدعاوى الضريبية وجعله أربعة أشهر مع الميعاد العام في مجال المنازعات الإدارية[2].

القاعدة أن ميعاد الدعوى في مجال المنازعات العامة يبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي لنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي[3]، وفي المنازعات الخاصة التي يكون فيها التظلم إلزامياً يبدأ الميعاد من تاريخ تبليغ قرار الرفض الصريح للتظلم أو من انتهاء مهلة السكوت، ولا يحتج بميعاد الدعوى على المتقاضي إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه[4]، كما يمكن أن يمدد الميعاد في حالات معينة، بعض هذه الحالات نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة، وبعضها كرسها الاجتهاد القضائي، وعند انتهاء الميعاد يسقط الحق في الدعوى ويكون القرار المراد إلغاؤه قد حُصن من الإلغاء، وميعاد الدعوى من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى[5].

1- أنظر المادة 359 من القانون رقم 105/76، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 122 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 831 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
5- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 385.

الفرع الثاني: إجراءات الخبرة

حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقاضي الإداري وسائل للتحقيق فيما يعرض عليه من وقائع مختلفة ودعاوى متنوعة وكثيرة، فأجاز له اللجوء لطلب الخبرة التي تعتبر من أهم وسائل التحقيق، والتي كثيراً ما يعتمد عليها القضاء الإداري عند فحص ملف الدعوى وإصدار الأحكام، ولا نتصور جهة قضائية ما أو غرفة بمحكمة إدارية أو قسماً داخل محكمة عادية بإمكانه الاستغناء عن فوائد الخبرة وتوجيهات وآراء الخبير[1].

وعليه فإن القاضي الإداري يلعب دوراً إيجابياً في المنازعة الإدارية بصفة عامة ويزداد هذا الدور أهمية في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية وقيمتها في السوق العقارية، ذلك أن الأمر يتعلق بحق محمي دستورياً وهو حق الملكية العقارية، ففي كثير من الأحيان يتوقف الفصل فيها على إجراء الخبرة، فإن القاضي الإداري يلعب دور المحقق أي باللجوء إلى إجراءات التحقيق، وذلك بتعيين خبير قضائي يكلفه بمهمة زيارة الأماكن ومعاينتها، وعليه سوف يتم التطرق لتعيين القاضي الإداري للخبير وتحديد مهامه(أولاً)، سير عملية الخبرة ونتائجها (ثانياً)، ثم لسلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة (ثالثاً).

أولاً: تعيين القاضي الإداري للخبير وتحديد مهامه

قد يلجأ القاضي في مادة التقييمات العقارية إلى تعيين خبير قضائي قصد الانتقال إلى الأماكن المتنازع عليها،وإعداد تقرير شامل يتضمن ما طلبه القاضي منه وذلك في أجل محدد.

ويكون تعيين الخبير القضائي على أساس أن القاضي حين فصله في الدعاوى المطروحة عليه قد تعرض عليه قضايا يحتاج فيها إلى معلومات فنية دقيقة تتطلب معرفة متخصصة من قبل أهل الاختصاص يصعب على القاضي الإلمام بها، منها قيمة العقار النقدية، الطب، المحاسبة و الهندسة...الخ، إذ يحتاج القاضي في هذه الميادين إلى من يساعده قصد الوصول إلى معرفة كاملة، ذلك أن القاضي غير ملزم بمعرفة جميع الأمور الفنية في شتى الميادين، بل يكون ملزماً بمعرفة المبادئ

1- أ. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، المرجع السابق، ص 159.

القانونية والقواعد الفقهية والأحكام القضائية التي هي من صميم وظيفته[1]، وعليه يسمح له باللجوء إلى أهل الاختصاص قصد تكوين المعرفة المتخصصة حول القضية بالإضافة إلى المعرفة الناتجة عن الملف المقدم له.

وبما أن القاضي الإداري يحتاج إلى معلومات فنية متخصصة حول موضوع تقييم الأملاك العقارية، والتي تدور بين تحديد مساحة الملكية، مشتملاتها، موقعها، قيمتها في السوق العقارية وغيرها من المعلومات، فإنه يلجأ إلى تعيين خبير قضائي وفقاً لما هو محدد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك سواء على مستوى الدرجة الأولى أو الدرجة الثانية، ويوضح لهم مهمتهم، ويباشر القاضي إجراء التعيين إما من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، وهذا ما ورد صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأجازت المادة المذكورة للقاضي تعيين خبير أو أكثر من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة، وهذا اعتراف من المشرع بالسلطة التقديرية للقاضي، فهو من يقدر الزاوية بالضبط في ملف الدعوى التي تحتاج إلى إنارة من جانب الخبير أو الخبراء في حال التعدد[2].

وفي حالة تعدد الخبراء المعينين يقومون بأعمال الخبرة معاً ويعدون تقريراً واحداً، وفي حال اختلاف آرائهم تعين على كل خبير تسبيب رأيه[3]، وعلى هذا الأساس فإن المشرع ألزم الخبراء في حالة تعددهم أن يقدموا عملهم في تقرير واحد، حتى في حالة ما إذا اختلفت آراؤهم، فإن التقرير يبقى واحداً مع تعليل كل خبير لرأيه، دون أن يكون لكل واحد منهم تقرير مستقل، كما أكد ذلك قرار مجلس الدولة الجزائري على ضرورة تقديم تقرير مشترك بين الخبراء في قضية المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد السيد (م.خ)[4].

ويتعين على القاضي في حال ندب خبير أن يضمن قراره أو حكمه ذكر الأسباب التي فرضت اللجوء للخبرة مع ذكر اسم الخبير ولقبه وعنوانه وتحديد مهمته تحديداً دقيقاً مع تحديد أجل القيام بالخبرة

1- أ. مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 47.
2- أنظر المادة 126 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 127 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- قرار رقم 186808 المؤرخ في 10-04-2000، عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع، والسيد (م.خ)، حول تحديد قيمة عقار، غير منشور.

وإيداع التقرير، ومن خلال هذه العناصر الواجب ذكرها في القرار أو الحكم يتبين لنا مدى السلطة التي يتمتع بها القاضي فيما يخص اختيار خبير معين أو خبراء معينين، ومن حيث تحديد المهمة،و المدة الزمنية الواجب إنجاز الخبرة خلالها، بل وحتى من حيث تحديد مبلغ التسبيق الواجب دفعه.

ففي هذا الإطار نجد على سبيل المثال قرار مجلس الدولة الجزائري حدد فيه للخبير المعين مختلف الأعمال التي يقوم بها، والتي تنحصر أساساً في استدعاء الأطراف وسماعهم، فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي موضوع عملية التقييم، الانتقال إلى عين المكان، إعداد مخطط للأراضي الإجمالية، ثم إعداد تقرير تقييمي مبيناً فيه القيمة التجارية للعقار موضوع عملية التقييم[1].

ثانياً: سير عملية الخبرة ونتائجها

يسير الخبرة الخبير المعين من طرف المحكمة الإدارية بمجرد إشعاره بالمهمة الموكلة إليه يجب عليه أن يبادر وفي أقرب الآجال بإخبار القاضي بقبوله للمهمة، أو إشعاره بتقديم إعفائه من المهمة، ويعين في حالةعدم قبول الخبير إنجاز أو عدم قيامه بالمهمة المسندة إليه خبير اً آخر في مكانه، وهذا بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه[2].

ويلزم الخبير كأصل عام باستيفاء إجراء جوهري يتمثل في إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، وهو ما أشل إليه صراحة قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، ولقد استقر قضاء المحكمة العليا وقضاء مجلس الدولة على اعتبار إجراء الإخطار بمثابة إجراء جوهري، لا يستقيم أمر الخبرة إلا به، وهنا احترم المشرع مبدأ الوجاهية في إنجاز أعمال الخبرة بوجه عام[4].

وبما أننا في إطار تحديد قيمة العقار فعلى الخبير المكلف بإنجاز الخبرة الانتقال إلى المكان المعين في القرار القاضي بتعيينه، فهو لا يبقى في مكتبه وينتظر الخصوم بل عليه الانتقال والقيام بنفسه

1- قرار رقم 7566 المؤرخ في 27-05-2002، عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بين وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) وورثة (ب.م)، غير منشور، والقرار رقم 000877 المؤرخ في 20-11-2000 عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بين وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) والسيدة ز.ب، غير منشور.
2- أنظر المادة 132 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 135 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- د. عمار بوضياف، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، القسم الأول، المرجع السابق، ص 326 و327.

وشخصياً بما كلفه به القاضي، والقيام بوضع بيان أو مخطط بشأن المكان وتحديد العقار ومساحته وتعيين موقعه وتحديد القيمة المالية له.

وإذا منع الخبير من معاينة المكان أو دخوله أو القيام بما أمره به القرار تعين عليه الاتصال بالقاضي الذي عينه لاستصدار أمر بدخول المكان أو للقيام بما أمره به القرار، ولو اقتضى الأمر الاستعانة بالقوة العمومية[1]وإذا لم يقم الخبير بالانتقال إلى المكان المعين في القرار فإنه يعرض الخبر ة المنجزة إلى الرفض من قبل القاضي على أساس عدم كفايتها أو تناقضها[2].

وعند انتقال الخبير إلى المكان المطلوب والتقائه بالأطراف المعنية فإنه يقوم بسماع أقوالهم، كما يمكن له أن يتسلم منهم الوثائق التي لها علاقة بالمنازعة من عقود الملكية مثلاً إلى غير ذلك من الوثائق التي لها علاقة بالنزاع، والتي تساعد الخبير في إنجاز المهمة الموكلة إليه، وعلى الخبير أن يباشر مهمته وينجز الخبرة على الوجه المطلوب، والذي ينير للقاضي الطريق قصد إصدار الحكم.

أما الخبير الذي يقبل أداء المهمة المسندة إليه ثم لا يقوم بها أو لا ينجز تقريره أو لا يقدمه في الميعاد الذي حدده القاضي، يجوز الحكم عليه بجميع ما أضاعه من مصروفات، وإذا اقتضى الأمر يحكم عليه بالتعويضات ويستبدل بغيره[3].

وبعد إنجاز الخبير لمهمته عليه أن يضع تقر يره أمام الجهة القضائية التي عينته، وذلك خلال المدة المحددة في القرار المتضمن تعيينه، وتحسب هذه المدة من تاريخ إخطار الخبير بالقضية.

ونتيجة لكون المنازعة الإدارية تتميز إجراءاتها بالطابع المكتوب، وكذلك لكون أننا في إطار تحديد قيمة الملكية العقارية، ونتيجة لدقة العملية فإنه من المنطقي أن يقوم الخبير بإيداع تقرير كتابي يتضمن مختلف النتائج المحصل عليها، وكذلك مختلف الملاحظات والإجابات حول المسائل الفنية المطلوب الإجابة عليها، والتي تساعد القاضي في تحديد قيمة العقار.

1- سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 284.
2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 81.
3- أنظر المادة 132 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

وعلى الخبير أن يطلع الأطراف المعنية بالدعوى على التقرير التقييمي الذي أعده قصد مناقشة الخبرة المنجزة وإبداء الأطراف لرأيهم وملاحظاتهم فيها، ذلك أن الخبير يقوم بإيداع لدى الجهة التي عينته عدد نسخ من التقرير يتناسب وعدد أطراف الدعوى[1].

بعد إنجاز الخبرة وإيداعها أمام الجهة القضائية، يتم إما المصادقة عليها من القاضي، ويُحدد قيمة العقار على أساسها إن كان الخبير قد أجاب على المسائل الفنية بشكل يكون عقيدة القاضي، كما يمكن طلب خبرة تكميلية في حالة ما إذا كانت الخبرة الأولى ناقصة أو غامضة.

كما يتسنى لأحد أطراف الدعوى أن يطلب من القاضي تعيين خبير آخر لإجراء خبرة مضادة، ويمكن للقاضي نفسه أن يعين خبيراً أو عدة خبراء قصد إجراء خبرة مضادة هدفها تبيان صحة ودقة النتائج التي توصل إليها الخبير الأول[2]، فبعد تقديم تقرير الخبرة على النحو السابق بيانه فإن القاضي قد يقتنع بر أي الخبير، فإنه في هذه الحالة يتبناه ويوافق على الخبرة ويصدر قرار بالمصادقة عليها، وبالتالي يحدد قيمة العقار بناء على تقرير الخبرة.

أما إذا رأى أن التقرير مشوب بنقائص أو أن الخبير اعتمد على معطيات خاطئة أو مثلاً لم يعتمد على سعر السوق العقارية الحرة، فإنه في هذه الحالة لا يأخذ برأي الخبير، ويمكن للقاضي أن يقدر بكل سيادة قيمة العقار الذي يراه مناسباً في السوق العقارية الحرة، سواء بتعيين خبير آخر أو دون ذلك، ذلك أن القاضي غير ملزم برأي الخبير وله سلطة تقديرية تمكنه من تحديد قيمة العقار التجارية[3].

ثالثاً: سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة

يلجأ القاضي الإداري إلى التحقيق من أجل كشف الحقيقة وتكوين معرفة ميدانية للوقائع المشكلة للنزاع، وذلك بلجوئه إلى تعيين خبير قضائي في المنازعات الناتجة عن عملية تقييم الملكية العقارية، أين يكون للقاضي الإداري سلطة في تسويتها.

1- أ. مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 155.
2- سميرة فروخ، المرجع السابق، ص 98.
3- قرار رقم 040594 المؤرخ في 26-03-2009، عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، بين مؤسسة ترقية السكن العائلي بالطارف ومديرية أملاك الدولة لولاية الطارف، غير منشور.

وبالتالي فإنه يسعى إلى تحقيق الحماية لصاحب الحق إذا رفع النزاع إليه، الأمر الذي يستلزم منه أن يبسط رقابته على عمل الإدارة فيما يتعلق بتحديد قيمة الملكية العقارية، وهنا تظهر أحد جوانب سلطة القاضي الإداري في تسوية المنازعات المعروضة عليه.

غير أن القاضي الإداري عندما يقوم بتعيين خبير قضائي قصد تحديد العناصر اللازمة للتقييم فهل يكون ملزماً بما توصل إليه الخبير من نتائج؟

إن القاضي الإداري في المنازعات الناتجة عن عملية التقييم العقاري يقوم بتحديد قيمة الملكية العقارية غير أن قيامه بهذه المهمة يأتي بعد حدوث النزاع بين الطرفين حول التقييم المقترح من طرف الإدارة، فيقوم القاضي عند عرض النزاع عليه بممارسة رقابته على التقييم المقترح من خلال مراقبة عوامل وطرق تقييمه، وذلك بتعيينه خبيراً عقارياً قصد توضيح وشرح العناصر الفنية في النزاع وتحديد قيمة الملكية العقارية، فتكون إذن للقاضي الإداري اتجاه كل من تقييم الإدارة وتقييم الخبير العقاري سلطة واسعة تمكنه من تحديد القيمة التجارية الحقيقية للملكية العقارية وفق السوق العقارية الحرة[1].

أ- سلطة القاضي الإداري اتجاه تقييم الإدارة

بالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية نجد أن الجهات الإدارية المكلفة بعمليات التقييم العقاري ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، وفي حالة عدم الرضا على التقييم الذي تقوم به هذه الجهات فإنه يلجأ إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتقييم عادل ومنصف، ففي هذه الحالة يبسط القاضي الإداري رقابته على التقييم الإداري من خلال التقيد بنص القانون من جهة، ومن جهة أخرى بما استقر عليه القضاء الإداري من مبادئ، ومن بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء هو منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري وإعطاء الأوامر للإدارة والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصها، غير أن كل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع إلى رقابة القضاء، بل نجد أن دور القاضي

1- مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2014، ص 51.

الإداري يكمن في إخضاعها لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها، كلما اتضح له أنها خالفته وذلك في حدود صلاحياته[1].

وبالتالي فإن القاضي الإداري يبسط رقابته بصفة كاملة على التقييم العقاري الإداري، ويمكن له أن يحدد قيمة للملكية العقارية تختلف عن التقييم المُعد من طرف الإدارة، وعلى هذا الأساس فللقاضي الإداري كل السلطة في تحديد التقييم دون التقيد بالتقييم المُعد من طرف الإدارة، لأن الإدارة قد تنحاز في تحديد قيمة العقار قصد التقليل من نفقات الخزينة العامة، مثلما نراه مع مصالح أملاك الدولة في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قد تنحاز إلى جهة الإدارة على حساب المالك المنزوع منه ملكيته[2]، وبالتالي يعتبر تدخل القاضي الإداري وبسط رقابته على عمل الإدارة في مجال التقييم العقاري من بين الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حقوقه المكرسة دستورياً، وهذا على اعتبار أن القاضي حيادي، ويمكن له أن يقدر وبكل موضوعية قيمة العقار، إذ أنه وفي غالب الأحيان وفي حالة ما أثيرت منازعات حول تقييم الأملاك العقارية، فإن القاضي الإداري يقوم برفع القيمة التجارية للعقار التي أعدتها مصالح الأملاك الوطنية.

ب- سلطة القاضي الإداري اتجاه الخبرة القضائية

عندما يقوم الخبير بأداء مهمته المتمثلة في زيارة الأماكن، وسماع أقوال الخصوم والإطلاع على وثائقهم، فإنه يخلص إلى تحرير تقرير عن هذه الزيارة الميدانية، يضمنه بتوضيحات حول مختلف الجوانب التي كانت غامضة بالنسبة للقاضي، وبعدها يقدم التقرير إلى كتابة ضبط الجهة التي انتدبته في المدة المحددة لذلك، فعند إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة فما هو الموقف الذي يتخذه القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة؟

فبالرجوع لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد مكن القاضي في تأسيس حكمه على نتائج الخبرة، وأنه غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة، ويظهر هذا

1- ليلى زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء تطبيقات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، 1999، ص 185.
2- حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 55.

أن القاضي إذا كانت المعلومات التي بنى عليها الخبير تقريره كاملة وشاملة لجميع الجوانب، فيقبل القاضي تقرير الخبرة ويتبناه[1].

يتضح أن المشرع ترك للقاضي كل السلطة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، فهو غير مقيد بأي قيد وإنما له أن يتخذ كل الإجراءات الضرورية لإنارة فكر ه سواء بقبول جزء من تقرير الخبرة ورفض الجزء الآخر أو رفضها كلها أو قبولها كلها، وكل ذلك يدخل في السلطة التقديرية للقاضي، إذ أن القاضي غير مرتبط بنتائج الخبرة التي أمر بها[2].

فعلى الرغم من كون تقرير الخبرة يساعد القاضي في حل النزاع المطروح عليه، فيما يتعلق بالمواضيع العلمية أو الفنية، إلا أن القاضي لا يلتزم برأي الخبير، ومقتضى هذا أن القاضي لا يتقيد في حكمه بما يسفر عنه إجراء التحقيق الذي أمر به.

وعليه فإن موقف القاضي اتجاه تقرير الخبرة يختلف حسب كل قضية وحسب كل قاضي، إذ أن الأمر يتعلق بفهم القاضي لعناصر النزاع، كما أنه يختلف حسب العمل الذي قام به كل خبير، إذ نجد أن الموقف يتراوح بين المصادقة الكلية أو المصادقة الجزئية، أو الرفض الكلي، ومع ذلك إن تجاوز نتائج الخبرة واستبعدها تعين عليه تسبيب ذلك[3].

الفرع الثالث: صدور حكم المحكمة الإدارية

طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضايا المطروحة أمام المحكمة الإدارية، وبعد اكتمال باب التحقيق فيها يحكم فيها، وبالتالي يتعين على رئيس المحكمة الإدارية اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للفصل في القضية المتنازع فيها، بحيث أنه بعد استنفاذ جميع المواعيد الممنوحة لتبادل المذكرات بين الطرفين، وبعد أن تصبح القضية مهيأة للفصل فيها، أي لا تحتاج لتحقيق إضافي، ويكون الأطراف فيها قد قدموا طلباتهم في الموضوع، يقوم المستشار المقرر بإعداد الملف المتكون من كافة

1- أنظر المادة 144 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعة الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، دار العلم، القاهرة، 2001، ص 205 و206.
3- د. عمار بوضياف، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، القسم الأول، المرجع السابق، ص 328.

المستندات المقدمة من أطراف الدعوى من تقارير وإجراءات التحقيق وتقارير الخبرة إن وجدت، ويقوم بإعداد تقرير يتضمن عرض وقائع النزاع وتحليلها، وأوجه دفاع كل طرف وطلباتهم الختامية.

ويُحَول الملف إلى محافظ الدولة للإطلاع عليه طبقاً لنص المادة 897 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعد تفحص الملف، يقوم بتقديم تقريره في ميعاد شهر، ويقوم رئيس تشكيلة الحكم بتحديد تاريخ الجلسة التي يتم خلالها صدور الحكم، فيأمر أمانة الضبط بأن تُخطر محافظ الدولة والأطراف المتنازعةبتاريخ الجلسة قبل عشر ة (10) أيام، ويجوز في حالات الاستعجال أن تخفض المدة إلى يومين بأمر من رئيس تشكيلة الحكم[1]، وعليه سنتعرض إلى كيفية صدور الحكم ومحتواه (أولاً)، ثم لكيفية تبليغه وآثاره (ثانياً).

أولاً: كيفية صدور الحكم القضائي ومحتواه

إن المحكمة الإدارية متى عرضت عليها الدعوى توجب عليها متابعة مجموعة من الإجراءات حتى تتمكن من تبين الحقائق وتلقي الإثباتات الكافية لإصدار حكمها حول القضية، حيث يفترض أن يحتوي هذا الحكم بيانات حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- كيفية صدور الحكم القضائي

طبقاً لنص المادة 272 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالجلسة تكون علنية، لكن للقاضي أن يقرر غير ذلك في حالة كون هذه العلنية تشكل خطراً على النظام العام[2]، فعند انعقاد الجلسة في ميعادها المحدد، يتم السماع إلى تقرير محافظ الدولة المُعد حول القضية، وملاحظات الأطراف الشفهية المقدمة سنداً لطلباتهم الكتابية، ويجب أن لا تخرج الملاحظات الشفهية المقدمة من الأطراف عن طلباتهم ودفوعهم المكتوبة، فلا تلتزم تشكيلة الحكم بالرد على الأوجه المقدمة شفوياً بالجلسة، ما لم تؤكد بمذكرة كتابية، كما يجب أن لا تكون الملاحظات الشفوية ذريعة لتقديم طلبات ودفوع لم يطلع عليها أطراف النزاع لعدم تدوينها في وقتها في مذكرات كتابية، ولم يسمح لهم بالرد عليها في الآجال المقررة عادة لهذه

1- أنظر المادة 876 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 07 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

الحالات، وبصفة استثنائية يجوز لرئيس تشكيلة الحكم الاستماع لأي شخص يرى سماعه مفيداً بالنسبة للفصل في النزاع، كما يمكنه أن يطلب توضيحات من كل شخص حاضر يرغب أحد الخصوم في سماعه[1].

وأخيراً تقديم محافظ الدولة تقريره المكتوب وملاحظاته الشفوية، حيث يتضمن التقرير عرضاً عن الوقائع والقانون والأوجه المثارة ورأيه حول كل مسألة مطروحة والحلول المقترحة للفصل في النزاع ويختتم بطلبات محددة[2].

بعد إقفال باب المرافعة، وفي نهاية الجلسة تقوم تشكيلة الحكم بالمداولة، حيث يتم انعقادها بدون حضور الخصوم ومحافظ الدولة، ولكي تعتبر المداولة صحيحة يجب حضور كل أعضاء تشكيلة الحكم، وعلى كل قاضي شارك فيها إبداء رأيه، وتتكون تشكيلة الحكم على مستوى المحاكم الإدارية من ثلاثة قضاة على الأقل من بينهم رئيس ومساعدان اثنان برتبة مستشار[3].

وعليه طبقاً للمواد المذكورة أعلاه ينطق بالحكم القضائي في جلسة علنية، ويتم ذلك في الحال أو في تاريخ لاحق، ويبلغ للخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة على أن يكون في الجلسة الموالية وهو ما أكده قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4]، بعدها يقوم رئيس الجلسة بتلاوة منطوق الحكم القضائي في الجلسة وبحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا على القضية[5]، ويعتبر تاريخ الحكم القضائي هو تاريخ النطق به[6].

ب- محتوى الحكم القضائي

كقاعدة عامة لا تختلف البيانات التي استوجبها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المقررات القضائية الإدارية عن نظيرتها من المقررات القضائية العادية، باعتبار أن الهدف من هذه البيانات جميعاً

1- أنظر الفقرة 03 من المادة 884 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 898 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 03 من القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 01-06-1998.
4- أنظر المادة 271 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
5- أنظر المادة 273 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
6- أنظر المادة 274 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

هو التعريف بأطرافه ومن يساهم في تحضيره والفصل فيه حسب الخطوات وبالكيفية التي رسمها المشرع، وقد تم تحديد هذه البيانات في المواد من 270 إلى 277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أحالت عليها المادة 888 من نفس القانون.

حيث استوجبت أن يشمل المقرر القضائي على مجموعة من البيانات تتمثل في الجهة القضائية التي أصدرت الحكم وتاريخ النطق به وأسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية، واسم ولقب محافظ الدولة، اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم، بالإضافة لتحديد أطراف الخصومة، وتشمل أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل واحد منهم، وفي حالة الشخص المعنوي يذكر طبيعته، تسميته، مقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي، أسماء ولقب المحامين.

كما يجب أن يحتوي الحكم القضائي على الطلبات والدفوع والأسباب، وهي البيانات المتعلقة بالمذكرات المقدمة من الأطراف، وسائل دفاعهم ودفوعهم، والحجج والأسانيد القانونية أو الواقعية التي بنت الهيئة القضائية الإدارية عليها المقرر القضائي، وبالإضافة إلى البيانات العامة الواردة السالفة الذكر، يجب أن يصدر المقرر القضائي الإدار ي باللغة العربية كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، وأن يشتمل على عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب الجزائري".

كما يجب أن يتضمن المقرر القضائي الإداري الإشارة إلى الوثائق والنصوص المطبقة، ويشار إلى أنه تم السماع إلى القاضي المقرر وإلى محافظ الدولة وعند الاقتضاء إلى الخصوم وممثليهم، وكذا كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس[2]، كما يجب أن يشار بإيجاز في أحكام المحكمة الإدارية إلى طلبات محافظ الدولة وملاحظاته والرد عليها، ويجب أن يسبق منطوق الحكم بكلمة "يقرر"، حسب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

1- أنظر المادة 08 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 889 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 890 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

ثانياً: كيفية تبليغ الحكم القضائي وآثاره

بمجرد صدور الحكم القضائي فإنه يتعين تبليغه للأطراف المتنازعة سواء عن طريق المحضر القضائي أو كتابة الضبط لضمان ما يترتب عن ذلك من آثار بالنسبة للخصوم، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أ- كيفية تبليغ الحكم القضائي

يتم التبليغ الرسمي للمقررات القضائية الإدارية حسب المادتين 894، 895 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بطريقتين، الطريقة الأولى باعتبارها القاعدة العامة تستند على أن تبليغ الخصوم بالمقررات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يتم عن طريق المحضر القضائي، حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]،و القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي[2].

أما عن الطريقة الثانية لتبليغ الحكم القضائي فهي كاستثناء على الأصل تستند على أنه يمكن لرئيس المحكمة الإدارية أن يأمر بتبليغ المقررات القضائية الإدارية إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر، حسب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

ب- آثار الحكم القضائي

من بين الآثار الرئيسية التي تترتب على الحكم القضائي الإداري في ميدان التقييمات العقارية ومنازعاتها هو التنفيذ حينما يحوز الحكم القضائي الإداري لقوة الشيء المقضي فيه، وإذا لم يتم الطعن فيه خلال المواعيد المحددة قانوناً.

فإذا عدل الحكم القضائي فليس للإدارة التنصل من نتائجها أما إذا كان في صالحها فإن الإجراءات التي تكون قد قامت بها تُعد صحيحة، ولكن يكون بالإمكان الطعن في هذا الحكم أمام مجلس الدولة[4].

1- أنظر المادة 894 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المواد 12 و13 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 28-02-2006.
3- أنظر المادة 895 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- د. عادل عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، الجزائر، بدون طبعة، 2014، ص 231.

المطلب الثاني: التسوية القضائية أمام مجلس الدولة

إذا كانت المحاكم الإدارية في التشريع الجزائري تصدر –كأصل عام– أحكاماً قضائية ابتدائية، فهذا معناه أنها قابلة للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة طبقاً لأحكام القانون العضوي رقم 01/98 المعدل والمتمم، ما لم يصدر نص خاص يخالف ذلك، كما أن مجلس الدولة يمارس وظيفة قضاء النقض طبقاً للمادة 11 من القانون ذاته، وهو يعني أن أحكام القضاء قابلة لأن يطعن فيها[1].

وقابلية الأحكام للطعن يعكس عدم رضا الخصم بحكم القاضي، كما يعكس من جهة أخرى اعتراف المشرع بأن الحكم القضائي قد يكون معيباً في الشكل أو في الموضوع، وهو ما يجعله محل إعادة النظر من الجهات القضائية العليا، وفضلاً عن ذلك فإن ممارسة حق الطعن خاصة بالاستئناف تكرس مبدأ التقاضي على درجتين، وهو من أهم مبادئ النظام القضائي، وتكرس أيضاً حقوق الدفاع وتحفظ المراكز القانونية للأطراف المتخاصمة.

وعلى ضوء هذا سوف يتم التعرض لهذه التسوية من خلال فرعين أساسيين، في الفرع الأول سيتم التطرق للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، ثم للطعن بالنقض أمام مجلس الدولةفي فرعٍ ثانٍ .

الفرع الأول: الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة

يجسد الطعن بالاستئناف المظهر العملي لمبدأ التقاضي على درجتين، لأنه يهدف إلى عرض النزاع مجدداً على هيئة الدرجة الثانية كي تُعيد النظر في حكم أو قرار أو أمر الدرجة الأولى سواء من زاوية الوقائع أو زاوية القانون، وعند الرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه قد اعترف صراحة بحق الطعن في أحكام المحاكم الابتدائية، إذ أنه يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعي بصفة قانونية ولو لم يقدم أي دفاع، أن يرفع استئنافاً ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية، ما لم ينص هذا القانون على خلاف ذلك[2].

1- أنظر المواد 10 و11 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26-07-2011، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 03-08-2011، المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 01-06-1998.

2- أنظر المادة 949 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

وحق الاستئناف تم تكريسه أيضاً في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، ولو عدنا أيضاً للنص الخاص بالمحاكم الإدارية رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 نجده أقر مبدأ قابلية أحكام المحاكم الإدارية للطعن بالاستئناف، ما لم يقرر القانون خلاف ذلك[2]، وعليه سوف يتم التطرق إلى الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة من خلال شروط قبول الاستئناف (أولاً)، ثم آثار رفع الاستئناف (ثانياً).

أولاً: شروط قبول الاستئناف

إن الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تكون قابلة للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، ويشترط لقبول الاستئناف أمام مجلس الدولة توافر الشروط التالية:

أ- الأحكام القابلة للاستئناف

يجب أن يكون الحكم صدر من المحكمة الإدارية، فلا يجوز ممارسة حق الطعن بالاستئناف والمحكمة الإدارية لم تنطق بعد بقرارها، فصدور الحكم علامة تؤكد وصول المحكمة الإدارية لآخر مرحلة تتعلق بملف الدعوى، وأن لا يكون الحكم نهائياً فالاستئناف طريق مفتوح يستعمل فقط بالنسبة للأحكام الابتدائية دون سواها، فإذا ثبت أن الحكم نهائي فلا يجوز الطعن فيه بالاستئناف[3].

ب- الشروط المتعلقة بأشخاص الخصومة

يشترط في أشخاص الخصومة سواء المستأنف أو المستأنف عليه وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصفة والمصلحة وعدم توافرها يترتب عليه عدم قبول الدعوى[4]، ولم يُشر إلى الأهلية، والتي اعتبرها المشرع من إجراءات الخصومة وليس من شروط الدعوى، ورغم أن الشروط المتعلقة برفع الدعوى مشتركة بين الدعوى الإدارية والدعوى العادية، فإنه توجد بعض التدقيقات في المادة الإدارية، وهذا ما يستدعي التطرق لهذه الشروط.

1- أنظر المادة 335 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 02 من القانون رقم 02/98، السابق الذكر.
3- د. عادل عمران، المرجع السابق، ص 236.
4- أنظر المادة 13 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

فبالنسبة للشرط الأول فهو الصفة في التقاضي بمعنى أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء، فإذا كان الشخص الذي رفع دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد قرار الإدارة، فإنه يجب أن يرفع هو نفسه الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، فلا تقبل الدعوى التي ترفع من فرد ليست له الصفة إلا إذا كان له توكيل في هذا الشأن[1].

أما بالنسبة للشرط الثاني فهو المصلحة بمعنى أن يكون للمدعي فائدة يجنيها من وراء مباشرة دعواه، سواء هو بذاته أو ذوي حقوقه بعد وفاته، فإن شرط المصلحة وإن كان شرطاً عاماً يتطلب في جميع الدعاوى القضائية، تطبيقاً لمبدأ هام مفاده أنه لا مصلحة فلا دعوى[2].

أما عن الأهلية فهي أيضاً شرط أساسي نص عليها المشرع في المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الدفع ببطلان الإجراءات وجعلها من النظام العام يثيرها القاضي تلقائياً، وعليه فالأهلية هي شرط لصحة إجراءات الدعوى، وليست شرط لقبول الدعوى، فإذا باشر من هو ليس أهلاً لمباشرتها كانت دعواه مقبولة، ولكن إجراءات الخصومة تكون باطلة.

ج- الشروط المتعلقة بعريضة الاستئناف

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يجب أن تتضمنها عريضة الاستئناف[3]، ولكي تقبل العريضة يجب أن تتوفر على بيانات أساسية تتمثل في: اسم ولقب وموطن ومهنة كل من الخصوم، الأوجه التي يبنى عليها الطعن، إرفاق العريضة بصورة رسمية من الحكم المطعون فيه، بالإضافة لتقديم النسخ التي يكون عددها مماثلاً لعدد الخصوم.

ولابد أيضاً أن تكون عريضة الاستئناف موقع عليها من طرف محامي معتمد لدى مجلس الدولة وتُعفى الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط، ولا يخلو هذا الشرط من مزايا عملية عدة منها تبسيط عمل قضاة الاستئناف والتخفيف عن كاهلهم بتعاملهم مع

1- قصاص سليم، المرجع السابق، ص 139.
2- لعشب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، 1994، ص 99.
3- أنظر المادة 904 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

أشخاص ذوي دراية واسعة بالقانون[1]، كما يقلص من الطعون الكيدية والتعسفية لما يتطلبه توكيل المحامي من مصاريف وأعباء مالية كبيرة تحول دون لجوء الطاعن إلى الاستئناف إلا إذا كان جدياً في طعنه[2]، كما لا تؤثر ممارسة هذا الشرط على ممارسة حق التقاضي طالما حدد المشرع أطرافاً قانونية واضحة للمساعدة القضائية[3].

زيادة لهذه الشروط، اشترط المشرع في المجال الجبائي بموجب قانون الإجراءات الجبائية أن تقدم هذه العرائض على ورق مدموغ[4].

د- الشروط المتعلقة بآجال رفع الاستئناف

من الطبيعي جداً أن يقيد المشرع الخصوم بأجل لممارسة حق الطعن بالاستئناف حفاظاً على استقرار الأحكام القضائية، ورفع الطعن مقدر بشهرين تحتسب من تاريخ التبليغ الرسمي، ويتم التبليغ عن طريق محضر قضائي كأصل عام واستثناء عن طريق قلم كتاب الضبط، وتزيد المدة لتصبح ثلاثة أشهر متى كان التبليغ في الموطن المختار وليس شخصياً، وبالنسبة للمقيمين بالخارج فيستفيدون من مدة إضافية تقدر بشهر، أما بالنسبة للأوامر القضائية فالمدة هي خمسة عشر (15) يوماً[5].

ثانياً: آثار رفع الاستئناف

يُعد الاستئناف طريقة من طرق الطعن في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، والذي يهدف لإعادة عرض النزاع من جديد أمام مجلس الدولة، باعتباره محكمة استئناف الذي ينظر في موضوع النزاع قصد مراقبة صحة وسلامة الحكم أو تصحيحه ومراجعة الأخطاء القانونية والعيوب الشكلية أو الموضوعية التي شابت الحكم الصادر وإزالة ما شابه من العيوب[6]، وعليه فإن الاستئناف أمام مجلس الدولة له آثار عدة نوجز منها:

1- أنظر المادة 538 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2005، ص 114.
3- سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 314.
4- أنظر المادة 90 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
5- أنظر المادة 950 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
6- د. فضيل كوسة، منازعات التحصيل الضريبي في ضوء اجتهادات مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2011، ص 183.

أ- الطعن بالاستئناف ليس له أثر موقف

لقد نص المشرع على قاعدة تعتبر أن الاستئناف لا يوقف تنفيذ الحكم المستأنف، وذلك وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، خلافاً للاستئناف في المواد المدنية، فالاستئناف في المواد الإدارية لا يوقف تنفيذ الأحكام القضائية، ويعود ذلك للطابع التنفيذي الذي تحوزه القرارات الإدارية[2]، إلا في حالة يكون فيها تنفيذ هذا الحكم من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف من شأنها تبرير إلغاء القرار المستأنف، وهي الحالة التي نصت عليها المادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالاستئناف يقضي بنقل الخصومة لإعادة النظر فيها من جديد ما يعني نقلها إلى الحالة التي كانوا عليها أول مرة عند نظر دعواهم من قبل المحكمة الإدارية، وهو ما يحتم إعمال نفس المبدأ الذي تقرر العمل به بداءة أمام المحاكم، وهو مبدأ الأثر غير الواقف للدعوى الإدارية.

وكان على المشرع سن أحكام قانونية توقف تنفيذ الأحكام الإدارية لغاية الفصل في موضوع الاستئناف، وهذا لتجنب الضرر الذي قد يحصل، والذي يصعب تداركه بعد صدور قرار مجلس الدولة لصالح المنفذ عليه.

ب- نقل الخصومة

فبمجرد عرض النزاع على مجلس الدولة ينقل الاستئناف الخصومة أو بعض جوانبها، والتي فصلت فيها المحكمة الإدارية إلى مجلس الدولة قصد إعادة التحقيق والفصل فيها، ويسمح الاستئناف للقاضي الإداري مراجعة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية والفصل في النزاع الإداري مرة ثانية بصفة كلية، وهذا ناتج عما يسمى بنقل الخصومة.

1- أنظر المادة 908 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- د. عادل عمران، المرجع السابق، ص 238.

وأثناء فصله في النزاع يتمتع قاضي الاستئناف بجميع صلاحيات قاضي الدرجة الأولى ومن بينها إجراء كل التحقيقات على مستواه دون إرجاع الخصوم أمام قاضي الدرجة الأولى، ويعود نقل الخصومة إلى مبدأ التقاضي على درجتين[1].

ج- التصدي

التصدي هي وضعية تمكن قاضي الاستئناف الفصل في مسألة غير مفصول فيها على مستوى الدرجة القضائية الأولى، يرى أن التصدي لها مفيد للسير الحسن للعدالة للوصول إلى حل نهائي للنزاع، وقد حدد المشرع وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الوضعية بقوله: "عند الفصل في استئناف حكم فاصل في أحد الدفوع الشكلية قضى بإنهاء الخصومة، يجوز للمجلس القضائي التصدي للمسائل غير المفصول فيها إذا تبين له، ولحسن سير العدالة، إعطاء حل نهائي للنزاع، وذلك بعد الأمر بإجراء تحقيق عند الاقتضاء"[2].

وعليه يظهر لنا من أحكام المادة أعلاه أن طريقة التصدي مسموح بها لقاضي الاستئناف العادي بينما لم توجد مادة مماثلة ضمن المواد من 949 إلى 952 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المخصصة للاستئناف في المادة الإدارية، كما لا تحيل نفس المواد إلى العمل بمقتضيات المادة 346 أعلاه، إلا أنه نظراً لسلطة القاضي الإداري في مجال الاجتهاد القضائي، فإنه يمكنه أن يرتكز ويستعين بأحكام وقواعد المادة 346 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسد الفراغ التشريعي واجتناب الوقوع في ما يعرف بحالة إنكار العدالة[3].

د- قرار مجلس الدولة إلزامي

يجب أن يتضمن قرار مجلس الدولة بياناً بأسماء الخصوم، محل إقامتهم وما قدم من طلبات، وخلاصة ما استندوا إليه من أدلة وأن يشار إلى الحكم المطعون فيه، ومحضر وتقارير الخبرة إن وجدت.

1- د. عادل عمران، المرجع السابق، ص 236.
2- أنظر المادة 346 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 342.

حيث يحيل القاضي المقرر وجوباً تقريره المكتوب إلى محافظ الدولة، وعلى هذا الأخير إيداع تقريره المكتوب خلال شهر من تاريخ استلامه الملف وفقاً لأحكام المواد 897 إلى 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبعد تقديم محافظ الدولة تقريره في ميعاد الشهر المحدد له، فإن القاضي المقرر بالاتفاق مع رئيس الغرفة يصدر قرار اً بتحديد جلسة للنظر في الاستئناف، ويأمر قلم أمين الضبط بإخطار محافظ الدولة والخصوم أو محاميهم بتاريخها برسالة موصى عليها بعلم الوصول[1].

وتكون الجلسة علنية ما لم يقرر مجلس الدولة جعلها سرية[2]، كما يجوز إذا اقتضى الأمر لمحامي الخصوم أن يتقدموا بملاحظات موجزة وشفوية بعد تلاوة تقرير المستشار المقرر، ثم يبدي محافظ الدولة رأيه وفقاً لأحكام المادتين 884 و885 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعد ذلك تُحال القضية للمداولة ليصدر مجلس الدولة قراره في جلسة علنية في الاستئناف.

ويتم تبليغ قرارات مجلس الدولة عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق أمانة الضبط إلى محامي كلا الخصمين، والملاحظ أن المشرع لم يحدد في قانون الإجراءات الجبائية، ولا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المهلة التي يجب أن تبلغ فيها القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، وكذلك يلاحظ أن قرار مجلس الدولة نهائي، ومع ذلك يجوز أن يكون موضوعاً لالتماس إعادة النظر[3]، أو دعوى تصحيح الأخطاء المادية[4]، أو دعوى التفسير، وكل هذه الطعون تخضع للقواعد العامة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة

طبقاً للمادة 152 من الدستور يتولى مجلس الدولة سلطة تصويب القرارات القضائية، كما يمارس سلطة الاجتهاد في تفسير النصوص أو في سد ما غفل عنه المشرع، وتجد وظيفة النقض بالنسبة لمجلس

1- أنظر المادة 852 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 07 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 966 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
4- أنظر المادة 286 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

الدولة أساسها القانوني في القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 2011/07/26[1]، كما أكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بدوره على اختصاص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرار ات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية[2]، والحكمة في إقرار وسيلة الطعن بالنقض هو استدراك ما قد يشوب الأحكام والقرارات القضائية من أخطاء في فهم النص القانوني وأخطاء في تطبيقه أو تجاوز لقواعد الاختصاص أو تناقض في التسبيب أو انعدام التسبيب وغيرها من الحالات.

وعليه سوف يتم تناول الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة من خلال شروط قبول الطعن بالنقض (أولاً)، ثمآثار ه (ثانياً).

أولاً: شروط قبول الطعن بالنقض

اشترط المشرع في الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة جملة من الشروط منها ما يتعلق بالطاعن، ومنها ما يتعلق بالإجراءات والشكل والمواعيد، ومنها ما يرتبط بمحل الطعن، ومنها ما يتعلق بالأوجه المطلوبة للطعن بالنقض.

أ- الشروط المتعلقة بالطاعن

كما هو الشأن بالنسبة لمختلف الطعون أمام مجلس الدولة فإن الطاعن بالنقض يجب أن تتوافر فيه الشروط الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من صفة ومصلحة وأهلية، إذ يشترط في الطاعن أن يكون طرفاً في الخصومة القضائية التي صدر فيها الحكم القضائي المطعون فيه، وأن يكون أهلاً لمباشرة إجراءات الخصومة، فيما يتحقق شرط المصلحة في الطاعن متى لم يستجب الحكم لكل طلباته أو جزء منها أو لم يأخذ بدفاعه أو جزء منه[3]، أو بمعنى أدق أن يكون الحكم غير محقق لمقصده ومتعارضاً مع مركزه القانوني، وما يترتب عليه من حرمانه لحق يدعيه.

1- أنظر المادة 11 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26-07-2011، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 903 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 13 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

ب- الشروط المتعلقة بالميعاد والإجراءات

كما هو معلوم فالإدعاء أمام مجلس الدولة يكون بعريضة مكتوبة موقع عليها من طرف محامي معتمد لدى مجلس الدولة وتُعفى الدولة من هذا الشرط[1]، ويشترط في العريضة أن تكون مستوفية للبيانات المطلوبة المتعلقة بالأطراف والحكم محل الطعن، وأن تتضمن عرضاًموجز اً للوقائع وأوجه الطعن بالنقض، كما يلزم المشرع الطاعن بإرفاق العريضة بكل الوثائق المشار إليها في العريضة على أنها مرفقات.

بالإضافة لإيصال يثبت دفع الرسوم القضائية المطلوبة وتُعد الأخيرة أحد المستلزمات التي تتطلبها العملية القضائية، ولا يُعد هذا الدفع خرقاً لمبدأ مجانية القضاء ذلك أن هذا المبدأ يعني تحمل الدولة لرواتب القضاة مقابل عملهم في السلطة القضائية، فضلاً على أن القضاء خدمة عامة لا تؤديها الدولة دون مقابل فهي تنوء بأعباء كثيرة تحول دون تمكن ميزانيتها من تحمل كل المصاريف القضائية.

كما يلتزم الطاعن أيضاً بإرفاق العريضة بنسخة من القرار القضائي المطعون فيه بالنقض على اعتبار أن مجلس الدولة كقاضي نقض مدعو لمقاضاة قرار قضائي وليس منازعة، بالإضافة إلى نسخ من التبليغات الرسمية.

ويُرفع الطعن في الآجال المطلوبة والمقدرة بشهرين تحتسب من تاريخ التبليغ الرسمي[2]، ويتم التبليغ عن طريق محضر قضائي كأصل عام واستثناء عن طريق قلم كتاب الضبط وتزيد المدة لتصبح ثلاثة أشهر متى كان التبليغ في الموطن المختار وليس شخصياً، كما يستفيد المقيمون بالخارج من مدة إضافية تقدر بشهر كامل[3].

1- سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 330.
2- أنظر المادة 354 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أ. يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية وغير العادية في الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي والقضاء الإداري وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 172.

ج- الشروط المتعلقة بمحل الطعن

لقد أور د المشرع شروطاً خاصة لقبول الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة وهي الشروط المتعلقة بمحل الطعن أي بالقرار المطعون فيه، حيث لا يختص مجلس الدولة بوصفه قاضي نقض إلا بالنظر في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة في آخر درجة من الجهات القضائية الإدارية، وفي الحالات المخولة له بنصوص خاصة[1].

ويُقصد بالقرارات النهائية تلك القرارات التي لا تقبل من الطعون إلا الطعن بالنقض، أما المقصود بالجهات القضائية الإدارية فهي المحاكم الإدارية فيما يبقى مجلس الدولة خارج تلك الجهات المقصودة ذلك أن القرارات الصادرة عنه ابتدائياً نهائياً لا تقبل أن تكون محلاً للطعن سواء بالاستئناف أو بالنقض[2]ففرضية مراجعة مجلس الدولة لقراراته، وإن كان ليس هناك نص صريح يحظرها إلا أن مجلس الدولة صرح وفي أكثر من قرار بعدم إمكانية ذلك، حيث جاء في قراره رقم 007304 الصادر بتاريخ 2002/09/23 في قضية (ش.م) ضد مديرية التربية لولاية باتنة ما يلي: "لأنه من غير المعقول وغير المنطقي أن يقوم مجلس الدولة بالفصل بالطعن بالنقض المرفوع أمامه ضد قرار صادر عنه ذلك أن المقرر قانوناً أن الطعن بالنقض يكون أمام جهة قضائية تعلوا الجهة التي أصدرت القرار محل الطعن بالنقض"[3].

د- الشروط المتعلقة بأوجه الطعن بالنقض

لقد حددت المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية والمحال إليها بموجب المادة 359 من نفس القانون الأوجه المطلوبة لتأسيس الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة، حيث لا ينبني الطعن بالنقض إلا على وجه أو أكثر من الأوجه التي حددها المشرع حصرياً بمقتضى نص المادة أعلاه، وتشكل تلك الأوجه أسس الطعن والمجال الطبيعي الذي يمارس فيه القاضي رقابته لصيانة القانون[4]، ويمكن تصنيف تلك الأوجه والأسس في أصناف ثلاث وهي:

1- أنظر المادة 11 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26-07-2011، السابق الذكر.
2- د. عمار بوضياف، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، القسم الأول، المرجع السابق، ص 373.
3- مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 155.
4- سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 329.

- الأوجه المتعلقة بعدم الاختصاص، ويندرج ضمنها حالات جهل الجهات القضائية الإدارية بالقواعد التي تنظم اختصاصاتها النوعية أو الإقليمية، وقد حصرها المشرع في حالتي عدم الاختصاص وتجاوز السلطة.

- الأوجه المتعلقة بمخالفة القانون، وتتضمن حالات مخالفة الجهات القضائية الإدارية للقانون، وقد حصرها المشرع في حالة مخالفة القانون الداخلي، أو القانون الأجنبي المتعلق بقانون الأسرة، أو انعدام الأساس القانوني وأخيراً مخالفة الاتفاقيات الدولية.

- الأوجه المتعلقة بعيب الشكل والإجراءات، ويندرج ضمنه حالات حصرها المشرع في مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات، إغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات، انعدام التسبيب أو قصوره أو تناقضه مع المنطوق، تحريف المضمون الواضح والدقيقلوثيقة معتمدة في الحكم أو القرار، تناقض أحكام أو قرارات صادرة في آخر درجة، تناقض أحكام غير قابلة للطعن الإداري، وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم أو القرار، الحكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب، السهو عن الفصل في أحد الطلبات الأصلية وأخيراً إذا لم يدافع عن ناقصي الأهلية.

ثانياً: آثار الطعن بالنقض

إن الطعن بالنقض في الحكم الصادر نهائياً يقتصر أثره على الوجه الذي أسس عليه[1]، ويترتب على الطعن بالنقض ما يلي:

أ- الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ

أقر المشرع قاعدة يترتب عنها أن الطعن بالنقض لا يوقف تنفيذ القرار المطعون فيه وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، ولا يمنع المحكوم له بالقيام بإجراءات تنفيذه بمجرد انتهاء الآجال الممنوحة في محضر التبليغ الرسمي، غير أن هذه القاعدة يرد عليها استثناء إذا وجدت دعوى تزوير فرعية، ففي هذه الحالة يكون القرار المطعون فيه محل وقف التنفيذ وفقاً للمادة 361 من نفس القانون[3].

1- أنظر المادة 366 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- أنظر المادة 909 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 361 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

ب- إعادة الأطراف إلى الحالة التي كان عليها قبل صدور القرار محل النقض

يقتصر مجلس الدولة كقاضي نقض على رقابة الحكم القضائي المطعون فيه، وعلى العموم تتأرجح نتائج الطعن بين الرفض والقبول، فرفض الطعن يكون لأسباب تتعلق بالشكل كعدم استفاء الطاعن لأحد الشروط المطلوبة والمقررة قانوناً كتخلف شرط الصفة أو المصلحة أو الأهلية أو عدم توافر العريضة على الشروط الشكلية المطلوبة كتوقيع المحامي المعتمد لدى مجلس الدولة، أو كأن يرفع الطعن خارج الآجال القانونية المقررة لقبول الطعن وفقاً لنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، وقد يكون الرفض لأسباب تتعلق بالموضوع فيرفض الطعن لعدم التأسيس وذلك في حال انعدام الأساس القانوني الذي يؤسس عليه الطاعن طعنه، أي أن يفتقد الطعن إلى أحد الأوجه المذكورة قانوناً.

أما عن النتيجة الثانية للطعن فهي قبوله، وبهذا المفهوم يُعد مجلس الدولة عند أدائه لأدواره المنوطة به كقاضي نقض محكمة قانون إذ ينحصر دوره تحت هذا الوصف في رقابة القرار المطعون فيه بالنقض وليس الوقائع ومن ثم إذا انتهى إلى نقض الحكم المطعون فيه وإعدامه كلياً أو جزئياً تنتهي مهمته ولا يحق له أن يتعرض لموضوع النزاع بل يحيل النزاع بعد النقض على جهة قضائية معينة، كما قد يستغني عن تلك الإحالة استثناء، ويكتفي عندها بنقض القرار دون إحالة ويتقرر ذلك في حالات وأوضاع عدة حددها المشرع، وعليه فقبول الطعن شكلاً وموضوعاً ينتهي بنقض القرار كلياً أو جزئياً مع الإحالة، أو بنقضه دون إحالة.

فبخصوص نقض القرار كلياً أو جزئياً مع الإحالة، يُحيل مجلس الدولة الملف إلى الجهة القضائية الإدارية التي فصلت في الحكم المطعون فيه، مشكلة تشكيلة أخرى، وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو إلى جهة قضائية أخرى من نفس نوع ودرجة التي أصدرت الحكم محل الطعن فيه[2]، بحيث أقر المشرع أحكاماً تبين كيفية إحالة القضية وفقاً لأحكام نفس القانون[3]، وجعل المشرع مهمة الخصم الذي يهمه الأمر هو الذي يبادر بتقديم عريضة مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية إلى الجهة

1- د. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص 129.
2- أنظر المادة 364 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
3- أنظر المادة 367 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

القضائية الإدارية الناظرة في الإحالة، في أجل شهرين (02) من تاريخ التبليغ الرسمي إلى الخصم شخصياً[1]، أو في أجل ثلاثة (03) أشهر، إن كان التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار له، وفي حالة انتهاء الميعاد دون مبادرة بإعادة السير في الدعوى يصبح حكم المحكمة الإدارية حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه.

أما عن نقض القرار بدون إحالة، فيكون عندما يرى القاضي أنه لا مجال لإحالة الدعوى من جديد على المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص، أو جهة أخرى يمنحها قاضي مجلس الدولة النظر بعد الإحالة[2]، وهي الحالة التي لا يترك فيها قرار النقض أي شيء يتطلب الفصل فيه، وكذلك الحالة التي يقتصر فيها مضمون قرار النقض على استبدال الأسباب القانونية دون تغيير مضمون منطوق الحكم[3].

1- أنظر المواد 364 و367 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.
2- د. فضيل كوسة، منازعات التحصيل الضريبي في ضوء اجتهادات مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 194.
3- أنظر المادة 365 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم دراسة المنازعات الناجمة عن عمليات التقييم العقاري، وهذا بسبب عدم رضا أحد أطراف العملية مما يثير إشكالات يستوجب حلها، ويثار النزاع من خلال الاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم العقاري، ويتم تسويته على مرحلتين إدارية ثم قضائية.

بخصوص التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري فقد تكون التسوية اختيارية إذا تعلق الأمر بإدارة الأملاك الوطنية، أما إذا تعلق الأمر بالإدارة الجبائية، فإن اللجوء إلى التسوية الإدارية أمر وجوبي طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية.

أما بخصوص التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري فتكون في حالة ما إذا لم يلجأ الطرف غير الراضي إلى التسوية الإدارية أو لم تكن نتائجها إيجابية بالنسبة له، فيكون له الحق أن يرفع طلبه إلى القضاء المختص، وفي هذه الحالة هو القضاء الإداري طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك أمام المحاكم الإدارية المختصة بالفصل في هذه المنازعات كأول درجة، والتي تكون أحكامها قابلة للطعن فيها أمام مجلس الدولة.

خلاصة الباب الثاني

تناولنا من خلال الباب الثاني، والذي جاء تحت عنوان تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها نماذج تطبيقية نستوضح من خلالها الطرق المختلفة لتقييم العقارات، وحتى تكون هذه الأمثلة ممنهجة ميزنا في طرق التقييم بين أنواع العقارات معتمدين في ذلك على ما إذا كان العقار غير مبني أو مبني، بالإضافة إلى أوجه تخصيص هذه العقارات، فبالنسبة لتقييم العقارات غير المبنية تُعد عملية تقنية بحتة يقوم بها أشخاص مؤهلون من أجل تحديد الثمن الحقيقي الأقرب لعقار مُعين مع مراعاة العوامل والظروف المحيطة بكل عملية تقييم، وحسب طبيعة العقار محل التقييم بين ما إذا كان العقار أرضاً صالحة للبناء أو أرضاً فلاحية، فإذا كان العقار أرضاً صالحة للبناء (قابلة للتعمير)، والتي عرفها المشرع الجزائري في أحكام المادة 21 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فهي تقييم وفقاً لمجموعة من العوامل التي تشمل عوامل مادية (مساحة الأرض، شكل وتضاريس القطعة الأرضية، نوعية الأرض، الشبكات المختلفة والمنافذ والممرات).

أما بخصوص العوامل الاقتصادية، فهي تشمل موقع القطعة الأرضية وحالة السوق العقارية، وعن العوامل القانونية تتمثل في (حقوق الارتفاق، تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير)، وبعد تحديد عوامل التقييم سيتم التقييم وفق ثلاث طرق أساسية، بالنسبة للطريقة الأولى (التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع)، والطريقة الثانية (التقييم بالمنطقة وتطبق في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالتقييم تحتوي على واجهة صغيرة على الطريق العمومي باعتبار أن هذه الواجهة هي الأصلح من كل الأجزاء الأخرى)، وعن الطريقة الثالثة للتقييم فهي التقييم بالعبء العقاري (تطبق هذه الطريقة في حالة قطع أرضية هيئت وأصبحت جاهزة لاستقبال البنايات والتجهيزات الجديدة)، واستنتجنا من خلال ذلك أن طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع هي الأكثر استعمالاً وتداولاً من قبل جهات التقييم العقاري، وذلك لأنها أكثر مصداقية وضماناً وتُتَرجِم القيمة الحقيقية للعقار.

أما إذا كان العقار غير المبني أرضاً فلاحية فيتم تقييمه من خلال الاعتماد على عامل مادي يشمل (طبيعة ونوعية التربة، نوعية الأغراس، الظروف المناخية، التضاريس، الممرات والمنافذ) و عامل اقتصادي يشمل (درجة التطور الاقتصادي للموقع)، وعامل قانوني يشمل (ارتفاقات القانون العام والخاص)، وتشمل طرق تقييم هذه الأراضي أربع طرق أساسية تتمثل الطريقة الأولى في التقييم بالمقارنة المباشرة (المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشطة)، أما الطريقة الثانية فهي التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار (من خلال دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر تشابهاً مع القطعة المُراد تحديد قيمتها التجارية)، أما طريقة التقييم عن طريق المردودية (تعتمد على عائدات الأرض الفلاحية)، أما الطريقة الرابعة فهي التقييم حسب الدخل أو الريع (تحديد قيمة الأراضي الفلاحية، والتي تكون محل عقد إيجار).

وفي الأخير نلاحظ أن الأرض الفلاحية من طبيعتها تحتوي على مغارس منفصلة عنها ولتقييمها بشكل أفضل يتم الاعتماد على طريقة تسمى (قيمة الاستبدال)، بحيث يقتضي الأمر معرفة شاملة لخصائص المغروسات (كثافتها، نوعها وعمرها) والأخذ بعين الاعتبار بمختلف المراحل التي وُجدت فيها المغروسات خلال فترة التقييم من مرحلة ما قبل الإنتاج، إلى مرحلة الإنتاج، وأخيراً مرحلة العجز.

أما عن تقييم العقارات المبنية فهي تحتل أهمية كبيرة، وقد ركزنا على نوعين أساسيين، يشمل النوع الأول المحلات السكنية التي تتجسد في حيز مكاني يقدم خدمات وتسهيلات للفرد من أجل المزيد من الرفاهية في الحياة، ولتقييم هذه السكنات يتم الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من العوامل تشمل المساحة والموقع، عناصر التجهيز والرفاهية، مو اد البناء، عمر البناية باعتبارها عوامل مادية، بالإضافة لقانون العرض والطلب والازدهار الاقتصادي باعتبارها عوامل اقتصادية، كما يعتمد على حقوق الارتفاق بنوعيها في القواعد العامة، وفي القواعد الخاصة باعتبارها عوامل قانونية.

وعند تحديد هذه العوامل يكون تقييم المحلات السكنية من خلال ثلاث طرق أساسية، تتمثل في طريقة التقييم بالمقارنة أو طريقة التقييم عن طريق الدخل أو طريقة التقييم بواسطة تكلفة إعادة البناء من جديد.

أما بخصوص النوع الثاني من العقارات المبنية فهي المحلات التجارية باعتبارها من المحلات غير السكنية، والتي تُعد أداة عمل التاجر وللمحل التجاري عناصر أساسية تشمل عناصر مادية (المعدات والآلات والبضائع)، وعناصر معنوية (الاسم التجاري، العنوان التجاري، الاتصال بالعملاء، السمعة التجارية والشهرة... الخ)، ويتم تقييم المحلات التجارية من خلال تركيز المقيم العقاري على مجموعة من العوامل، تتمثل في عوامل موضوعية (نوع وطبيعة نشاط المحل التجاري، سمعة المحل التجاري وموقعه، الوضعية القانونية والمالية للإيجار)، وعوامل غير موضوعية (التأثير الشخصي لصاحب المحل على الزبائن، جاذبية بعض المستخدمين في المحل)، وعوامل اقتصادية (الظروف المعاشة خلال فترة التقييم والتي تنعكس على السوق العقارية).

ووضع المشرع الجزائري عدة طرق لتقييم المحلات التجارية تشمل طريقة المقارنة، والتي تعتمد على أساس الملاحظة الدائمة والموضوعية لسوق المحلات التجارية، وطريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال التي تعتمد على رقم الأعمال المتوسط المحقق لثلاث سنوات الأخيرة، وطريقة التقييم بواسطة الربح التي تعتمد على الربح السنوي الصافي المحقق والمتوسط لثلاث سنوات الأخيرة، وطريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير التي تعتمد على مبلغ التعويض الذي يتحصل عليه مالك المحل سنوياً من طرف الشخص الذي وضع تحت تصرفه، وأخيراً طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع، والتي تعتمد على القيمة الإيجارية السنوية للمحل التجاري.

وبعد التطرق لتطبيقات التقييمات العقارية تم الوصول إلى نتيجة مهمة تتمثل في أن الهدف من عملية التقييم العقاري هو تثمين العقارات والحقوق العقارية، غير أن نتائج هذه العملية لا تكون دائماً مُرضية لجميع الأطراف، مما يدفع بالطرف غير الراضي إلى الاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية

التقييم العقاري، والتي تتمثل في إدارة الأملاك الوطنية أو الإدارة الجبائية، وفي هذا الصدد تجدر الإشارة أن منح هاتين الإدارتين صلاحية التقييم يتعارض مع مبدأ العدل والحياد، وهذا الأمر يستدعي إمكانية لجوء صاحب المصلحة إلى القضاء، غير أن اللجوء إلى هذا الأخير قد يكون مسبوقاً بتسوية إدارية ودية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، وتكون اختيارية إذا تعلق الأمر بإدارة أملاك الدولة، وتكون إلزامية إذا تعلق الأمر بالإدارة الجبائية.

وفي حالة نفاذ طرق التسوية الإدارية، وعدم الوصول إلى حلٍ توافقي ينتقل النزاع من أجل الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة باعتبارها المرحلة الثانية لفض المنازعات الناجمة عن عمليات التقييم العقاري.

وبخصوص التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن عملية التقييم العقاري، فقد تم التأكيد على أن الجهة القضائية المختصة في حل هذا النوع من المنازعات هي الجهات القضائية الإدارية التي تم التركيز عليها في الدراسة، وهذا بخصوص المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث تم التطرق إلى التسوية القضائية أمام المحكمة الإدارية من خلال ضرورة استفاء الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى، بالإضافة إلى اتباع إجراءات الخبرة في المسائل الخاصة بالمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، أما بخصوص الجهة الثانية فهي تتمثل في مجلس الدولة باعتباره كجهة استئناف ونقض في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية.

خـــاتمـــة

خـــاتمة

ما نخلص إليه في نهاية هذه الدراسة هو أن التقييم العقاري باعتباره عملية تقنية يقوم على مبادئ معينة وفقاً لعوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات محل التقييم والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين، هذا الأمر يتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بعملية التقييم.

وقد خصص المشرع الجزائري لموضوع التقييم العقاري نصوصاً قانونية وتنظيمية نظراً لأهميته الكبيرة على المستوى القانوني، الاقتصادي والاجتماعي، فعلى المستوى القانوني يُعد التقييم العقاري جزءاً لا يتجزأ من المنظومة القانونية الجزائرية، وبخصوص الجانب الاقتصادي، فعملية التقييم تُعد آلية لتحديد القيمة الاقتصادية للعقارات، والتي ستُسهم بشكل إيجابي في الارتقاء بالاستثمارات، أما على المستوى الاجتماعي فإن معرفة قيمة العقار سيسهل على الأفراد التعامل به ومعرفة أهمية الصفقة التي سيقدمون عليها كما سيتعرفون على حساسية تصرفهم.

إن الأهمية الكبيرة لموضوع التقييم العقاري استوجبت تقسيمه إلى بابين، من خلال الباب الأول تم الحديث عن أحكام التقييمات العقارية، وفي الباب الثاني عن تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها، بخصوص الباب الأول فتم التأكيد على أن تطور مهنة التقييم العقاري في الجزائر قد واكبت الواقع وضمنت بعضاً من الحلول للمستجدات المرتبطة بالمعاملات العقارية من خلال منظومة قانونية متجددة تشمل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم، إضافة إلى الأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة الخبير المهندس العقاري... الخ.

كما تم التأكيد من خلال الدراسة على أهمية ممارسة مهنة التقييم العقاري، وبالتحديد ضرورة احترام المعايير المرتبطة بممارسة هذه المهنة تفادياً للتجاوزات، وضماناً للحقوق عبر احترام أخلاقيات معينة (النزاهة، الأمانة، السرية، الحيادية والشفافية... الخ)، بالإضافة للتركيز في عملية التقييم على السوق العقارية الحرة من خلال تقديم تقارير تقييمية يُحدد من خلالها المقيم العقاري رأيه بخصوص العقار المُقيم،

كذلك الأمر فإن المشرع الجزائري، ونظراً لأهمية هذا الموضوع، فقد حدد الجهات المكلفة بهذه العملية، والتي تتمثل في جهات إدارية وأخرى خاصة، بالنسبة للجهات الإدارية تشتمل على إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، والتي تعمل على التنظيم والتنفيذ والرقابة المتعلقة بعملية التقييم العقاري، وكذا معالجة المنازعات المتعلقة بهذه العملية قصد تثمين الأملاك التابعة للدولة، أما بخصوص الجهات الخاصة، والمتمثلة في كل من المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي العقاري اللذان يعملان على تحديد القيمة التجارية والإيجارية للعقارات، وتقديم خبرتهما للمساهمة في عملية التقييم العقاري، بالإضافة للمساعدة في الفصل في بعض المنازعات العقارية.

أما بخصوص ما تم التطرق له من خلال الباب الثاني، فتم التركيز على أهم تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها، حيث تم التمييز في موضوع تقييم العقارات بين أنواع مختلفة معتمدين في ذلك على العقارات غير المبنية والعقارات المبنية، فبالنسبة لتقييم العقارات غير المبنية والتي يقوم بها متخصصون قصد تحديد الثمن الأقرب لعقار معين من خلال الأخذ بعين الاعتبار العوامل المرتبطة بكل عملية تقييم وحسب طبيعة العقار محل التقييم، فإذا كان العقار غير المبني أرضاً قابلة للتعمير فتُقَيم بناء على ثلاثة عوامل أساسية (مادية، اقتصادية وقانونية)، ويتم تقييمه إما حسب السعر المتوسط للمتر المربع أو تقييمه بالمنطقة أو بالعبء العقاري، أما بخصوص تقييم العقار غير المبني والذي يكون أرضاً فلاحية فيتم الاعتماد أيضاً على ثلاثة عوامل (مادية، اقتصادية وقانونية).

وتشمل الطرق المعتمدة لتقييم هذا النوع من الأراضي على أربع طرق أساسية (التقييم بالمقارنة المباشرة، التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار، التقييم عن طريق المردودية والطريقة الرابعة هي التقييم حسب الدخل)، أما بخصوص التقييم الأمثل للأرض الفلاحية المحتوية على مغارس، فيكون عن طريق الاعتماد على قيمة الاستبدال.

وعن تقييم العقارات المبنية فقد تم التركيز على نوعين أساسيين، شمل النوع الأول المحلات السكنية، والتي يتم تقييمها بالتركيز على عوامل تتمثل في المساحة، الموقع، التجهيزات، مواد البناء، عُمْر

البناية، بالإضافة لتأثير قانون العرض والطلب، والأخذ بعين الاعتبار حقوق الارتفاق وطبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه، وعن طرق تقييم هذه المحلات، فتتمثل في التقييم بالمقارنة، التقييم عن طريق الدخل، والتقييم بواسطة تكلفة إعادة البناء من جديد.

هذا بالنسبة للمحلات السكنية باعتبارها النوع الأول من العقارات المبنية، أما بالنسبة للنوع الثاني فهي المحلات التجارية باعتبارها أداة عمل التاجر والتي يتم تقييمها من خلال تركيز المقيم العقاري على عوامل (موضوعية، عوامل غير موضوعية وعوامل اقتصادية)، ولتقييم هذه المحلات يتم الاعتماد على عدة طرق تشمل (طريقة المقارنة، طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال، طريقة التقييم بواسطة الربح السنوي، التقييم بواسطة التعويض على التسيير وطريقة التقييم عن طريق معامل الموقع).

إن الهدف الأساسي من عملية التقييم العقاري هي قيام المقيم العقاري بتحديد القيمة التجارية للعقارات والحقوق العقارية، والملاحظ أن هذه العملية ليست بالأمر السهل وإنما قد تُثير العديد من الإشكالات في مواجهة الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري، لذلك تم دراسة أهم المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقاري، وأهم طرق تسويتها إدارياً أو قضائياً.

فبالنسبة للتسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري، فتكون باللجوء للإدارة الجبائية أو لإدارة الأملاك الوطنية.

أما بخصوص التسوية القضائية، وطبقاً للمعيار العضوي المحدد للاختصاص، يختص القضاء الإداري بالمنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مستوى كل من المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

ومن خلال ما تقدم نستخلص أن أهمية التقييم العقاري كعملية تقنية تستهدف ضمان الحقوق ودفع عجلة الاستثمار والارتقاء بالمنظومة الاقتصادية، لذا كان من الواجب تحديد أهم النتائج المتوصل إليها للمساهمة في تحديدها من جهة، ومن جهة أخرى القيام بحلها إن كانت ذات أثر سلبي، ومن أهم هذه النتائج:

1- اكتفى المشرع الجزائري بذكر التقييم العقاري في العديد من النصوص القانونية دون أن يفصل في كيفياتها، مما جعلها تتسم بالغموض، على غرار ذكر المشرع الحق في التعويض للمنزوع ملكيته من أجل المنفعة العامة، حيث تم التأكيد على أن لهذا الشخص باعتباره صاحب المصلحة له الحق في التعويض حسب قيمة ملكيته في السوق العقارية دون أن يبين كيفية تحديد هذا التعويض، والتقنيات المعتمدة في ذلك.

2- كثرة تدخل المشرع في إصدار نصوص قانونية تتضمن تقييمات عقارية إدارية، على غرار القانون رقم 03/10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، مما يؤدي إلى نزيف في المال العام بسبب عدم الأخذ بعين الاعتبار ثمن العقار الحقيقي في السوق العقارية.

3- حدد المشرع الجزائري الجهات المكلفة بعملية التقييم لكل من الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، وكذا الخبراء العقاريين، ولكن الملاحظ أنه لم يحدد كيفيات ذلك عكس المشرع الفرنسي أو الأمريكي أو المصري، حيث تم تحديد وتنظيم هذه المهنة وإعطاءها حقها من خلال وضعها كمهنة حرة تُمارس من طرف شخص يدعى خبير التقييم العقاري بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، وهذه المهنة تمارس تحت إشراف هيئة تضبط سير وطرق ممارستها.

4- أعطى المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة لأعوان مديريات أملاك الدولة دون إعطائهم حماية قانونية، ودون تكوين متخصص، وبتعليمات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية فقط، وأعطى مهمة تقييم الأملاك الخاصة للخبراء العقاريين وللإدارة الجبائية دون تحديد لتقنيات التقييم العقاري.

5- أكد المشرع على أنه إذا كان أحد أطراف النزاع إدارة، فإن القضاء الإداري هو المختص، ومن جهة أخر ى، وفي حالات تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص في هذه الحالة القضاء العادي هو المختص حسب المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأيضاً في حالات الشيوع وحدوث منازعة بين الأطراف سواء كانوا خواصاً أو كان أحد أطرافه الدولة فالقضاء العادي هو المختص، وبالتالي كان على المشرع أن يُعدل من هذه المواد ويترك للقضاء الإداري الاختصاص إذا كانت الإدارة طرفاً في النزاع.

6- ألزم المشرع أطراف النزاع في مجال التقييم العقاري بالتسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن عمليات التقييم قبل اللجوء إلى التسوية عن طريق القضاء إذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم هي الإدارة الجبائية، ولم يلزم ذلك إذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم إدارة الأملاك الوطنية، الأمر الذي أدى إلى كثرة القضايا المتعلقة بتقييمات أملاك الدولة على مستوى الجهات القضائية، وبالتالي تشويه سمعة إدارة الأملاك الوطنية.

ونظراً لصعوبة عملية تقييم الأملاك العقارية من خلال ملامسة ذلك في أرض الواقع، قمنا بتقديم الاقتراحات التالية:

1- ضرورة تدخل المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى بتنظيم عملية التقييم العقاري كمهنة حرة شأنها في ذلك شأن مختلف المهن الأخرى، والتخلي عن التقييمات الإدارية لأن الإدارة هي صاحبة الملكية في غالب الأحيان، وبالتالي لا يجوز لها تقييمها.

2- ضرورة تدخل المشرع الجزائري بإنشاء هيئة خاصة بالمقيمين العقاريين تسهر على تنظيم المهنة وضبط المسار المهني للمنتسبين لها، والإشراف على تكوين المتخصصين في تقييم العقارات من خلال دورات تكوينية لإحاطتهم بكل العوامل والطرق المبتكرة في مجال التقييم العقاري.

3-ضبط طرق وتقنيات التقييم العقاري في نصوص تشريعية وتنظيمية قصد توحيدها، وإلزام المقيمين العقاريين بها، وذلك من أجل إعطاء القيمة الحقيقية للعقارات من جهة، وتمكين الأشخاص المعنيين بالتقييم من استيفاء حقوقهم كاملة (خزينة الدولة، المتقاضين، بائع، مشتري... الخ) من جهة أخرى.

4- التخلي عن التقييمات العقارية وفق السوق العقارية الموجهة إدارياً والمفروضة من طرف الدولة، والاعتماد على التقييمات المُعدة حسب السوق العقارية الحرة حفاظاً على مداخيل خزينة الدولة على غرار القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة بأسعار رمزية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم.

5- تأطير العنصر البشري المشرف على عملية التقييم العقاري سواء كان خبيراً عقارياً أو عوناً من أعوان إدارة الأملاك الوطنية أو الإدارة الجبائية أو قاضياً، وهذا ببرمجة سلسلة من الدورات التكوينية المتخصصة داخل وخارج الوطن.

6- إنشاء مرصد وطني للتقييم العقاري مهمته جمع المعلومات والأسعار وتكوين قاعدة بيانات فيها كل أسعار العقارات بمختلف أنواعها على المستوى الوطني وفروع له على مستوى كل ولاية تابع لوزارة المالية من أجل معرفة خريطة السوق العقارية، وتسهيل وتشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين.

7- وضع نظام جبائي في المجال العقاري يأخذ بعين الاعتبار مصالح الخزينة العمومية من جهة ومصالح المتعاملين في السوق العقارية من جهة أخر ى، هذا الأمر يترتب عنه نتائج إيجابية من خلال الدفع نحو التخلي عن العقود العرفية، ومن جهة أخرى الحد من التهرب الضريبي.

8- تفعيل عملية المسح العقاري لأن غياب عملية المسح يُعد من العوائق الرئيسية في تفعيل السوق العقارية وتطويرها من خلال الحصول على الدفتر العقاري لكل العقارات الممسوحة.

9- باعتبار أن مادة التقييمات العقارية باتت مادة تدرس في معظم الجامعات كمادة أساسية كان من الضروري العمل على توقيع اتفاقيات تعاون بين الجامعة من جهة وهيئات التقييم العقاري من جهة أخرى من أجل الإشراف على التدريب وتكوين الطلبة في مادة التقييمات العقارية نظرياً وعملياً.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

رقم الملحق	العنـــوان
01	نموذج لتقرير تقييم عقار.
02	دراسة السوق العقارية المحلية (وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015).
03	نموذج لبطاقة وصفية للعقار.
04	بطاقة معاملات التعديل.
05	جدول خاص بأسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.
06	نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 أوت 1981.
07	نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 15 أفريل 2013.
08	نموذج خاص بالتكليف بالحضور أمام لجنة التوفيق.
09	نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية.
10	نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية.
11	نموذج خاص بالإستدعاء.
12	نموذج خاص بالتعهد القانوني.
13	نموذج خاص بكشف الدفع.
14	نموذج خاص بنسخة التدوين.
15	نموذج خاص بتبليغ الزيادة تلقائيا.
16	نموذج خاص بتكلفة ومردود الأشجار المثمرة في الهكتار الواحد

الملحق رقم 01

نموذج لتقرير تقييم عقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE .....
SERVICE DES EXPERTISES.

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية .....
مصلحة التقييمات والخبرات
ملف عام رقم: /م خ ت/م خ/خ س

السادة: مدراء أملاك الدولة لكل الولايات

الموضوع: نموذج للتقرير تقييم عقار ذو طابع .....
المرجع: - المذكرة رقم 2938 المؤرخة في 2003/06/02.
- المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15.

تبعا للتعليمات الواردة من المديرية العامة فيما يخص التقييمات المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27.

وكون صلاحيات أملاك الدولة تتمثل في تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات يتعين علينا دفاع في حالة وجود طعن أمام العدالة عن مدى موضوعية التقييم.

وحرصا منا على أن يكون التقييم موضوعي (إلى حد ما) يستلزم منا التطرق إلى كافة العناصر التي من شأنها إثراء موضوع التقييم مما يسهل المهمة أمام الجهات القضائية.

في هذا الصدد، وإضافة إلى التعليمات الواردة من المديرية العامة وكذا التوصيات أثناء الاجتماعات حول دراسة السوق العقارية، نوافيكم بهذا الإرسال قصد توحيد عناصر تقرير تقييم (النموذج المرفق) بين كل المفتشيات والتطرق إلى أهم العوامل التي تؤثر على القيمة.

01) **عنوان التقرير:** تقرير تقييم عقار أو منقول في إطار نزع الملكية من أجل إنجاز مشروع .....

02) **الجهة المستشيرة:** الولاية، مديرية أملاك الدولة، أو بموجب إرسال رقم... المؤرخ في .....

03) **العملية المقصودة:** تحديد قيمة التعويض، تحديد قيمة الأضرار، تحديد قيمة حق الاستغلال، تحديد ما فاته وما لحقه من كسب... الخ.

04) الإطار القانوني: – القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27.

– المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 93/08/27.

– قرار التصريح بالمنفعة العامة رقم .... المؤرخ في .....

– قرار رقم ... المؤرخ في ..... يتضمن فتح التحقيق الجزئي لمشروع .....

05) الوضعية القانونية: تبعا للقائمة الإسمية المعدة من طرف الخبير المحقق السيد/.....بتاريخ.....

06) موقع العقار: الولاية:..... البلدية: .....

الدائرة: ..... الشارع أو الحي: .....

07) وصف العقارات المعنية بنزع الملكية:

هناك وصف عام ووصف خاص، وفي هذا العنصر يستلزم التطرق إلى وصف عام للمنطقة المعنية بالمشروع.

أ- العوامل المادية: (FACTEURS PHYSIQUE)

ويقصد بها العناصر المتعلقة بالعقار في حد ذاته، أي هذا العامل يهتم بالجانب الوصفي الدقيق للعقار من حيث:

01) طبيعة ونوعية الأرضية: (NATURE ET QUALITE DU SOL)

– تبعا للقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يستلزم تحديد طبيعة العقار حسب المادة 03 منه.

– ارجع إلى المادة 5، 6، 7، 8، 9، 10 من نفس القانون بحيث تنص على مختلف أنواع الأرضية.

– ثم على ضوء هذه المعطيات يتم تصنيف القطعة حسب المادة 80 من قانون المالية لسنة 1989 والمادة 10 من نفس القانون المذكور أعلاه.

– التطرق إلى مكونات التربة، وفيما إذا كان تسرب منها الماء (perméabilité)، سمك القشرة (L'épaisseur de la couche arable).

02) الظروف المناخية: (CONDITION CLIMATIQUE)

نظرا لتأثر المباشر للمناخ على الفلاحة، فإنه من المعقول التطرق إلى هذا العامل بحيث يمكن تحديد المنطقة أن كانت تمتاز بالأمطار، الثلوج ...الخ (précipitation)، تأثر القطعة بالرياح، دورات الفصول أو الفصل المهيمن على المنطقة، وللعلم أن المناخ هو الذي يحدد مختلف بدأ عملية: الحرث، الغرس، جني الثمار... الخ.

03) مميزات وخصائص القطعة: (Particularité Physique De La Parcelle)

تحديد خصائص القطعة بكل دقة من حيث

- **موقع القطعة:** في هذه الحالة يستلزم تحديد الموقع الخاص للقطعة (الحدود):

  - المسالك التي تؤدي إلى القطعة (معبدة أو غير معبدة)

- **شكل القطعة:** شكلها، مسطحة أو منحدرة، مساحتها...إلخ.

- **الري:** مسقية أو غير مسقية، كيفية السقي، بئر ارتوازي goutte à goutte ...إلخ.

04) صيانة الأرضية: (Entretiens Culturel du Sol)

- كل الأراضي تعتمد على طرق عصرية كأسمدة كيماوية أو طرق تقليدية كحرق الأعشاب وذلك لجعل الأرضية غنية بالفيتامينات.

05) نوعية المغارس: (QUALITE DES PLANTATIONS)

- نوع المغارس، عددها، عمرها.

- المعايير المعتمدة في عملية الغرس (المسافة بين الأشجار).

ب- العوامل الإقتصادية: (Facteurs Economiques)

- أهمية المنطقة من ناحية الحركة الإقتصادية ولا سيما القطاع الفلاحي.

- تواجدها بالنسبة للتجمع العمراني.

- مدى توفر المنطقة على الأسواق (للمواد الفلاحية) بالجملة أو التجزئة.

- شبكة مواصلات.

ج- العوامل القانونية: (Facteurs Juridiques)

- المرافق الخاصة وتتعلق بحق المرور ومدى احترام الملاك لذلك.

- المرافق العمومية: وتتعلق بقواعد التعمير.

- إن كانت تقع داخل أو خارج المحيط العمراني للبلدية.

د- ملاحظة: على العون أن يتطرق إلى أي معلومة إضافية في الملاحظة.

هـ- طريقة التقييم:

- الطريقة المثلى لتحديد القيمة التجارية هي طريقة المقارنة (évaluation par comparaison directe) شرط أن تكون المعاملات محل المقارنة لهم:

- نفس الموقع (أي بنفس المنطقة).

- متقاربين في المساحة، ولهم على الأقل بعض عناصر العوامل المادية.

- أن لا تتعدى المعاملة العقارية ثلاث سنوات.

وفي حالة عدم وجود المعاملات العقارية فإن الطريقة الواجب تطبيقها "سعر الهكتار الواحد (évaluation au prix moyen à l'hectare)، المعتمدة من طرف المصلحة.

يطلب من السادة رؤساء المفتشيات الحرص على تطبيق الصارم لهذه التعليمات التي ينبغي استعمالها من الآن فصاعدا.

الملحق رقم 02

دراسة السوق العقارية المحلية

(وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة

مصلحة التقييمات و الخبرات

مكتب الدراسات و التحاليل

دراسة السوق العقارية المحلية

* * * وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015 * * *

الجمـــهورية الجـــزائرية الديمـــقراطـيـــة الشعـــبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامة للأملاك الوطنـــية
مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة

مصلحة : التقييمات والخبـــرات
مكتب الدراسات و التحاليل
رقم.....م ت خ/م د ت/م ب /2015

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE BLIDA
SERVICE DES EXPERTISES ET
DES EVALUATIONS DOMANIALES
BUREAU DES ETUDES ET DE LA SYNTHESE

تقرير دوري لدراسة و تحاليل سوق الأملاك العقارية و المنقولة للسداسي الأول من سنة 2015

تمهيد:

إثر المعلومات التي و صلتنا من مفتشيات أملاك الدولة المختصة إقليميا و على ضوء الخرجات الميدانية لرئيس مكتب الدراسات و التحاليل لدى أصحاب الإختصاص من مكاتب الدراسات المختصة في البناء و المتعاملون العقاريون و كذا مديرية السكن و التجهيزات العمومية من أجل دراسة تطورات السوق العقارية المحلية خلال السداسي الأول من سنة **2015** توصلنا إلى إستقرار في أسعار الأراضي الصالحة للبناء بإقليم مفتشيتي أملاك الدولة بالبليدة و بوفاريك، و تم إقتراح تعديل في شوكة أسعار الأراضي الصالحة للبناء بمنطقة الضاحية لناحية البليدة، حيث تصبح هذه الأخيرة تتراوح ما بين **6.000** دج إلى **30.000** دج لأن المنطقة توجد بها بعض الأراضي الجبلية و المنحدرات على غرار حي بن عاشور، و أما عن بلدية الشريعة و بعد استحداث منطقة توسع سياحي فقد طرأ تغيير في جدول الأسعار الخاص بهذه المنطقة و تم إقتراح قيم لهذه الأخيرة، و أما إقليم مفتشية العفرون فإن أسعار الأراضي الصالحة للبناء فقد زادت قيمتها إلا أنه و فيما يخص بلدية عين الرمانة فقد تم إقتراح خفض أسعار الأراضي الصالحة للبناء التي تقع بوسط المدينة كون وسط المدينة يعتبر منطقة جبلية كما تم رفع أسعار الأراضي الصالحة للبناء بمحيط المدينة لأنها مصنفة كمناطق صناعية و قريبة من مركز البلديات المجاورة و تمتاز بأراضي منبسطة، و عن إقليم مفتشية الأربعاء فقد إرتفعت أسعار الأراضي الصالحة للبناء نظرا لكثرة الطلب عليها.

و فيما يخص أسعار العقارات المبنية الفردية منها و الجماعية فقد زادت بحوالي **10%** نظرا لإرتفاع أسعار مواد البناء و اليد العاملة و خاصة البنايات الجماعية الموجودة في أحياء ذي رفاهية عالية التي تحتاج إلى مواد بناء خاصة و مرتفعة الثمن.

و أما عن قيمة كراء المحلات التجارية فقد بقيت مستقرة خلال هذا السداسي الشيء الذي أدى إلى إستقرار أسعار شوكات القاعدات التجارية.

بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن أسعارها قد ارتفعت نظرا للطلب المتزايد عليها و فيما يتعلق بتكلفة و مردود الأشجار المثمرة ،المشاتل ، الآبار التقليدية والآبار الإرتوازية فلم يطرأ عليها أي تغيير خلال هذا السداسي.

المدير الولائي

المدير الولائي لأملاك الدولة
إمضاء: أ. منصوري

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

وزارة الماليـة
مصلحة : التقييمات والخبرات
مكتب : الدراسات والتحاليل

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية
للأراضي الصالحة للبناء

حالة محددة في جانفي 2015

الدائرة الإدارية البليدة

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
البليدة	41.000 دج إلى 70.000 دج	من 40.000 دج إلى 69.000 دج	من 30.000 دج إلى 40.000 دج	20. 000 دج إلى 30.000 دج	
بوعرفة	من 26.000 إلى 32.000 دج	من 15.000 دج إلى 30.000 دج	من 10.000 دج إلى 15.000 دج	من 3.000 دج إل 10.000 دج	

الدائرة الإدارية أولاد يعيش

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	منطقة وسط المدينة	منطقة محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
أولاد يعش	55.000 دج إلى 60.000 دج	41.000 دج إلى 55.000 دج	من 25.000 دج إلى 41.000 دج	من 10.000 دج إلى 25.000 دج	من 5.000 دج إلى 10.000 دج
بني مراد	من 50.000 دج إلى 55.000 دج	من 32.000 دج إلى 50.000 دج	من 20.000 دج إلى 32.000 دج	من 16.000 إلى 20.000 دج	من 10.000 دج إلى 16.000 دج
الشريعة	منطقة سياحية	من 25.000 دج إلى 35.000 دج	يتعلق الأمر بالدومين العام الغابي (منطقة سياحية)	من 10.000 دج إلى 25.000 دج	من 5.000 دج إلى 10.000 دج

(*)القيمة التجارية الخاصة بالجيوب العقارية ذات القيمة العقارية العالية **فهي محددة لأجل البيع بالمزاد العلني.**

*** بالنسبة للمناطق المنعزلة والمناطق الجبلية التابعة لبلدية البليدة يمكن تطبيق اسعار ما دون 20.000 دج/م²**

الدائرة الإدارية بوفاريك

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
بوفاريك	من 55.000 دج إلى 65.000 دج	من 35.000 دج إلى 54.000 دج	من 22.000دج إلى 34.000 دج	من 18.000دج إلى 21.000 دج	من8000 دج إلى 17.000دج
الصومعة	من 35.000 دج إلى 40.000 دج	22.000 دج إلى34.000 دج	من 15.000 دج إلى 21.000 دج	من 7.000 دج إلى 14.000 دج	
قرواو	من 22.000 دج إلى 30.000 دج	من 18.000 دج إلى 21.000 دج	من 12.000 دج إلى 17.000 دج	من 6.000 دج إلى 11.000 دج	

الدائرة الإدارية بوعينان

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
بوعينان	من 35.000 دج إلى 40.000 دج	من 22.000دج إلى 34.000 دج	من 15.000 دج إلى 21.000 دج	7.000 دج إلى 14.000دج	
الشبلي	من 22.000 دج إلى 30.000 دج	من 18.000 دج إلى21.000 دج	من 12.000 دج إلى 17.000 دج	من 6.000 دج إلى 11.000 دج	

الدائرة الإدارية العفرون

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
العفرون	43.000 دج إلى 55.000 دج	من 34.000 دج إلى 42.000 دج	من 25.000 دج إلى 33.000 دج	من 18.000 دج إلى 24.000 دج	من 5.000 دج إلى 17.000 دج
وادي جر	بلدية ذات طابع ريفي	من 8.000 دج إلى15.000 دج	من 7.000 دج إلى 8.000 دج	من 4.000 دج إلى 6.000 دج	من 2.000 دج إلى 3.000 دج

(*) القيمة التجارية الخاصة بالجيوب العقارية ذات القيمة العقارية العالية فهي محددة لأجل البيع بالمزاد العلني .

الدائرة الإدارية موزاية

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
موزاية	من 40.000 دج إلى 45.000 دج	من 33.000 دج إلى 39.000 دج	من 22.000 دج إلى 32.000 دج	من 12.000 دج إلى 16.000 دج	7.000 دج إلى 11.000 دج
عين الرمانة	بلدية ذي طابع ريفي (*)	من 6.000 دج إلى 9.000 دج	من 10.000 دج إلى 15.000 دج	من 2.000 دج إلى 5.000 دج	
شفة	من 40.000 دج إلى 45.000 دج	من 33.000 دج إلى 39.000 دج	من 22.000 دج إلى 32.000 دج	من 12.000 دج إلى 16.000 دج	7.000 إلى 11.000 دج

الدائرة الإدارية وادى العلايق

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
وادي العلايق	43.000 دج إلى 50.000 دج	من 37.000 دج إلى 42.000 دج	من 28.000 دج إلى 36.000 دج	من 15.000 دج إلى 24.000 دج	
بني تامو	35.000 دج إلى 40.000 دج	28.000 دج إلى 34.000 دج	من 18.000 دج إلى 27.000 دج	من 8.000 دج إلى 15.000 دج	
بن خليل	بلدية ذي طابع ريفي	من 13.000 دج إلى 20.000 دج	من 9.000 دج إلى 12.000دج	من 6.000 دج إلى 8.000 دج	

الدائرة الإدارية الأربعاء

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
الأربعاء	من 46.000 دج إلى 58.000 دج	من 37.000دج إلى 47.000 دج	من 20.000 دج إلى 36.000 دج	من 10.000دج إلى 19.000 دج	من 5.000 دج إلى 9.000 دج
صوحان	بلدية ذي طابع ريفي	من 7.000 دج إلى 9.000 دج		من 2.500 دج إلى 6.000 دج	

(*) القيمة التجارية الخاصة بالجيوب العقارية ذات القيمة العقارية العالية فهي محددة لأجل البيع بالمزاد العلني

الدائرة الإدارية بوقرة

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
بوقرة	من 46.000 دج إلى 58.000 دج	من 37.000دج إلى 47.000 دج	من 20.000 دج إلى 36.000 دج	من 10.000دج إلى 19.000 دج	من 5.000 دج إلى 9.000 دج
أولاد سلامة	بلدية ذي طابع ريفي	من 11.000 دج إلى 15.000 دج	من 8.000 دج إلى 10.000 دج		من4.000 دج إلى7000 دج
حمام ملوان	بلدية ذات طابع سياحي	من 6.000 دج إلى 8.000 دج	من 3.500دج إلى 5.000 دج	يتعلق الأمر بالدومين العام الغابي	

الدائرة الإدارية مفتاح

تعيين البلدية	جيوب ذي ق.ع.ع (*)	وسط المدينة	محيط المدينة	منطقة الضاحية	منطقة منعزلة
مفتاح	من 46.000 دج إلى 58.000 دج	من 37.000دج إلى 47.000 دج	من 20.000 دج إلى 36.000 دج	من 10.000دج إلى 19.000 دج	من 5.000 دج إلى 9.000 دج
جبابرة	بلدية ذي طابع ريفي	من5.000دج إلى 9.000 دج		من 2.000دج إلى 8.000 دج	

(*) القيمة التجارية الخاصة بالجيوب العقارية ذات القيمة العقارية العالية فهي محددة لأجل البيع بالمزاد العلني.

286

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

وزارة المـاليــة
مديرية أملاك الدولة
لولايــة البليـدة
مكتب : الدراسات والتحاليل

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية
الأملاك العقارية المبنية – عقارات فردية

حالة محددة في جانفي 2015

الموقع	مساحة مبنية مدمجة (دج)	القاعة الرئيسية (دج)	مساحة مبنية معدلة (دج)	كلفة إعادة البناء من جديد (دج)
بلدية مركز الولاية	من 66.500 إلى 79.700	من 2.090.000 إلى 2.750.000	من 24.000 إلى 38.000	من 39.000 إلى 54.000
بلدية مركز الدائرة	من 54.000 إلى 60.000	من 1.300.000 إلى 1.800.000	من 24.000 إلى 34.000	من 34.000 إلى 47.000
البلديات الأخرى	من 33.000 إلى 55.000	من 450.000 إلى 500.000	من 23.000 إلى 32.000	من 31.000 إلى 39.000
مساحة معتبرة	/	/	/	من 24.000 إلى 29.000
حي سكني ذي رفاهية عالية	من 100.000 إلى 130.000	/	من 32.000 إلى 46.000	من 60.000 إلى 74.000
حي تجاري جدًا	/	/	من 33.000 إلى 39.000	/

(*) فيما يخص المحلات نوع مستودع (LOCAUX GENRE HANGAR) ذي مساحة معتبرة ومبنية بمواد بناء عادية ، فإن السعر الوحدوي لها يتراوح من 18.000 إلى 23.000 للمتر المربع مبني معدل .

287

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية
الأملاك العقارية المبنية – عقارات جماعية

حالة محددة جانفي 2015

الموقع	مساحة مبنية مدمجة دج/م^2 (SDPHO)	القاعة الرئيسية دج/م^2	كلفة إعادة البناء من جديد	ملاحظات
بلدية مركز الولاية	من 47.000 إلى 60.000	من 740.000 إلى 940.000	/	
بلدية مركز الدائرة	من 37.000 إلى 45.000	من 660.000 إلى 800.000	/	
البلديات الأخرى	من 32.000 إلى 37.000	من 600.000 إلى 670.000	/	
مساحة معتبرة	/	/	/	
حي ذي رفاهية عالية	من 100.000 إلى 130.000	من 1.200.000 إلى 2.000.000	/	
حي تجاري جدًا	من 68.000 دج إلى 80.000 دج	/	/	

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

وزارة المـاليــة
مديرية أملاك الدولة
لولايــة البليـدة
مكتـب : الدراسات والتحاليل

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية
للأراضي الفلاحية

حالة محددة في جانفي 2015

تصنيف حسب القدرات الفلاحية	التسعيرة بالدينار الجزائري للهكتار			
	أراضي قريبة من التجمعات السكانية		أراضي بعيدة من التجمعات السكانية	
	أراضي مسقية (دج)	أراضي غير مسقية (دج)	أراضي مسقية (دج)	أراضي غير مسقية (دج)
عالية	14.000.000 إلى 16.000.000	12.000.000 إلى 13.000.000	10.000.000 إلى 11.000.000	8000.000 إلى 9.000.000
متوسطة	9.000.000 إلى 11.000.000	7.500.000 إلى 8.000.000	6.500.000 إلى 7.000.000	5.500.000 إلى 6.000.000
ضعيفة	5.000.000 إلى 5.500.000	4.500.000 إلى 4.800.000	4.000.000 إلى 4.400.000	3.000.000 إلى 3.800.000

- حسب إرسال مديرية الفلاحة لولاية البليدة رقم : 1610 المؤرخ في 2010/07/07 فإن الأراضي الفلاحية بإقليم ولاية البليدة صنفان :
  - مناطق ذات قدرة فلاحية عالية: تتمثل في بلديات العفرون ، موزاية ، وادي العلايق ، البليدة ، بني تامو ، بني مراد ، بوعينان ، بن خليل ، بوفاريك ، بوقرة ، الشبلي ، الصومعة ، الأربعاء ، شفة وقرواو .
  - مناطق ذات قدرة فلاحية متوسطة : تتمثل في بلديات مفتاح ، أولاد سلامة ، وادي جر ، عين الرمانة ، وبوعرفة

فيما يخص الأراضي ذات القدرة الفلاحية الضعيفة تمثلت في :
- الأراضي الفلاحية الواقعة بسفوح الجبال (Piémont) .
- الأراضي الفلاحية الجبلية (Région montagneuse) .
- الأراضي التي تحتاج إلى تهيئة وأشغال (Terrains rocailleux)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

وزارة المـاليــة
مديرية أملاك الدولة
لولايــة البليــدة
مكتب : الدراسات والتحاليل

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية
تكلفة ومردود الأشجار المثمرة والمشتلات في الهكتار الواحد لسهل متيجة

حالة محددة في جانفي 2015

الأصناف	تكلفة الأشجار قبل دخولها مرحلة الإنتاج			كمية المحاصيل خلال مرحلة الإنتاج							
	الحرث (دج)	الأسمدة (دج)	الشجيرات (دج)	السقي (دج)	المجموع (دج)	المدة	المصاريف السنوية للعناية (دج)	المصاريف الإجمالية (دج)	المردود في قمة الإنتاج (ق)	المردود خلال مرحلة العجز	مدة العمر	عدد الأشجار /الهكتار
الحوامض	73.500	92.500	122.000	105.000	393.000	08	242.000	1.936.000	180	50	60	400
الزيتون	54.500	92.500	48.000	59.000	254.000	08	136.500	1.092.000	110	30	100	204
التفاح	77.500	69.500	199.500	105.000	451.000	04	189.000	756.000	300	20	20	250
الإجاص	77.500	69.500	102.000	105.000	354.000	04	210.000	840.000	180	20	20	1250
الخوخ	73.500	69.500	46.000	69.500	258.500	03	147.000	441.000	180	15	15	400
البرقوق	73.500	69.500	46.500	69.500	258.500	06	147.000	882.000	150	10	25	400
المشمش	73.500	69.500	24.000	59.000	226.000	04	136.000	544.000	150	10	20	300

290

3.000	30	10	120	567.000	189.000	03	1.057.500	524.000	355.000	92.500	86.000	كروم الخمر
3.000	30	10	150	567.000	189.000	03	1.057.500	524000	355.000	92.500	86.000	كروم المائدة
3.000	30	10	300	693.000	231.000	03	1.534.500	1.101.000	255.000	92.500	86.000	عريش PERGOLA
400	60	70	150	682.500	136.500	05	374.000	105.000	122.000	69.500	77.500	الزعرور
180	25	20	100	588.000	147.000	04	328.000	59.000	126.000	69.500	73.500	حب الملوك
100	40	15	40	955.500	136.500	07	214.000	59.000	12.000	69.500	73.500	اللوز
150	50	30	110	546.000	136.500	04	184.000	29.000	12.000	69.500	73.500	التين
100	50	100	150	819.000	136.500	06	252.000	69.500	40.000	69.500	73.500	الجوز
300	40	100	150	682.500	136.500	05	226.000	59.000	24.000	69.500	73.500	الرمان
100	50	100	150	955.500	136.500	07	332.500	69.500	120.000	69.500	73.500	الجوز (Pacanne)

ملاحظات :

01- إن تسويق الشجيرات يتم خلال السنة الثالثة بعد عملية التقليم.

02- **عمليات أخرى** = معالجة الأرض + معالجة الشجيرات + إستعمال مبيدات الحشرات + تحاليل أخرى.

03- **الحرث** = الحرث العميق + الحرث المتوسط + تكسير الطوب + تسوية الأرضية .

التعيين	الحفر اليدوي للمتر المربع الواحد	الحفر بالتنقيب للمتر المربع الواحد	البناء + مصاريف أخرى	التجهيزات
بئر تقليدي (Puits)	7.300 دج	/	3.200 دج	263.000 دج (20 م/ط)
بئر إرتوازي (Forage)	/	17.000 دج	/	840.000 دج (100 م/ط)

- **فيما يخص مصدات الرياح :**
- سعر اقتناء الشجيرة الواحدة : من 15دج إلى 20 دج
- فتح الحفر لغرس الشجيرات : 100 دج للحفرة
- مصاريف العناية لمدة أربعة سنوات : 600 دج / للشجرة
- طول عمر الشجرة: من 60 سنة إلى 80 سنة

- أسعار بيع الخشب (مصدات الرياح) :
- خشب موجه للتصنيع 2.000 دج/م^3
- خشب التدفئة: 260 دج/م^3
- ركائز (perche) : 100 دج/للركيزة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية أملاك الدولة
اولايـة البليـدة
مصلحة : التقييمات والخبرات
مكتب : الدراسات والتحاليل

دراسة وتحاليل السوق العقارية المحلية الخاصة بالقاعدة التجارية

حالة محددة في جانفي 2015

- الدرجة الأولى : محلات كائنة بشوارع ذي مواقع تجارية جد ممتازة .
- الدرجة الثانية : محلات تقع بشوارع ذي حركة تجارية جد حسنة .
- الدرجة الثالثة : محلات تقع بشوارع ذي حركة تجارية جد متوسطة .
- الدرجة الرابعة : محلات تقع بشوارع ذي حركة تجارية ضعيفة ، وكذا محلات من نوع مستودع .

دائرة البليدة

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	4.500 دج إلى 6250 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	3.500 دج إلى 4.750 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	2.500 دج إلى 3.750 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	2.000 دج إلى 2.750 دج	10 إلى 15

دائرة أولاد يعيش

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	3.000 دج إلى 3.500 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.600 دج إلى 3.000 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	2.100 دج إلى 2.500 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.800 دج إلى 2.000 دج	10 إلى 15

دائرة بوفاريك

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	4.500 دج إلى 6.000 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	3.500 دج إلى4.500 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	2.500 دج إلى 3.500 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.500 دج إلى 2.500 دج	10 إلى 15

دائرة بوعينان

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	3.000 دج إلى 4.000 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.500 دج إلى 3.000 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	2.000 دج إلى 2.500 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.500 دج إلى 2.000 دج	10 إلى 15

دائرة العفرون

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	3.000 دج إلى 3.600 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.400 دج إلى 2.900 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	1.800 دج إلى 2.300 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.700 دج	10 إلى 15

دائرة موزاية

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	3.000 دج إلى 3.600 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.400 دج إلى 2.900 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	1.800 دج إلى 2.300 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.700 دج	10 إلى 15

دائرة وادي العلايق

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	2.850 دج إلى 3.300 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.300 دج إلى 2.750 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	1.750 دج إلى 2.200 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.650 دج	10 إلى 15

دائرة الأربعاء

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	2.600 دج إلى 3.000 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	2.200 دج إلى 2.600 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	2.000 دج إلى 2.300 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.800 دج	10 إلى 15

دائرة بوقرة

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	2.500 دج إلى 2.900 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	1.900 دج إلى 2.600 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	1.900 دج إلى 2.200 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.700 دج	10 إلى 15

دائرة مفتاح

الأصناف	السعر الوحدوي	معامل الموقع
الدرجة الأولى	2.400 دج إلى 2.800 دج	26 إلى 30
الدرجة الثانية	1.900 دج إلى 2.500 دج	21 إلى 25
الدرجة الثالثة	1.800 دج إلى 2.000 دج	16 إلى 20
الدرجة الرابعة	1.200 دج إلى 1.600 دج	10 إلى 15

الملحق رقم 03

نموذج لبطاقة وصفية للعقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية .....

بطاقة وصفية للعقار

موقع العقار:

دائرة ..... بلدية .....ناحية: .....

شارع: ..... رقم ..... حي.....

نوع العقار : جماعي فردي

سنة البناء (او السن بالتقدير) : .....

وصف العقار :

(وصف العقار يجب أن يكون وصفا مفصلا ،يشمل جميع العناصر والخاصيات المتعلقة بالعقار).

مراقبة بمفتشية .....
بتاريخ.....
من طرف: .....
الامضاء.

تأشيرة رئيس المفتشية

مراقبة بمديرية .....
بتاريخ.....
من طرف: .....
الامضاء

تاشيرة رئيس مصلحة التقييمات والخبرة
(او رئيس مكتب التقييمات والخبرة)

الملحق رقم 04

بطاقة معاملات التعديل

Coefficients de pondération

- Pour l'habitation :

- caves ordinaires non aménagées (sol en terre battue)....0,30
- caves aménagées (murs crépis - sol cimenté)....0,50
- sous/sol aménagé....0,70
- rez de chaussée non aménagé (piliers et dalles mais pas de cloisons intérieures)....0,40
- rez de chaussée aménagé habitable ou commercial....1,00
- étage habitable....1,00
- étage mansardé....0,75
- greniers utilisables pour débarras....0,30
- loggias....0,70
- escaliers extérieurs comportant un garde-corps et formant palier d'arrivée....0,50
- porches couverts de plus de 1 m2....0,70
- rampes d'accès....0,20
- balcons....0,30
- terrasse accessible....0,30
- terrasse individuelle....0,50
- annexes fermées ou appentis (buanderie - garage)....0,80
- annexes non fermées (ateliers - celliers, etc...)....0,50

- Pour les locaux à usage autres que d'habitation :

- magasin principal affecté à la réception de la clientèle....1,00
- lorsque le local présente une forme très allongée, un découpage artificiel sera opéré et la partie en façade sur une profondeur de 8 m est pondérée à....1,00
- le surplus du local ainsi que l'arrière magasin, les soupentes et sous-sols dont la hauteur sous-plafond est supérieure à 2 m....0,50
- les caves et soupentes avec une hauteur sous-plafond inférieure à 2 m....0,25

الملحق رقم 05

جدول خاص بأسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.

DECRET N° 86-02 du 7 janvier 1986

ZONES	SOUS-ZONES	PRIX DE BASE	PRIX D'ACQUISITION		PRIX DE CESSION	
			catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 1	Catégorie 2
I	A	20.00	52.00	40.00	171.60	132.00
	B	20.00	44.20	34.00	145.86	112.20
	C	20.00	33.80	26.00	111.54	85.80
II	A	20.00	39.00	30.00	128.70	99.00
	B	20.00	33.80	26.00	92.95	66.00
	C	20.00	26.00	20.00	66.00	55.00
III	A	15.00	29.25	22.50	74.00	56.92
	B	15.00	25.35	19.50	55.77	42.90
	C	15.00	19.50	15.00	38.68	29.70
IV	A	7.00	13.65	10.50	15.00	11.55
	B	7.00	11.83	9.10	13.00	10.00
	C	7.00	9.10	7.00	10.00	7.70

* Prix cession y compris marge d'intervention commune 10 %, terrain non équipé VRD **tertiaires.**

الملحق رقم 06

نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار القانون01/81 المؤرخ في 07 أوت 1981.

Administration des Affaires Domaniales et Foncières

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

(Loi n° 81-01 du 7 février 1981 portant cession des biens de l'Etat...)

Fiche N° : | | | | | | | | |

établie le : | | | | | | | |

Wilaya : ..... | | |

Daïra : .....

par :

FICHE D'ÉVALUATION

(IMMEUBLES COLLECTIFS)

imp. e.p.a. - alger

SITUATION DU LOCAL

— Commune : ..... Localité : ..... | | | | |

— Rue : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | N° : | | | | Quartier : ..... (lieu-dit)

— Bâtiment : | | | | Escalier : | | | Etage : | | | Porte : | | | | |

— Année de construction : | | | | |

— Local à usage : 1 Habitation ☐ - 2 Professionnel ☐ - 3 Commercial ☐ - 4 Artisanal ☐ | |

PROPRIETE - GESTION

— Propriété de : 1 l'Etat ☐ - 2 la Commune ☐ - 3 la Wilaya ☐ | |

— Service gestionnaire : ..... | |

CONSISTANCE DU LOCAL

Nature du local (1)	Mesures m x m	Superficie réelle m²	Coef. pondération	Superficie pondérée m²	Observations
	, x , =	,		,	
	, x , =	,		,	
	, x , =	,		,	

الملحق رقم 07

نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار

المرسوم التنفيذي رقم 153/13

المؤرخ في 15 أفريل2013.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

- Décret exécutif N° 13/153 du 15 Avril 2013 relatif à la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux OPGI.
- Arrêté interministériel du 14 Mai 2013.
- Note N° 6721 du 30 Juin 2013.

Direction des Domaines de Blida **Fiche établie le:** .....
Daira de :..... **Par:** .....
Signature

Matricule: .....

FICHE D'EVALUATION

(IMMEUBLES COLLECTIFS)

SITUATION DU LOCAL

Commune: ..... Localité: .....
Rue: ..... N°: ..... Quartier (lieu-dit): .....
Bâtiment: ..... Escalier: ..... Etage: ..... Porte: .....
Année de construction: ..... Local à usage de: .....

Propriété de: ..... **Service gestionnaire:** .....

Consistance du local

Nature du local (1)	Mesures	Superficie réelle	Coef Pondération	Superficie pondérée	Observation
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
	m x m =	m²		m²	
				m²	

(1) préciser: salle à manger – salon – chambre – wc -... St débarras – balcom – loggia – boutique – arrière boutique...

OCCUPATION

Nom: ..... Prénom: .....
Prénom du père:.....
Né (e) le: ..... A: .....Sexe: .....
Nom et prénom du conjoint: .....

Titre d'attribution: .....Délivré par: .....
Le: ..... N°: .....

Occupation à titre:

1- attributaire: ..... 2- gardiennage: ..... 3- conjoint: .....
4- ascendant: ..... 5- descendant: ..... 6- autres (à préciser): .....

Nom: ..... Prénom: .....
Prénom du père:.....
Né (e) le: ..... A: .....Sexe: .....
Nom et prénom du conjoint: .....

EVALUATION

Eléments de classification	Nombre de points
Matériaux	
Aspect architectural	
Pièce de réception	
Pièces habitables	
Cuisine	
Dégagements et circulation (couloirs)	
Escaliers communs	
Hauteur sous plafond	
Classement: Zone: Sous-zone: Catégorie:	

Calculs:

Evaluation du local est données par la formule V=P.b x S.t. x tv
P.b (Prix de base au m² est donné parle tableau): P.b= .....DA
S.t. (Superficie pondérée totale arrondie au m² inférieur): S.t.= .....m²
Tv (Taux de vétusté)=.....%

Soit: (pb).....DA x (St) .....DA x (Tv) .....=.....DA

Majorations pour usage autre que d'habitation:
majoration au titre de l'usage (mentionner le taux): .....%
majoration au titre de l'activité (mentionner le taux): .....%

D'ou: .....DA x .....x.....=.....DA (arrondi au DA inf)

Contrôlée au niveau de l'inspection ***Visa du Chef d'Inspection***
Le: .....
Par: .....
Signature

Contrôlée au niveau de la direction ***Visa du chef de service des Expertises (ou du chef de bureau des évaluations)***
Le: .....
Par: .....
Signature

الملحق رقم 08

نموذج خاص بالتكليف بالحضور

أمام لجنة التوفيق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

مدسرية الضرائب للولاية

مديرية الفرعية للمنازعات

رقم : .....

سلسلة ن، رقم 32 (2002)

السيد : .....

.....

.....

إرسال موصي عليه
مع وصل استلام

لجنة التوفيق

السيد : .....

طبقا لأحكام المواد من 101 إلى 107 من قانون التسجيل، أتشرف باعلامكم أنكم مكلفون بالحضور.

يوم : ..... على الساعة : ..... أمام لجنة التوفيق للولاية المجتمعة بـ

.....

كما ستقوم هذه اللجنة في حالة عدم قبولكم للتقدير المقترح من طرف مصلحة التسجيل بتحديد

قيمة (طبيعة الملك) : .....

الواقع أو المستغل بـ : ..... رقم : .....

المقدر بسعر، أو قيمة : .....

في عقد، تصريح مسجل لدى مفتشية .....

في : ..... تحت رقم : .....

في حالةعدم إمكانية النظر في القضية لسبب لا يتعلق بعدم حضوركم أو بغياب ممثلكم في الحصة المذكورة أعلاه سيتم تفكيكم بالحضور مجددا في أجل لاحق.

بامكانكم الحضور شخصيا مع قدره الاستعانة بمستشار تختارونه أو بتعيين وكيل مؤهل قانونا لذلك.

أن تبليغ هذا التكليف بالحضور موقف للتقادم.

تقبلوا سيدي ..... بقبول فائق التحيات.

ملاحظة :
تقديم بطاقة التعريف
والتكاليف بالحضور.

بـ ..... في .....

مدير الضرائب للولاية
الإمضاء

الملحق رقم 09

نموذج خاص بتبليغ رأي

لجنة التوفيق للولاية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الفرعية للمنازعات

السيد : .....

.....

.....

إرسال موصي عليه
مع وصل استلام

تبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية

السيد :

.....

طبقا للمادة 105 من قانون التسجيل، يشرفني أن أبلغكم الرأي التالي الذي أصدرته لجنة التوفيق للولاية عند اجتماعها المنعقد في : .....

نقص :

قضية عدم كفاية عقارية

قيمة تجارية مقدرة بـ :

محتفظ بها – مخفضة إلى :

نظرا أن القيمة في العقد الوثقي (القضائي)

لـ ..... المسجلة في .....

تقدر بـ .....

فينتج نقص في السعر بقيمة .....

لذلك فإنكم مستعدون للحضور إلى نيابة مديرية الرقابة الجبائية.

في أجل مدته القصوى عشرين (20) يوما من تاريخ هذا التبليغ لاكتساب الإذعان التنظيمي الذي يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة أي مبلغ ..... ضد عدم وجود معاملة ودية وبمقتضى المادة 106 من قانون التسجيل، ستخطر الإدارة إلى تطبيق زيادة تلقائية للتقصير الوارد في العقد العني، وسيطلب منكم آنذاك وبعد تبليغكم منه تحصيل مبلغ

.....

وألفت انتباهكم بصفة خاصة حول أهمية اعترافكم بطريقة وديّة لهذا النقص قبل تبليغ هذه الزيادة.

تفضلوا سيدي، قبول تحياتي المميزة.

..... في .....

مدير الضرائب للولاية

الملحق رقم 10

نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية

المديريـــة الضـــرائب — الجمهوريـة الجزائرية الديمقراطية الشعبية

لولايـــة: .....البـلـيـدة.....

فرقة مراقبة الأسعار و إعادة التقويمات بالبليدة — **المـديـريـة العامـة للضـــرائب**

المرجع
.....فات / 42/145

إن مكاتب الإدارة الجبائية مفتوحة
من الساعة ..... إلى .....
ماعدا أيام: الجمعة، السبت و أيام العطل

نموذج تعهد

أنا الممضي أسفله .....
.....
أعـتـرف بـأن القيمـة المصـرح بـهـا
في عقد .....
و المتعلقة ب(ذكر العقار أو المحل التجاري)
.....
يجب أن ترفع إلى .....
أي بعدم كفاية قدرها.....
.....

ألتزم بدفع حقوق التسجيل البسيطة و الزائدة الواجبة على مبلغ عدم الكفاية المعترف بها.

من جهة ثانية، أصرح بأنه قد تم إبلاغي، عند الإقتراح برفع القيمة محل هذا التعهد، بإمكانية الإستعانة بمستشار أختاره.

(الإمضاء) (1)

الحقوق العادية 44.400.00دج
الحقوق الاضافية 4.700.00دج
المجموع 49.100.00دج

البـلـيـدة ...بتاريخ2014/021/01.....

السيد/.....

الساكن/.....

لقد اكتسبتم مع السيد/.....

عقد بيع مؤرخ في .....

التعين/.....

بثمن قدره 2.960.000.00دج.....

إن هذا الثمن أقل من القيمة التجارية الحقيقة للعقار المقدر.....

ب 3.700.000.00دج.....

و عليه، يرجي منكم إكتتاب تعهد على ورقة مدموغة بقيمة.....

.....03 طوابع × 20.....دج

وفقا للنموذج المبين على يمين هذه الورقة.

تلتزمون فيه بدفع الحقوق البسيطة و الزائدة المستحقة على القيمة التكميلية الخاضعة للضريبة و المقدرة ب 740.000.00,دج.....

الرجاء تبليغي بقراركم في أجل أقصاه (30 يوم).

أضيف، بأنه لمناقشة هذا التقييم، أو الرد عليه، يمكنكم الإستعانة بمستشار تختارونه.

تقبلوا.....سيدي.....إحترامات الخالصة.

نائب مدير الرقابة الجبائية
إمضاء عزم. عـــداش

وزارة المالية
نيابة مديرية الرقابة الجبائية
- 04 -
مديرية الضرائب لولاية البليدة

الملحق رقم 11

نموذج خاص بالإستدعاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

==ooOoo==

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية البليدة
نيابة مديرية الرقابة الجبائية.
فرقة مراقبة الأسعار و إعادة التقويمات.
رقم.....

البليدة .....

الى
السيد/ .....

إستدعاء

لأجل تمكين الإدارة الجبائية من القيام بالمهام الموكلة لها و من خلال الوثائق التي في حوزتها، وبمقتضى

عقد توثيقي.....

يشرفني أن أدعوكم للتقرب في أقرب الآجال إلى مصالحنا المكلفة بالتحقيقات الجبائية، فرقة مراقبة الأسعار و إعادة التقويمات الكائنة بنزل المالية "سيدي عبد القادر" شارع 11 ديسمبر 1960 الطابق الثاني مكتب..... رقم 246 مرفوقا بنسخة من عقد الملكية..... قصد برمجة موعد للمعاينة الميدانية. .....

عن رئيس فرقة التقييمات

م. باركي



الملحق رقم 12

نموذج خاص بالتعهد القانوني

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Série N., N° 13

MINISTERE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

INSPECTION
d [illegible]

SOUMISSION

Droits constatés ou O.T.
Vol _____ N° _____

Découvertes Vol 145 N° 42

AUTEUR DE LA CONSIGNATION
M. _____

Droits liquidés à 4910,00

Le soussigné _____

reconnaît : Avant la citation devant le Cen

que la valeur assignée dans (1) : un acte reçu par Maitre Saoud Zeghoudi notaire à Bir Ou Ed le 23/02/2012 Enregistré le 05/03/2012 ACP 1703

à (2) : une parcelle de terre d'une superficie 296m² sis au lieu dit Affectation Yaich Ahmar Khaddou commune de Ouled Yaich

est insuffisante et doit être portée à (3) : 3.740.000,00 DA Trois millions Sept Cent mille dinars

En conséquence, le soussigné s'engage à verser aussitôt après l'approbation de la présente au bureau de Recette des Impôts de Ouled Yaich

le montant des droits simples et en sus exigibles sur un complément de Valeur imposable de (3) : 740.000,00 DA Sept cent Quarante mille DA

A Blida, le _____

Signature (4)

(1) Désignation de l'acte ou de la déclaration
(2) Désignation de l'immeuble ou du fonds de commerce.
(3) En toutes lettres et en Dinars Algériens et Centimes.
(4) La personne qui souscrit la soumission doit faire précéder sa signature de la mention : «Bon pour insuffisance de _____ DA.» écrite de sa main.

E.N.A.G. - U.L.C. (2009)

Vu et approuvé la présente soumission pour un rehaussement de valeur (3) 740.000,00

et un complément de droit de (3) 49.100,00

A Blida, le _____

الملحق رقم 13

نموذج خاص بكشف الدفع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية الضرائب لولاية .....
نيابة مديرية الرقابة الجبائية
مكتب مراقبة القيم والأسعار

في .....

كشف للدفع

السيد : .....
المسكن : .....
يرجى ممنكم تسديد المبلغ المبين أدناه لأسباب المذكورة لقابض الضرائب المختلفة بـ.....
.....

سبب الدفع	الاقتطاع		المبلغ الإجمالي للدفع	ملاحظة
	الحساب	السطر		
		المجموع		

المبلغ بالأحرف :
.....

مرجع التكفل : .....
وصل رقم : .....
تاريخ :

رئيس المصرفة

الملحق رقم 14

نموذج خاص بنسخة التدوين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Série N, n° 18 (1990)

ADMINSTRATION DES IMPOTS

DIRECTION GENERALE
DES IMPOTS

DIRECTION DES IMPOTS
de la wilaya

INSPECTION

COPIE DE CONSIGNATION

Cette formule dans aucun cas, ne doit être utilisée pour les copies de recettes

EXTRAIT

de sommier d .....

.....

.....

Vol .... N° . ...

CADRE RESERVE
aux annotations de la Direction

VISA
de
l'agent vérificateur

Toutecopie de consignation doit établie sur formule

CONSIGNATIONS	EMARGEMENTS (Reproduire tertuillement toutes annotations dans l'article est marges)

الملحق رقم 15

نموذج خاص بتبليغ الزيادة تلقائيا

سلسلة ن، رقم 33 (2002)

المديرية العامة للضرائب

مدسرية الضرائب للولاية

مديرية الفرعية للمنازعات

رقم : .....

السيد : .....

.....

.....

إرسال موصي عليه
مع وصل استلام

تبليغ الزيادة تلقائيا

طبقا للمادة 106 من قانون التسجيل، يشرّفني أن أبلغكم بالزيادة التلقائية

من : ..... د، ج إلى : .....

الذي كان موضوع التقدير ..... الواقع بـ .....

ونتيجة لذلك، فإنكم مستعدون للحضور إلى : .....

في أجل مدته عشرة (10) أيام، بغرض اكتتاب الاذعان التنظيمي الذي يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة

على تكملة القيمة الخاضعة للضريبة بـ: .....

أي مبلغ : .....

عند عدم القيام بذلك، سيحرر في حقكم سند تحصيل للتسديد بكل الوسائل القانونية المبالغ المستحقة

التس ستصبح قيمتها حينئذ : .....

.....

تفضلوا سيدي بقبول فائق التحيات.

بـ ..... في .....

مديرية الضرائب

الإمضاء

ENAG-ULC-Algérie

الملحق رقم 16

نموذج خاص بتكلفة ومردود الأشجار المثمرة في الهكتار الواحد

تكلفة و مردود الأشجار المثمرة و المشتلات في الهكتار الواحد
لسهل متيجة

ديسمبر 2013

الأصناف	تكلفة الأشجار المثمرة خلال عملية الغرس (العام الأول)					تكلفة الأشجار قبل دخولها مرحلة الإنتاج			كمية المحاصيل خلال مرحلة الإنتاج		
	الحرث و الغرس	الأسمدة	الشجيرات	السقي + أخرى	المجموع	المدة	المصاريف السنوية للعناية	المصاريف الإجمالية	المردود في قمة الإنتاج (ق)	المردود خلال مرحلة العجز (ق)	مدة العمر	عدد الأشجار / الهكتار
الحوامض	73 500 73500	92 500 185000	122 000 244 000+	105 000 105000	393 000 607500	08	242 000	1 936 000	180	50	60	400 800+
الزيتون	54500	92 500	48 000	59 000	258 000	08	136 500	1 092 000	110	30	100	204
التفاح	77 500	69 500	199 500	105 000	451 000	04	189 000	756 000	300	20	20	1250
الاجاص	77 500	69 500	102 000	105 000	354 000	04	210 000	840 000	180	20	20	1250
الخوخ	73 500	69 500	46 000	69 500	262 000	03	147 000	441 000	180	15	15	400
البرقوق	73 500	69 500	46 000	69 500	262 000	06	147 000	882 000	150	10	25	400
المشمش	73 500	69 500	24 000	59 000	226 000	04	136 000	544 000	150	10	20	300
كروم الخمر	86 000	92 500	355000	59 000 465 000*	1 057 500	03	189 000	567 000	120	10	30	3 000
كروم المائدة	86 000	92 500	355000	59 000 465 000*	1 057 500	03	189 000	567 000	150	10	30	3 000
عريش (pergola)	86 000	92 500	255000	56 000 1 045 000*	1 534 500	03	231 000	693 000	300	10	30	3 000
كروم الأم	86 000	92 500	355000	59 000	592500	03	189 000	567 000	30 000 (A) 20 000 (B)	15 000 (A) 10 000 (B)	30	2222
الزعرور	77 500	69 500	122 000	105 000	374 000	05	136 500	682 500	150	70	25-50	400
حب الملوك	73 500	69 500	126 000	59 000	328 000	04	147 000	588 500	100	30	25	180
اللوز	73 500	69 500	12 000	59 000	214 000	07	136 500	955 500	40	15	40	100
التين	73 500	69 500	12 000	29 000	184 000	04	136 500	546 000	110	30	50	150
الجوز	73 500	69 500	40 000	[illegible]	[illegible]	[illegible]	136 500	819 000	150	100	50	100
الجوز (Pacane)	73 500	69 500	120 000	69 500	332 500	07	136 500	955 500	150	100	50	100
الرمان	73 500	69 500	24 000	59 000	226 000	05	136 500	682 500	150	100	40	300

Palissage* (A): boutures pépinière, (B): boutures greffables agrumes en intensif +

ملاحظة: إن تسويق المشتلات يتم خلال السنة الثالثة بعد عملية التلقيم

التعيين	الحفر اليدوي للمتر المربع الواحد	الحفر بالتنقيب للمتر المربع الواحد	البناء + مصاريف أخرى	التجهيزات
بئر تقليدي (puits)	7 300	//	3 200	263 000 (20m)
بئر ارتوازي (forage)	//	15 700	//	840 000 (100m)

قائمة المراجع

قائمة المراجـع

قائمة المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتـــــــــب

أ- الكتب العامة

1- زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1963.

2- د. محمود حلمي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، لبنان، بدون طبعة، 1977.

3- أبو الفضل أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري، شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1979.

4- الشيخ طه الولي، المساجد في الإسلام، الطبعة الأولى، دار العلم للملايين، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1988.

5- مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، دار حلب، الجزائر، بدون طبعة، 1992.

6- لعشب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، 1994.

7- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعت الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، 1995.

8- محمد رضا، ذو النورين عثمان بن عفان الخليفة الثالث رضي الله عنه، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1997.

9- محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاقي في القانون الوضعي الجزائري، دار الغربي، وهران، الجزائر، الطبعة الأولى، 1998.

10- صالح بوسطعة، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس، بدون طبعة، 1999.

11- حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2000.

12- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2000.

13- د. الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والإسكان، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2000.

14- حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعة الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، دار العلم، القاهرة، 2001.

15- طاهري حسين ، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2001.

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

17- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2002.

18- محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفري، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه (صحيح البخاري)، دار طوق النجاة، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 2002.

19- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2003.

20- خليل الفندري، غرامة الانتزاع، دار محمد علي للنشر، تونس، الطبعة الأولى، 2004.

21- أ. لنقاربر كاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004.

22- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2005.

23- د. محمد أحمد عبد الرؤوف، المنازعات الضريبية في التشريع المصري المقارن، دار النهضة العربية، مصر، بدون طبعة، 2005.

24- طاهري حسين، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2005.

25- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006.

26- جيلالي بوحبص، مقالات في القانون العقاري وقانون البناء، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المغرب، الطبعة الأولى، 2006.

27- د. عياض بن عاشور، القضاء الإداري وفقه المرافعات الإدارية، مركز النشر الجامعي، تونس، بدون طبعة، 2006.

28- طاهري حسين، المنازعات الضريبية، شرع لقانون الإجراءات الجبائية، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007.

29- د. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2007.

30- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2007.

31- د. إبراهيم عبد العزيز النجار، نحو تفعيل المرحلة الإدارية لتسوية المنازعات الضريبية، الدار الجامعية، مصر، بدون طبعة، 2008.

32- د. فريجة حسين، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، دار العلوم، الجزائر، بدون طبعة، 2008.

33- محمد ماجد خلوصي، تقارير الخبرة الهندسية والتقنية، دار الكتب القانونية، مصر، بدون طبعة، 2008.

34- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2009.

35- د. علي كحلون، القانون العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2009.

36- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2009.

37- د. محمد السيد الفقي، تحرير خدمات المهن الحرة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009.

38- د. محمد فال الحسن ولد أمين، المساهمات العينية في الشركات التجارية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2009.

39- مصطفى رشدي شيحة، التشريع الجبائي والمالي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، بدون طبعة، 2009.

40- د. فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون طبعة، 2009.

41- نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.

42- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2010.

43- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.

44- أ. يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية وغير العادية في الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي والقضاء الإداري وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2010.

45- د. أحمد بلودنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.

46- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2011.

47- دوة آسيا، د.ر امول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2011.

48- د. فضيل كوسة، منازعات التحصيل الضريبي في ضوء اجتهادات مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2011.

49- منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2011.

50- براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2012.

51- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2012.

52- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.

53- د. بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2013.

54- خليفة الخروبي، العقود المسماة، منشورات الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2013.

55- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2013.

56- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة السادسة، 2013.

57- نسرين شريقي، المحل التجاري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، بدون طبعة، 2013.

58- د. عمار بوضياف، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، القسم الأول، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2013.

59- د. عمار بوضياف، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، القسم الثاني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2013.

60- د. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم، الجزائر، بدون طبعة، 2013.

61- سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.

62- صالح بوسطعة، قانون التعمير، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس، الطبعة الثانية، 2014.

63- د. نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2014.

64- نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2014.

65- مرداسي نورالدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2014.

66- د. عادل عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، الجزائر، بدون طبعة، 2014.

67- أ. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2014.

ب- الكتب المتخصصة

1- حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، مصر، بدون طبعة، 2006.

2- د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، التثمين العقاري، دار الإشعاع الفني، مصر، الطبعة الأولى، 2008.

3- عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، بدون طبعة، 2008.

4- د. أحمد بن محمد الخضيري، الضوابط الشرعية للتثمين العقاري، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010.

ثانياً: المقالات

1- ليلى زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء تطبيقات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، 1999.

2- أ. مقداد كوروغلي، الخبرة في المجال الإداري، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 01، 2002.

3- أ. ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13، 2005.

4- أ. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 04، لسنة 2008.

5- أ. ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، العدد 01، لسنة 2008.

6- أ. يوسفات علي، أزمة الرهن العقاري، مجلة العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، العدد 02، لسنة 2009.

7- عامر العيد، المحل التجاري في ظل القانون التجاري المعدل، نشرة القضاة، العدد 66، وزارة العدل، الجزائر، 2011.

8- أ. أحمد بوقادوم، مدى تأثير تعديل أحكام الإيجارات التجارية بالقانون 02/05 في مفهوم المحل التجـاري، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، المجموعة الثانية، العدد الأول، جوان 2013.

9- د. خالد بوشمة، إشكالية المرجعية في تنظيم استثمار الملك الوقفي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 05، لسنة 2013.

10- د. عبد الله المغلوث، التقييم العقاري بين التأهيل العلمي والخبرة العملية، جريدة الرياض، المملكة العربية السعودية، العدد 1101، الصادرة في 2013/01/20.

11- د. بن عبد الله الرويشد سليمان، الأنشطة العقارية بين التأهيل العلمي والتأهيل المهني، جريـدة الريـاض، المملكة العربية السعودية، العدد 1628، الصادرة في 2014/03/17.

ثالثاً: أعمال الملتقيات

1- أ. أحمد رحمان، "الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره"، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، المنظم يومي 16 و17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للموثقين، فندق الأوراسي، الجزائر.

2- أ. دغيش أحمد، شفعة الدولة والجماعات المحلية، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، المركز الجامعي ببشار، يومي 22 و23 أفريل 2008.

3- د. سيف الدين أحمد فرج زايد، دور التقييم العقاري في منظومة العمران، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول التقييم العقاري، المنظم أيام 07، 08 و09 فيفري 2009، جامعة القاهرة، مصر.

4- أحمد العتيبي، إنشاء بورصة عقارية لاحتراف صناعة العقار، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول التثمين العقاري، المنظم يوم 04 جانفي 2012، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية.

5- د. بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

6- د. سليمان الدليجان، التقييم العقاري الصحيح، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول مهنة التقييم العقاري، المنظم يوم 23 نوفمبر 2012، الغرفة التجارية، الرياض، المملكة العربية السعودية.

7- د. فكيري أمال، "دور مهنة المهندس الخبير العقاري في عملية تطهير الملكية العقارية"، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنظم يومي 02 و03 جوان 2014، جامعة البليدة 02.

8- د. بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02.

9- د. بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02.

رابعاً: المجلات القضائية

1- قرار رقم 23887 المؤرخ في 1982/05/29، عن المحكمة العليا، بين (رئيس م.ش.ب ضد/ ب.أ.ب)، غير منشور.

2- قرار رقم 32515 المؤرخ في 1983/03/05، عن المحكمة العليا، بين (المدير العام للصندوق الوطني للتقاعد ضد/ ر.م)، غير منشور.

3- قرار رقم 50840 المؤرخ في 1988/07/16، عن المحكمة العليا (الغرفة الثانية)، غير منشور.

4- قرار رقم 72087 المؤرخ في 1991/04/07، عن المحكمة العليا، بين مدير الضرائب لولاية سيدي بلعباس والسيد (إ.م)، المجلة القضائية رقم 01، لسنة 1993

5- مجلة مجلس الدولة لسنة 1999، العدد 04.

6- قرار رقم 000877 المؤرخ في 2000/11/20، عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، بين وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية)، والسيدة (ز.ب) ، حول تحديد قيمة عقار، غير منشور.

7- قرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/10، عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع والسيد (م.خ)، حول تحديد قيمة عقار، غير منشور.

8- قرار رقم 7566 المؤرخ في 2002/05/27 عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بين وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية)، وورثة (ب.م)، حول تحديد قيمة عقار، غير منشور.

9- مجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد 01.

10- مجلة مجلس الدولة (الغرفة الثانية) لسنة 2002، العدد 02.

11- مجلة مجلس الدولة لسنة 2003، العدد 03.

12- مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات الجبائية، 2003.

13- قرار رقم 007918 المؤرخ في 2003/04/15 عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية بين مديرية الضرائب لولاية قسنطينة، والسيد: (ل.م)، موضوعه إعادة تقييم عقار، غير منشور.

14- قرار رقم 017702 المؤرخ في 2005/05/17 عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية بين مدير الضرائب لولاية قسنطينية والسيد (ت.ي)، موضوعه إعادة تقييم عقار، غير منشور.

15- مجلة مجلس الدولة لسنة 2006، العدد 08.

16- قرار رقم 39491 المؤرخ في 2007/12/26 عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، بين وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ومؤسسة نفطال، حول تقييم عقار، غير منشور.

17- قرار رقم 040594 المؤرخ في 2009/03/26، عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة، بين مؤسسة ترقية السكن العائليبالطار ف ومديرية أملاك الدولة لولاية الطارف، موضوعه تحديد قيمة عقار، غير منشور.

خامساً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

1- حاتم الراجحي، تأمين مخاطر البناء العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، 2000.

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

3- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008.

4- بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009.

5- كوسة فضيل، القاضي الإداري والمنازعة الضريبية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010.

6- جبار جميلة، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.

7- طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

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

9- مصطفاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

ب- مذكرات الماجستير

1- قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000.

2- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001.

3- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2002.

4- عبد العزيز أمقران، المرحلة القضائية في المنازعات الضريبية، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

5- بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

6- بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

7- كحيل حياة، القسمة القضائية للعقار الشائع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

8- خيرة جطي، عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية المستحدثة بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2005.

9- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

10- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

11- أمال حمادي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.

12- بوقرة العمرية، التسجيل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.

13- خرشي إلهام، المنازعات الضريبية في المواد الإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2007.

14- يهوني زهية ، حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008.

15- قصاص سليم، المنازعات الجبائية للضريبة المباشرة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

16- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

17- أحمد النوعي، تكوين الأملاك الوطنية التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009.

18- بوجمعة محمد، إدارة المنازعات الجبائية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.

19- خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009.

20- ماجري يوسف، الحماية المدنية للملكية العقا ية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009.

21- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.

22- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

23- سميرة فروخ، تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.

24- عيسي بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.

25- برش نورة، دور الخبير العقاري في المنازعات العقارية، القسمة القضائية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

26- راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 02، 2012.

27- فريد كركادن، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

ج- مذكرات الدراسات العليا في المالية

1- شنوفي الجموعي، أهداف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام والطرق المختلفة للتقييم، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1992.

2- صيلع عبد الجبار، تدخل إدارة أملاك الدولة في العمليات العقارية وكيفيات التقييم المطبقة، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1995.

3- كمال صابر، دور إدارة أملاك الدولة في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية قبل سنة 1981، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1996.

4- زيند حسان، طرق تقييم العقارات المطبقة من طرف مصالح أملاك الدولة في تحديد القيمة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1998.

سادساً: النصوص القانونية

أ- الدساتير

1- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، الجريدة الرسمية العدد 76، المؤرخة في 1996/12/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 2002/04/14، والقانون 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية العدد 63، المؤرخة في 2008/11/16.

ب- القوانين العضوية

1- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 1998/06/01، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 2011/05/26، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2011/08/03.

ج- الأوامر والنصوص التشريعية

- الأوامر

1- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة رسمية العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30.

2- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

4- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 101، المؤرخة في 1975/12/19، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 2005/02/09.

5- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.

6- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 1977/12/18.

7- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13، المحدد إنتقالياً لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 1985/08/14.

8- الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة في 1995/03/08.

9- الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1995/04/16.

10- الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد55، المؤرخة في 1995/12/19.

11- الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بالمنافسة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2003/07/20، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 2010/08/15، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

12- الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/07/26، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 2003/08/27.

13- الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2006/07/16.

- النصوص التشريعية

1- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 1981/02/10.

2- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 1984/06/12، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 2005/02/27.

3- القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، المؤرخة في 1984/12/31.

4- القانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/04/04، المعدل والمتمم للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 1986/02/05.

5- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، المتضمن قانون الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05.

6- القانون رقم 02/90 المؤرخ في 1990/02/06، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 1990/02/07.

7- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالقانون رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 1995/12/19.

8- القانون رقم 29/90 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 2004/08/14، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15.

9- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

10- القانون رقم 36/90 المؤرخ في 1990/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية العدد 57، المؤرخة في 1990/12/31.

11- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 2001/05/23، وبالقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، الجريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 2002/12/15.

12- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، المعدل والمتمم، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08،

المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

13- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 1993/01/20.

14- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03.

15- القانون رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 88، المؤرخة في 1993/12/30.

16- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممار سة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15.

17- القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 1998/06/01.

18- القانون رقم 06/2000، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في 2000/12/24.

19- القانون رقم 21/01 المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 2001/12/23، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في 2010/12/30، وبالقانون رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 2015/07/23.

20- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، المؤرخة في 2004/12/30.

21- القانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06، المعدل والمتمم للقانون رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 2005/02/09.

22- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

23- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

24- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

25- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

26- القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 80، المؤرخة في 2010/12/30.

27- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

28- القانون رقم 04/15 المؤرخ في 2015/04/01، المتضمن القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 2015/02/10.

د- المراسيم

1- المرسوم رقم 97/81 المؤرخ في 1981/05/16، يُحدد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1981/05/19.

2- المرسوم رقم 331/82 المؤرخ في 1982/11/06، المتعلق بتحديد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، الجريدة الرسمية العدد 45، المؤرخة في 1982/11/09.

3- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12، الذي يُحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 1983/11/15.

4- المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985/03/23، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة في 1985/03/24.

5- المرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13، المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 1985/08/14.

6- المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 1985/08/14.

7- المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، الجريدة الرسمية العدد 01، المؤرخة في 1986/01/08.

8- المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29، المتضمن تحديد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 1987/09/30.

9- المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 1990/06/23، المتضمن تحديد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 1990/06/27.

10- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56، المؤرخة في 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2003/11/09.

11- المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/02/23، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 1991/02/27.

12- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04، الجريدة الرسمية العدد 18، المؤرخة في 2015/04/08.

13- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 1993/01/06.

14- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 1991/06/01.

15- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 1991/06/01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخة في 2005/09/10، الجريدة الرسمية العدد62، المؤرخة في 2005/09/11.

16- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.

17- المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 1993/11/10، الذي يحدد كيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 1993/11/14.

18- المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 1995/10/10، المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 1995/10/15.

19- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 1996/02/28.

20- المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 1996/03/06، المتعلق بتنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها، ويضبط طرق ممار ستها، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 1996/03/13.

21- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المتضمن تحديد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 1997/12/31.

22- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 2003/08/13، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 2013/04/15، الجريدة الرسمية العدد 22 المؤرخة في 2013/04/25، وبالمرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 2014/03/24، الجريدة الرسمية العدد 19، المؤرخة في 2014/04/02، وبالمرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2015/08/19.

23- المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 2006/09/18، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 59، المؤرخة في 2006/09/24.

24- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

25- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 75، المؤرخة في 2007/12/02.

26- المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 2008/07/07، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 39، المؤرخة في 2008/07/13.

27- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن تحديد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

28- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

29- المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 2010/12/05.

30- المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 2010/12/05.

31- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.

32- المرسوم التنفيذي رقم 423/13 المؤرخ في 2013/12/18، المعدلو المتمم للمرسوم رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 65، المؤرخة في 2013/12/22.

هـ- القرارات والمناشير الوزارية

1- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/04/30، المتضمن إنشاء مفتشيات جهوية لأملاك الدولة ويحدد نطاقها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 1991/06/12.

2- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 1991/08/14.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

4- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14، المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في 1999/08/11.

5- المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/10/20، المتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27، المتعلقة بتصنيف البلديات حسب المناطق، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 2004/01/29.

7- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 2009/03/29.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2010/07/07، المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات البليدة وأولاد يعيش وبوعرفة وبني مراد (ولاية البليدة)، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2010/12/01.

9- القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 2013/01/30.

10- القرار الولائي رقم 916 المؤرخ في 2004/10/13، المتضمن تقسيم إقليم البلديات إلى مناطق فرعية، الصادر عن والي ولاية البليدة.

سابعاً: التعليمات والمذكرات الإدارية

أ- التعليمات الإدارية

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

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

3- التعليمة الوزارية رقم 16 المؤرخة في 1991/05/28، الصادرة عن المديرية العامة للضرائب، المتضمنة إنشاء وتكوين وسير لجان الطعن الولائية، وزارة المالية.

4- التعليمة رقم 2129 المؤرخة في 1999/05/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتمثيل السيد الوزير المكلف بالمالية أمام أجهزة العدالة، وزارة المالية.

5- التعليمة رقم 2938 المؤرخة في 2003/06/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وزارة المالية.

6- التعليمة رقم 6508 المؤرخة في 2007/07/21، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بوجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مدراء أملاك الدولة والحفظ العقاري في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة وبصفتهم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه، وزارة المالية.

7- التعليمة رقم 9654 المؤرخة في 2008/10/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية فارق المساحات الناتجة عن التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، وزارة المالية.

8- التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية والقياسات المساحية، وزارة المالية.

9- التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، وزارة السكن والعمران.

10- التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتكفل بالفوارق في المساحات، وزارة المالية.

11- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة المالية، السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

12- التعليمة رقم 3049 المؤرخة في 2013/03/28، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، وزارة المالية.

13- التعليمة رقم 3476 المؤرخة في 2013/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وزارة المالية.

ب- المذكرات الإدارية

1- المذكرة رقم 2145 المؤرخة في 1999/05/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بأهم قواعد تقييم المحلات التجارية، وزارة المالية.

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

3- المذكرة رقم 3914 المؤرخة في 2004/07/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة، وزارة المالية.

4- المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتقييمات العقارية المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة المالية.

5- المذكرة رقم 4044 المؤرخة في 2006/06/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية، وزارة المالية.

6- المذكرة رقم 5977 المؤرخة في 2006/08/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعمليات التقييم العقاري وضرورة اعتماده على السوق العقارية الحرة، وزارة المالية.

7- المذكرة رقم 1013 المؤرخة في 2009/01/26، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإعادة تنظيم الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

8- المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 2009/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، أخطاء في المساحة، وزارة المالية.

9- المذكرة رقم 2948 المؤرخة في 2013/03/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة، وزارة المالية.

10- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 2014/02/17، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وزارة المالية.

11- المذكرة رقم 3523 المؤرخة في 2014/04/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأملاك والحقوق العقارية، وزارة المالية.

ثامناً: المواقع الإلكترونية

1- المعهد الأمريكي للتقييم العقاري: www.aminore.com.

2- المؤسسات الأمريكية للتقييم العقاري: www.appraisalinstute.org.

3- القانون رقم 08/12 المؤرخ في 2012/02/15، المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري وشروط ممارستها في التشريع السوري: syrianfinance.gov.sy.

Les ouvrages

1. Direction Générale des Impôts, les fonds de commerce, Alger, 1998.
2. René Chapus, Droit de contentieux administratif, 8eme édition, Edmont Chrestien, Paris 1999.
3. Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah édition, Alger, 2000.
4. Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, 4éme édition, Paris, 2001.
5. Jean-Bernard Auby, droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrestien, 7éme édition 2004.
6. Direction Générale du Domaine National, "Guide du formateur ", l'évaluation des actifs immobiliers, Alger, 2005.
7. Tecsult International Limitée, Formation aux évaluations immobilieres Application des méthodes d'évaluation foncière, Alger, Janvier 2006.
8. Adja Djilali, Droit de l'urbanisme, Berti éditions, Alger, 2007.
9. Direction Générale du Domaine National, "Guide de l'évaluateur", l'évaluation des actifs immobiliers, Alger, 2008.
10. Amel Aouij Mrad, Droit de l'urbanisme, latrach éditions, Tunis, 2014.

Les thèses

1- Benaissa Benlhadj Djalloul , Evaluation immobilière en Algérie (Terrain à bâtir) master en management immobilier de construction et d'aménagement, Euromed Ecole de Management, Marseille, Septembre, 2005.

2- Ferhat Tebib, l'analyse du marché immobilier et l'application des méthodes d'évaluation immobilière, Master "Management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement", Euromed, Ecole de management, Marseille France, 2007.

3- Djilani Nabil, Evaluation immobilière et normes comptables, Mastere 2, Management immobilier, construction et aménagement (MICA), Euromed Ecole de management, Marseille, France, 2009.
4- Sam Hayat, la fiscalité immobilière, mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, Institut Maghrébin d'économie Douaniére et fiscale, Alger, 2009.
5- Kamel Belkhadem, Evaluation immobilière, Master, " Management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement ", Euromed, Ecole de management, Marseille, France , 2012.
6- Larbi Zedjiga, les facteurs d'appréciation et les méthodes d'évaluation domaniale, Mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, Institut Maghrébin d'économie douanière et fiscale, Alger, 2012.
7- Khahouadji Mohammed Riyadh, La conduite d'un projet d'expertise d'évaluation immobilière par la qualité, Mémoire pour l'obtention du diplôme de master en Génie Civil, Faculté de Technologie, Université Aboubekr Belkaid Tlemcen, 2013.

Instructions administratives

1- Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP, du 23/01/1991, Modalités de détermination des prix de cession des terrains domaniaux, Alger.
2- Note N° : 2810 E/DGDN/DODF/EXP, du 23/07/1991, Détermination de la valeur vénale des biens ruraux, Alger.
3- Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP, du 17/11/1993, Détermination de la valeur vénale des fonds de commerce, Alger.
4- Note N° : 5462 E/DGDN/DODF/EXP, du 05/11/1994, Evaluations domaniales Etude et analyse du marché immobiliere, Alger.
5- Note N° : 03430 F/DGDN/DODF/EXP, du 23/07/1997,Evaluation domaniale étude et analyse du marché immobilier, Alger.
6- Note N° : 443 du 14/07/2001 déterminant " le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et du timbre " Direction Générale des Impôts.

الفهرس

الفهـــرس

مقدمة:	01
الباب الأول: أحكام التقييمات العقارية.	08
الفصل الأول: ماهية التقييمات العقارية.	10
المبحث الأول: مفهوم التقييمات العقارية.	11
المطلب الأول: نشأة وتطور التقييم العقاري.	11
الفرع الأول: التقييم العقاري في العصر الإسلامي.	11
الفرع الثاني: التقييم العقاري في العصر الحديث.	13
أولاً: التقييم العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية.	13
ثانياً: التقييم العقاري في مصر.	16
الفرع الثالث: التقييم العقاري في الجزائر.	17
المطلب الثاني: تعريف التقييم العقاري وعناصره.	21
الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري.	22
أولاً: التعريف الفقهي للتقييم العقاري.	22
ثانياً: التعريف القانوني للتقييم العقاري.	23
الفرع الثاني: عناصر التقييم العقاري.	24
أولاً: النظرة المبررة كأساس لتحديد قيمة العقار.	24
ثانياً: الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري.	24
ثالثاً: الزمن عامل أساسي في عملية التقييم العقاري.	25
رابعاً: القيمة.	25
المطلب الثالث: مبادئ وأهداف التقييم العقاري.	26
الفرع الأول: مبادئ التقييم العقاري.	27
أولاً: مبدأ العرض والطلب.	27
ثانياً: مبدأ التسبيق.	28
ثالثاً: مبدأ التغيير والتدرج.	28
رابعاً: مبدأ التطابق.	29
خامساً: مبدأ المنافسة والتوازن.	29
سادساً: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج.	30
سابعاً: مبدأ البديل.	30
ثامناً: مبدأ الاستعمال الأفضل.	31

تاسعاً: مبدأ التوقع.	32
الفرع الثاني: أهداف التقييم العقاري.	32
أولاً: دور التقييم في عملية الاستثمار.	33
ثانياً: التقييم من أجل ضمان الحقوق.	33
المبحث الثاني: المعايير المُوحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري.	36
المطلب الأول: أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري.	36
الفرع الأول: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية.	36
أولاً: النزاهة والأمانة.	36
ثانياً: عدم تضارب المصالح.	37
ثالثاً: السرية.	37
رابعاً: الحيادية والشفافية والمسؤولية.	38
الفرع الثاني: الالتزام بتطوير القدرات المهنية.	38
أولاً: التأهيل.	38
ثانياً: المساعدة الخارجية.	39
المطلب الثاني: السوق العقارية.	39
الفرع الأول: مفهوم السوق العقارية.	40
أولاً: تعريف السوق العقارية.	40
ثانياً: أنواع السوق العقارية.	40
الفرع الثاني: التنظيم القانوني للسوق ودورها في عملية التقييم.	44
أولاً: التنظيم القانوني للسوق العقارية.	44
ثانياً: دور السوق العقارية في عملية التقييم.	54
المطلب الثالث: التقارير التقييمية.	57
الفرع الأول: أنواع التقارير التقييمية.	57
أولاً: التقارير الشفهية.	57
ثانياً: التقارير الإلكترونية.	58
ثالثاً: التقارير الكتابية.	58
الفرع الثاني: منهجية العمل التقييمي.	58
أولاً: فتح الملف التقييمي.	59
ثانياً: دراسة الملف.	59
ثالثاً: الزيارة الميدانية للعقار.	59

رابعاً: التقييم.	60
الفرع الثالث: عناصر تقرير التقييم.	60
أولاً: الجهة المستشيرة.	60
ثانياً: الهدف من عملية التقييم العقاري.	61
ثالثاً: مواصفات العقار.	61
رابعاً: الإطار القانوني لعملية التقييم العقاري.	61
خامساً: أصل الملكية والطبيعة القانونية للعقار.	62
سادساً: العوامل التقديرية للقيمة.	62
سابعاً: تحديد القيمة التجارية.	63
ثامناً: خلاصة التقرير والإمضاءات.	64
خلاصة الفصل الأول	65
الفصل الثاني: الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري.	67
المبحث الأول: الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري.	68
المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية.	68
الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي.	69
أولاً: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة.	69
ثانياً: المديرية الولائية لأملاك الدولة.	70
ثالثاً: مفتشية أملاك الدولة.	72
الفرع الثاني: مصالح أملاك الدولة على المستوي المركزي.	74
أولاً: المهام العامة للمديرية العامة للأملاك الوطنية.	74
ثانياً: مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.	75
ثالثاً: مهام المديريات الفرعية لمديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.	75
المطلب الثاني: الإدارة الجبائية.	77
الفرع الأول: المصالح الجبائية على المستوى المحلي.	77
أولاً: المديرية الجهوية للضرائب.	78
ثانياً: المديرية الولائية للضرائب.	80
ثالثاً: مفتشية التسجيل والطابع.	83
الفرع الثاني: المصالح الجبائية على المستوى المركزي.	87
أولاً: مديرية المنازعات.	88
ثانياً: مديرية الأبحاث والتدقيقات.	88

المبحث الثاني: الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري.	89
المطلب الأول: المهندس الخبير العقاري.	89
الفرع الأول: تعريف المهندس الخبير العقاري.	89
الفرع الثاني: شروط وطرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.	91
أولاً: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.	91
ثانياً: طرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.	94
الفرع الثالث: دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم.	95
المطلب الثاني: الخبير القضائي العقاري.	96
الفرع الأول: تعريف الخبير القضائي العقاري.	96
الفرع الثاني: شروطوا إجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري.	97
أولاً: شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري.	97
ثانياً: إجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري.	99
الفرع الثالث: دور الخبير القضائي أمام القضاء في عملية التقييم العقاري.	101
أولاً: إجراءات استعانة القضاء بالخبير القضائي العقاري.	101
ثانياً: دور الخبير القضائي في عملية التقييم أمام القضاء المدني.	103
ثالثاً: دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري أمام القضاء الإداري.	107
خلاصة الفصل الثاني	112
خلاصة الباب الأول	113
الباب الثاني: تطبيقات التقييمات العقارية والمنازعات الناجمة عنها.	117
الفصل الأول: تطبيقات التقييمات العقارية.	119
المبحث الأول: تقييم العقارات غير المبنية.	120
المطلب الأول: تقييم الأراضي الصالحة للبناء.	120
الفرع الأول: تعريف الأراضي الصالحة للبناء.	120
الفرع الثاني: عوامل تقييم الأراضي الصالحة للبناء.	122
أولاً: العوامل المادية.	122
ثانياً: العوامل الاقتصادية.	125
ثالثاً: العوامل القانونية.	127
الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء.	129
أولاً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع.	129
ثانياً: طريقة التقييم بالمنطقة.	133

ثالثاً: طريقة التقييم بالعبء العقاري.	135
المطلب الثاني: تقييم الأراضي الفلاحية.	137
الفرع الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية.	137
أولاً: تعريف الأراضي الفلاحية.	137
ثانياً: أصناف الأراضي الفلاحية.	139
الفرع الثاني: عوامل تقييم الأراضي الفلاحية.	143
أولاً: العوامل المادية.	144
ثانياً: العوامل الاقتصادية.	146
ثالثاً: العوامل القانونية.	147
الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الفلاحية.	147
أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة.	147
ثانياً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار.	149
ثالثاً: طريقة التقييم عن طريق المردودية.	151
رابعاً: طريقة التقييم حسب الدخل.	152
خامساً: طريقة التقييم حسب قيمة الاستبدال.	153
المبحث الثاني: تقييم العقارات المبنية.	157
المطلب الأول: تقييم المحلات السكنية.	158
الفرع الأول: تعريف المحلات السكنية.	158
أولاً: التعريف الفقهي للسكن.	158
ثانياً: التعريف القانوني للسكن.	158
الفرع الثاني: عوامل تقييم المحلات السكنية.	160
أولاً: العوامل المادية.	160
ثانياً: العوامل الاقتصادية.	162
ثالثاً: العوامل القانونية.	163
الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات السكنية.	164
أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة.	165
ثانياً: طريقة التقييم عن طريق الدخل.	169
ثالثاً: طريقة التقييم عن طريق تكلفة إعادة البناء من جديد.	170
المطلب الثاني: تقييم المحلات التجارية.	174
الفرع الأول: مفهوم المحل التجاري.	175

أولاً: تعريف وخصائص المحل التجاري.	175
ثانياً: عناصر المحل التجاري.	177
الفرع الثاني: عوامل تقييم المحلات التجارية.	179
أولاً: العوامل الموضوعية.	180
ثانياً: العوامل غير الموضوعية.	181
ثالثاً: العوامل الاقتصادية.	182
الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات التجارية.	182
أولاً: طريقة التقييم بالمقارنة.	183
ثانياً: طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال.	183
ثالثاً: طريقة التقييم بواسطة الربح.	184
رابعاً: طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير.	184
خامساً: طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع.	185
خلاصة الفصل الأول	186
الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري.	189
المبحث الأول: التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري.	191
المطلب الأول: التسوية الإدارية أمام الإدارة الجبائية.	191
الفرع الأول: الإجراءات الإلزامية.	192
أولاً: التظلم الإداري من قبل المشتكي.	192
ثانياً: إعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية.	200
الفرع الثاني: الإجراءات الإختيارية.	202
أولاً: أمام لجنة التوفيق (المصالحة).	202
ثانياً: أمام لجان الطعن الولائية.	205
المطلب الثاني: التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية.	208
الفرع الأول: إجراءات التسوية الإدارية أمام مصالح إدارة الأملاك الوطنية.	208
الفرع الثاني: بعض صور التسوية الإدارية أمام إدارة الأملاك الوطنية.	213
أولاً: الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 21/04.	213
ثانياً: الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15/08.	217
المبحث الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري.	222
المطلب الأول: التسوية القضائية أمام المحكمة الإدارية.	222
الفرع الأول: شروط قبول الدعوى.	223

أولاً: الشروط العامة لقبول الدعوى.	223
ثانياً: الشروط الخاصة لقبول الدعوى.	232
الفرع الثاني: إجراءات الخبرة.	236
أولاً: تعيين القاضي الإداري للخبير وتحديد مهامه.	236
ثانياً: سير عملية الخبرة ونتائجها.	238
ثالثاً: سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة.	240
الفرع الثالث: صدور حكم المحكمة الإدارية.	243
أولاً: كيفية صدور الحكم القضائي ومحتواه.	244
ثانياً: كيفية تبليغ الحكم القضائي وآثاره.	247
المطلب الثاني: التسوية القضائية أمام مجلس الدولة.	248
الفرع الأول: الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة.	248
أولاً: شروط قبول الاستئناف.	249
ثانياً: آثار رفع الاستئناف.	251
الفرع الثاني: الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة.	254
أولاً: شروط قبول الطعن بالنقض.	255
ثانياً: آثار الطعن بالنقض.	258
خلاصة الفصل الثاني	261
خلاصة الباب الثاني	262
خاتمة	267
قائمة الملاحق	274
الملحق رقم 01: نموذج لتقرير تقييم عقار.	276
الملحق رقم 02: دراسة السوق العقارية المحلية (وضعية موقوفة في شهر جانفي 2015).	281
الملحق رقم 03: نموذج لبطاقة وصفية للعقار.	296
الملحق رقم 04: بطاقة معاملات التعديل.	298
الملحق رقم 05: جدول خاص بأسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.	300
الملحق رقم 06: نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 أوت 1981.	302
الملحق رقم 07: نموذج لبطاقة تقييم عقار في إطار المرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أفريل 2013.	304
الملحق رقم 08: نموذج خاص بالتكليف بالحضور أمام لجنة التوفيق.	306

الملحق رقم 09: نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية.	308
الملحق رقم 10: نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية.	310
الملحق رقم 11: نموذج خاص بالإستدعاء.	312
الملحق رقم 12: نموذج خاص بالتعهد القانوني.	314
الملحق رقم 13: نموذج خاص بكشف الدفع.	316
الملحق رقم 14: نموذج خاص بنسخة التدوين.	318
الملحق رقم 15: نموذج خاص بتبليغ الزيادة تلقائيا.	320
الملحق رقم 16: نموذج خاص بتكلفة ومردود الأشجار المثمرة والمشتلات في الهكتار الواحد.	322
قائمة المراجع	324
الفهرس	356