وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

**مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر**

**تخصص: قانون عقاري**

# النظام القانوني لعمليات التنازل عن السكنات الاجتماعية لصالح شاغليها

**من تقديم الطالبتين:**

شنيني فتحية
صايفي سهام

**تحت إشراف الأستاذ:**

هتشان أسيا

**السنة الجامعية 2019-2020**

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من غمرني بحبه و علمني بقدر علمه

معنى العطاء و السخاء أبي الحبيب

أطال الله عمره و أبقاه تاجا أفتخر بوضعه فوق رأسي

إلى معنى الحب و الحنان و العطف أمي الحبيبة أبقاها الله دائما سترا

علينا إن شاء الله

إلى شريكي و نصفي الثاني إلى من يساعدني بلا كلل و لا ملل زوجي العزيز

سندي و عوني في عملي

إلى محرك النشاط و القوة في داخلي و الداعم الدائم أخي الوحيد

و حبيبي نصر الدين

إلى من أرى التفاؤل و السعادة في محياهن شقيقاتي الوقورات

فاطمة الزهراء ،ليندة،عفاف ،أمينة

إلى عصافير و أحباب قلبي إلى قرة عيني أبنائي

ليديا فرح،ماريا فاتن ،سراج يوسف

إلى كل أصدقاء و زملاء السنة الدراسية

إلى كل من قدم يد العون من قريب أو من بعيد لإنجاز هذا العمل

# الاهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل اليه لولا فضل الله سبحانه علينا

اما بعد

اهدي هذا العمل المتواضع الى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين من سورة الإسراء(23،24)

إلى من ربتني وأنارت دربي وأعطتني دفعا للأمام وأعانتني بالصلوات والدعوات ، الى اغلى انسان في الوجود

الى بسمة الحياة و سر نجاحي ، أمي الحبيبة التي لا تقدر بثمن

إلى من عمل بكد في سبيلي ، وعلمني معنى الكفاح والمثابرة والعطاء الذي أحمل اسمه بكل افتخار الذي اوصلني الى ما انا عليه ، أبي الحبيب الذي لا يكرره الزمن

الى أخواتي وإخوتي سندي في حياتي

الى جميع الإخوة الذين أثبتوا ان الاخوة ليست فقط بالرحم

الى  من دعمني وشجعني في حياتي وأعطاني دفعة للأمام

الى جميع عائلتي الكريمة وأحبتي الكرام وكل أساتذتي

اليك ... يامن أعطيتني درسا..... المجد للأقوى نفسا

اليك ... يا أيتها الحياة الدنيا ..... سأتحداك ما دمت حيا

# مقدمة

## مقدمة :

لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق هو حق دستوري سعت الدولة الجزائرية إلى تجسيده من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة لتوفيره في ظل كل المتغيرات الطارئة على جل المستويات سواء الاجتماعية أو الاقتصادية أو السياسية ،

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

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

ومع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية آنذاك لتلبية حاجيات المواطنين المتزايد عن السكن إثر رحيلهم من الأرياف الى المدن بحثا عن الشغل تزايدت ممتلكات الدولة العقارية ( بنايات) مما خلق صعوبة في التسيير على الرغم من احداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات ، وأدى الى عجز الدولة عن صيانة تلك البنايات لما تتطلبه من أموال ونفقات باهضة .

كل هذه العوامل وأخرى أدت بالمشرع الجزائري الى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أوالحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية والذي كان هدفه هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق ، وكان يهدف هذا القانون خاصة الى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير سنة 1981 وكذا تحديد شروط التنازل.

لكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد

الأمر الذي دفع بالدولة لإعادة النظر في جل المخططات التنموية من أجل رسم سياستها السكنية وهو الواقع الذي يصطدم بعراقيل جمة منها محدودية موارد الدولة من جهة و سوء التسيير من جهة أخرى ،هذا ما دفع بالتشريع الجزائري إلى استحداث قوانين جديدة متعلقة بنشاط الترقية العقارية تنهى حالة الاإستقرار و تحد من المضربات العقارية الكثيرة في هذا المجال من خلال إدخال دور الرقابة من

طرف الدولة و هذا من خلال توجيهها لبرامج سكن متنوعة باختلاف تنوع فئات المجتمع من فئات محرومة إلى متوسطة الدخل حيث تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل و الذي الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها و تحديدا فيما يخص التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة و المحلات ذات الطابع السكني .

و قد أخذ بادئ الأمر بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/06/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني و التجاري و الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية كما سبق التنويه له أعلاه و الذي ألغي بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية 2001 وجميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة ، و هذا في مضمون المادة 40 منه التي نوهت بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقة تعد ملغاة إلا أنها و بالمقابل استثنت إبقاء سريان القانون السالف الذكر بالنسبة لطلبات التسوية المودعة إلى غاية 2000/12/31 .

و أعقبت المادة 41 من نفس القانون بمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون 90/30 الخاص بالأملاك الوطنية و النصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بشروط و كيفيات استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة و خاصة أحكام المادة 11 منه و التي تنص على " يمكن لإدارة الأملاك الوطنية التنازل بالتراضي عن ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية .

و من ثم ظهور المرسوم الذي نظم عملية التنازل و هو المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي حدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01،

وقد كان الهدف من اصدار هذا المرسوم هو محاولة إحداث تطور في السوق العقارية والتوفيق بين العرض والطلب .

ليصدر بعده المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المرخ في 2016/11/30 محددا لشروط نقل حق الايجار بالنسبة للسكنات المملوكة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري والمتعلق بتسوية وضعية السكن العمومي الذي بيع بطريقة غير قانونية أو مايعرف بالمفتاح وقد حدد آجال لدفع الملفات ب 2017/12/31 ،

ثم ولغرض التخفيف من الاجراءات البيروقراطية والمشاكل التي عانى منها الراغب في شراء مسكنه أصدرت الدولة المرسوم التنفيذي رقم 15-211 لمؤرخ في 2015/09/11 المعدل والمتمم

للمرسوم رقم 03-269 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال أول يناير 2004 كما حدد آجال دفع الملفات ب 2017/12/31

ثم ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري،

وبالتالي فالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة تعرض بدوره الى تغييرات وتعديلات في القوانين والمراسيم التي تنظمه ،

وبناء على ما سبق ظهرت الحاجة الى معالجة هذا الموضوع الذي يكتسي اهمية بالغة بالنظر الى مشكلة السكن وبالخصوص السكن الاجتماعي الذي يعد السبب الرئيسي في اختيار هذا الموضوع لمناقشته،

حيث أن الغرض الذي يؤديه هو إشراك الأفراد في بعض العقارات التابعة للدولة ، كما أنه يعتبر السبيل الوحيد الذي يؤدي الى الاكتساب والامتلاك ، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ، فهو يهدف الى :

* جلب سيولة نقدية للخزينة وهو هدف اقتصادي .

* له هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الإمتلاك وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي .

ان تنازل الدولة عن عقاراتها يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات ومن غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة ( مكاتب الخبراء ، محافظو البيع بالمزاد العلني ....) ، وإنما تعتبر إدارة أملاك الدولة كقاعدة عامة هي خبير للدولة حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة ،

حيث تلعب إدارة أملاك الدولة دور هام في مجال تفعيل الترقية العقارية من خلال الوعاء العقاري الذي توفره لاستيعاب مختلف المشاريع الترقوية لاسيما الموجهة لإنجاز محلات ذات طابع سكني ونخص بالذكر السكنات الإجتماعية.

وعلى إثر كل ما تقدم سنعالج هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية :

ما هو النظام القانوني الذي يحكم عمليات التنازل عن السكنات الإجتماعية لصالح شاغليها ؟ وما هو دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن السكنات الإجتماعية ؟

هل ألمت ترسانة القوانين المنظمة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و كذا المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري على اختلاف صدورها من جل الإجراءات الضرورية اللازمة لذلك؟ هل يعتبر التنازل عن الأملاك العقارية حلا تنمويا للحد من أزمة السكن في الجزائر ؟

سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية ، مستعينين في ذلك بالمنهج الوصفي التحليلي ، و هذا باستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات و المعلومات المتعلقة بعملية التنازل و التعمق في دراستها وذلك ضمن الخطة الآتي بيانها ،

حيث قسمنا دراستنا إلى فصلين اثنين حددنا في الفصل الاول الاحكام المنظمة لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية ، ادرجنا في المبحث الاول مفهوم التنازل عن السكنات الاجتماعية ، في المطلب الأول تعريف التنازل عن السكنات الاجتماعية وفي المطلب الثاني نطاق تطبيق عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية ثم ادرجنا في المبحث الثاني شروط واجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية خصصنا المطلب الاول لشروط عملية التنازل وفي المطلب الثاني للاجراءات

ثم تطرقنا في الفصل الثاني الى دور مديرية أملاك الدولة في عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية تناولنا في المبحث الاول تقييم السكنات الاجتماعية ادرجنا في المطلب الاول تحديد القيمة الوحدوية وفي المطلب الثاني كيفيات التحصيل وفي المبحث الثاني اعداد عقد التنازل في المطلب الاول اعداد عقد التنازل في الحالة العادية وفي المطلب الثاني اعداد عقد التنازل في الحالة الاستثنائية .

# الفصل الأول

## الاحكام المنظمة لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

## الفصل الأول الاحكام المنظمة لعملة التنازل عن السكنات الاجتماعية

تعمل الدولة استثناء على إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها عن طريق التنازل عن السكنات الاجتماعية ولتكون هذه العملية أكثر فاعلية وتضمن تحقيق ما شرعت من اجله إذ يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك ، وهو إجراء من الإجراءات القانونية . ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات ، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان او منقولا ، وبالتالي فالمقصود بالتنازل هنا هو : " عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية " ومن بين الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التي تعتبر موضوع التنازل هي السكنات الاجتماعية ،

حيث أن التنازل عن هذه السكنات الاجتماعية يتم وفق أسس و قواعد متعلقة بتنظيماته ( التنازل ) وكذا بشروطه وكيفياته ، لذا فقد وضع لها المشرع الجزائري الأطر والضوابط القانونية التي تم من خلالها والزم القائمين لها بذلك ، لذلك من الضروري معرفة مفهوم التنازل عن السكنات الاجتماعية وشروط واجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

وعليه خصصنا هذا الفصل للأحكام المنظمة لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية وذلك من خلال مبحثين كالآتي :

المبحث الأول : مفهوم التنازل عن السكنات الاجتماعية

المبحث الثاني : شروط وإجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية لصالح شاغليها

## المبحث الأول : مفهوم التنازل

* باستقراء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 فإنه يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة 01 من نفس المرسوم.[1]

لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية [2]،و تحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن ، إذ يستوجب من خلال هذه المادة تعريف التنازل وتعريف السكن الاجتماعي ومن هم الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من السكن الاجتماعي ومن لهم الحق في التنازل عن السكن الاجتماعي و ما هي الهيئات المكلفة بعملية التنازل.

### المطلب الأول : تعريف التنازل عن السكنات الاجتماعية

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك و هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد و الجماعات و من بين التنازلات ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة حيث يمكنها التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية غير مخصصة أو التي ألغي تخصيصه.

وبما أن التنازل هو بيع بالتراضي للأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاغليها فيمكن استنتاج أنه عقد ملزم لجانبين ، إذ يرتب التزاما في ذمة البائع ( مديرية أملاك الدولة ) بنقل ملكية المحل المعني بعملية التنازل الى شاغله الشرعي ويرتب في ذمة المشتري (الشاغل الشرعي ) التزاما بدفع الثمن [3]

[1] - تشير المادة 01 من المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 أن تحديد شروط و كيفيات التنازل يكون بالنسبة لصنفين من الأملاك العقارية : الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري

[2] - إعتماد القيمة التجارية يكون لمحاربة كل أشكال المضاربة على هذه الأملاك على أن تؤخذ بعين الاعتبار عدة معايير خاصة منها السعر المرجعي للمتر المربع الذي يضرب في معيار يحدد حسب كل منطقة جغرافية و هو ما أكده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/01/27 ج ر عدد 12 سنة 2004.

[3] راجع المادة 55 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20رمضان 1395،الموافق ل1975/09/26 ،المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

كما أنه عقد شكلي بحكم أن التعامل منصب على عقار ( السكن الاجتماعي ) فلابد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي ، و الا كان العقد باطلا وذلك بصريح المادة 12 من الأمر 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق الملغى بموجب القانون رقم 27/88 [1]

حيث أن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة اختصاصه[2] كما أن مجرد التعاقد لا ينقل الملكية إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري اي انه حتى تنتقل ملكية المحل المعني بالتنازل الى شاغله الشرعي عن طريق الايجار فعلى الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل ان تقوم بارساله الى المحافظة العقارية للقيام بالشهر[3] ولابد ان يرد على عقار اي ان محل هذا التنازل هو سكن اجتماعي ، وهو عقد مجرد من المساومة فالعقد الواقع على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة اقرب ما يكون الى عقد إذعان فلا تفاوض في الثمن[4] وهو عقد معاوضة فكل طرف يأخذ مقابلا لما يعطي فالمترشح للشراء يأخذ المحل المشغول من طرفه والدولة ممثلة في مديرية املاك الدولة تأخذ الثمن المحدد من طرف مصالحها [5]

## الفرع الأول : تعريف التنازل :

### 1/: المدلول اللغوي

التنازل في اللغة العربية كلمة يقصد بها التخلي سواء عن عمل أو شيء فنجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الموضوع ومن امثلة ذلك ما يلي : تنازل القوم أي نزل بعضهم الى بعضهم الآخر فتضاربوا ، تنازل عن الأمر أي تخلى عنه ، تنازل الملك عن العرش أي تنازل عن حقه في الملك والمقصود منها التخلي ،الاستكشاف او الاستقالة ايضا .

[1] راجع الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/25 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ،العدد 07،المؤرخة في 1970/12/25 ،الملغى بموجب القانون رقم 27/88 )

[2] حمدي باشا،منازعات حول اثبات ونقل الملكية العقارية،مجلة التوثيق،دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للتوثيق،عدد 01،2001،ص 20

[3] راجع المادة 29 من القانون رقم 90-25 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري،جريدة رسمية،عدد 49 ،المؤرخة في 1990/11/18

[4] محمد يوسف الزعبي ،شرح عقد البيع في القانون المدني،دار الثقافة،عمان الاردن،طبعة 01،2004،ص 20.

[5]

تنازل فعل خماسي لازم ،متعد بحرف ، تنازلت ، اتنازل ،تنازلا ، متنازل والمفعول متنازل نه ، تنازل عن الشيء أي تركه وتخلى عنه ، تنازل عن الميراث ، تنازل عن وظيفته.[1]

**2/ : المدلول القانوني**

هو عملية تحويل ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية و القاعدية العامة أي أنه بيع للممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة و يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول.

ان المشرع الجزائري لم يورد اي تعريف للتنازل من خلال النصوص القانونية المنظمة له والسابقة على صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-269 والتي الغيت بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001. [2]فالمرسوم التنفيذي 03-269 لم يتضمن اي تعريف وكل ما تطرق اليه هو اجراءات التنازل وبالرجوع الى نص المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 التي نصت على انه يمكن التنازل بالتراضي على

اساس القيمة التجارية وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين عن الاملاك العقارية ....

ومن خلال نص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 التي توضح ان هذا الاخير ماهو الا تجسيد لنص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 المذكور اعلاه والمادة 209 كذلك.[3]

وبالنتيجة فان التنازل هو بيع بالتراضي عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي الايجاري [4]ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير

[1] - واكد الزهرة، التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في اطار المرسوم التنفيذي 269/03،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري،جامعة الدكنور يحيى فارس المدية،سنة 2013/2012 ،ص 8.

[2] - انظر المادة 40 من القانون رقم 06/2000المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001الجريدة الرسمية العدد 80 لسنة 2000.

[3] - انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير
العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1يناير2004،الجريدة الرسمية العدد48،المؤرخة في 2003/08/13.

العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 200 لفائدة شاغليها الشرعيين على اساس قيمتها التجارية بموجب قرار مشترك .

## الفرع الثاني : تعريف السكنات الاجتماعية

تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل .

و حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي،يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة و عليه فإنه يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للامتلاك أو الإيجار و تدخل في تمويله إعانة أو تخصيص في نسب الفائدة التي تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لا سيما الصندوق الوطني للسكن.[1]

ووفقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 2008/05/11 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري،يقصد بالسكنات الاجتماعية هي السكنات الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها في اطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03.[2]

## المطلب الثاني : نطاق تطبيق عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

إن عملية التنازل لا تشمل جميع الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري و إنما استثنت المادة 03 من المرسوم 153/18 المؤرخ في 06 جوان 2018 أملاك عقارية أخرى تعد حسب القانون أملاك عقارية غير قابلة للتنازل .

[1] - صورية حافظ،**النظام القانوني للإيجار في السكنات الاجتماعية**،مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر،سنة 2004 -2007 ،ص 6،7

[2] - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 2008/05/11 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، الجريدة الرسمية عدد 04

## الفرع الأول :الأملاك العقارية القابلة للتنازل :

إن مجموع الأملاك المبنية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 و المؤجرة لفائدة شاغليها الشرعيين سواء كانت هذه الأملاك ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني.

من خلال هذا المفهوم نستخلص الشروط الواجب توفرها في الملك العقاري القابل للتنازل عنه :

يجب أن يكون الملك العقاري مبنى أي لا يتم التنازل عن أرض شاغرة غير مبنية .

يجب أن يكون الملك العقاري تابع للدولة أو لديوان الترقية و التسيير العقاري .

يجب أن يكون هذا الملك العقاري قد تم استلامه قبل تاريخ:2004/01/01 ،تم إتمام إنجازه و تسليم المشروع قبل هذا التاريخ أو يجب أن يكون هذا الملك العقاري قد تم استغلاله قبل تاريخ 01 جانفي 2004 تم شغله بواسطة سند شغل رسمي قبل هذا التاريخ .[1]

## الفرع الثاني :الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل :

تتعدد الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل بين ما تم ذكره بنص المادة 03 من المرسوم 153/18 المؤرخ في 06 جوان 2018 السالف الذكر و بين التعليمة الوزارية المشتركة لسنة 2004.و يمكن حصرها فيما يلي :

السكنات الإلزامية :[2]

* هي تلك السكنات الممنوحة للأعوان الذين يستوجب تواجدهم الدائم في الأماكن الممارس فيها وظائفهم و المتواجدة داخل العقار أو البناية محل العمل .

السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة :

* تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين التاليتين :

[1] - تعليمة وزارية مشتركة متعلقة بشروط و كيفيات و اجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.

[2] جرود عبد الفتاح،شايب رشيد **دور إدارة أملاك الدولة في عمليتي التقييم و التنازل عن أملاكها العقارية ذات الاستعمال السكني،المهني،الحرفي و التجاري** ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري جامعة المدية 2015/2014 ،ص 09

- إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه .

- إذا كان العون يشغل سلطة يقتضي تبعيات خاصة و يترتب عليه استعداد دائم.[1]

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

الأملاك العقارية التابعة للجماعات الإقليمية :

هي تلك الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني،التجاري،الحرفي و المهني التابعة للبلديات و الولاية وقد أحالها المشرع إلى صدور نص قانوني لاحق.[2]

الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .

الأملاك العقارية المهددة بالانهيار .

[1] - جرود عبد الفتاح، شايب رشيد ، دور ادارة املاك الدولة في عمليتي التقييم والتنازل عن املاكها العقارية ذات الاستعمال السكني المهني الحرفي والتجاري،المرجع السابق ،ص 9

[2] - لمادة 162 من قانون المالية لسنة 1992.

## المبحث الثاني : شروط و إجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية لصالح شاغليها

لا يستفيد من عملية نقل حق الايجار المتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تقوم بتسييره الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري سوى الاشخاص الذين تتوفر فيهم شروط شخصية وشروط مالية والا لايمكن التنازل لع عن السكن الاجتماعي الذي يشغله

### المطلب الأول : شروط عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

يمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري و التي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني و مستوفاة لكل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ طلب الشراء.[1]

#### الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بالمترشح للإكتساب :

أن يكون شخصا طبيعيا .

متمتع بالجنسية الجزائرية .

شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري .

إثبات صفة الشاغل الشرعي .( شاغل قانوني ) له سند و حائز للأمكنة .

و تجدر الإشارة إلى أن مفهوم المستاجر الشرعي ينطبق حتى على المتنازل له إذا كان التنازل عن الإيجار صحيح قانونا.[2]

و باستقراء نص المواد من 02 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم :16-310 المؤرخ في 2016/11/30 و المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره

[1] تعليمة وزارية مشتركة متعلقة بشروط و كيفيات و اجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.

[2] - قرار رقم 43457 المؤرخ في 1990/06/02 مجلة قضائية 1992،العدد 02،ص 148." من المستقر عليه في القضاء الإداري أن الحائز على حق إيجار يستطيع عن طريق التخلي عن حقوقه الإيجارية لفائدة الغير و هي الحقوق التي تسمح لهذا الأخير التمسك بأحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07.

دواوين الترقية و التسيير العقاري و كيفياته .الذي يأتي لتفعيل عملية التنازل عن أملاك الدولة بالنسبة للسكنات الاجتماعية المستلمة و الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01.[1]

فإنه لا يمكن أن يستفيد من نقل حق الإيجار سوى الأشخاص التي تتوفر فيهم الشروط التالية :

الذين لهم صلة قرابة (الفروع و الأصول) مع المستأجر،بالنسبة لسكنات الحضيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري و بصفة استثنائية : الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر،بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.[2]

## الفرع الثاني : الشروط المالية لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية:

عدم امتلاك المترشح للملك العقاري في ظل القانون 01/81.

ضرورة استكمال كل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ الشراء .

لا يمنح التنازل عن السكن الذي تم نقل حق إيجاره وفق نصوص مواد المرسوم

التنفيذي رقم:16-310 المؤرخ في 2016/11/30 الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل،.مع دفع غرامة مالية للخزينة العمومية تحسب على أساس ثمن التنازل.[3]

امكانية الشاغل الشرعي للاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني من اختيار طريقة تسديد ثمن إقتناء سكنهم و ذلك إما بطريق الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط .

[1] - انظر المرسوم التنفيذي رقم16-310 المؤرخ في 2016/11/30 و المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كيفياته.
[2] - انظر المرسوم التنفيذي رقم16-310 ، المرجع السابق.
[3] - المادة 06 مرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري ج ر عدد 70.

امكانية الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني .

## المطلب الثاني : إجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

لإنجاح عملية التنازل وضع المشرع الجزائري ضوابط قانونية ،بحيث أوكل هذه المهمة إلى أشخاص و هيئات تتكفل بالسير الحسن لهذه العملية و تعمل على التكفل بمجموعة من المهام ،لذلك كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب اتباعها من أجل اتمام إجراءات التنازل و الاطلاع على مختلف المراحل لتمكين الشاغل الرسمي للمحل المعني بالتنازل من اكتسابه و قد حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 2018/06/04 شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري.[1]

### الفرع الأول : كيفيات التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة للدولة

أوكل المشرع مهمة تمثيل عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية الى الدائرة التابعة لها السكن محل التنازل بعد ان كانت هذه المهمة مسندة الى عدة اجهزة في ظل القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 و هي ( لجنة البدلية ، اللجنة الولائية و اللجنة الوطنية )

وتنشأ على مستوى كل دائرة لجنة مكلفة بالدراسة و النظر في طلبات اقتناء الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، و التي يتم تنصيبها من طرف الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا تتكون اللجنة من :

رئيس الدائرة رئيسا .

ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة .

ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .

رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية .

و يمكن أن توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية .

[1] - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المرجع السابق.

كما يمكن لرئيس اللجنة استدعاء أي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات لا سيما من بين الأعضاء المستخدمين المؤهلين لوزارة المالية.[1]

يجب أولا إيداع طلب من طرف الطالب و الذي يكون حسب النموذج الخاص المعد من طرف الإدارة أو طلب خطي مرفق بالملف التالي ذكره على مستوى لجنة الدائرة التي تقوم فيما بعد بدراسته .

يكون الملف مرفق بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري .و المتمثلة في نسخة مطابقة للأصل من عقد الإيجار .

وثيقة اثبات دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة و هي ما يعرف بشهادة استيفاء الإيجارات.

شهادة ميلاد المعني و بطاقة هويته .(بالنسبة للشخص الطبيعي).

تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 01/81.( و يكون حسب نموذج خاص).

تصريح شرفي كذلك حسب نموذج خاص يصرح من خلاله المترشح للاكتساب بأنه لم يستفد من مساعدة مالية من طرف الدولة.[2]

بالنسبة للشخص المعنوي إضافة إلى ما سبق إحضار التالي :

نسخة من السجل التجاري .

نسخة من الاعتماد ( جمعيات ).

نسخة من القانون الأساسي ( شركة مدنية ).

تجتمع اللجنة على حسب عدد الملفات مرة واحدة على الأقل في الشهر بمقر الدائرة حيث يجب إرسال الملفات المزمع دراستها من طرف اللجنة إلى مجموع الأعضاء على الاقل 48 ساعة قبل

[1] - انظر المرسوم لتنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 2018/06/04 ،المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة الاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير لعقاري.
[2] - انظر المرسوم التنفيذي رقم 18-153 ،المرجع السابق

الاجتماع حتى يتسنى لهم أخذ فكرة أولية عليها ،حيث تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء و الفصل فيها في أجل شهرين 02 ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

لا يمكن للجنة النطق بالقرارات إلا بحضور ثلاثة أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها ، و تؤخذ قرارات اللجنة بالأغلبية و في حالة تعادل أصوات الأعضاء فإن الفصل يكون بقرار رئيسها.[1]

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم و ممضي من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها مقابل وصل استلام و تقوم بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشيا مع استلامها لبطاقات التقييم من طرف المصالح المالية .

**1/: حالة قبول الملف من طرف لجنة الدائرة :**

- عند قبول الملف يسلم إلى المعني حينا وصل استلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رسم التسجيل حيث يبلغ المعني برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها و بثمن التنازل و ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية.[2]

تعد وثيقة الالتزام بالشراء طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن و في هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ

**2/: حالة رفض الملف من طرف لجنة الدائرة :**

يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة ،حيث انشأت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/06 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة و الفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلام التبليغ .

[1] - انظر التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2004/04/12 ،المرجع السابق
[2] - نظرالمادة20 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 ،المرجع السابق

تتكون اللجنة من :

الوالي أو الوالي المنتدب .

المدير الولائي لأملاك الدولة .

المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن .

تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها و يتعين عليها البت و تخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر(01) واحد من تاريخ استلامها للطعن ،إذ تحتوي على أمانة مكلفة باستلام الطعون و مسك سجل ممضي و مؤشر عليه حسب الترتيب الزمني إضافة إلى إبلاغ العارض فإن قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية من أجل التكفل بها ،لا يمكن للجنة النطق بالقرارات إلا بحضور ثلاث (03) أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها ،تؤخذ قرارت اللجنة الولائية بالأغلبية و في حالة تعادل أصوات الأعضاء فإن الفصل يكون بقرار رئيسها ،عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العارض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فإنه على لجنة الدائرة إعداد مقرر بيع تعديلي يتضمن التعديلات السالفة الذكر ،كل الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر .

و في كل الأحوال فإن الطعون المقدمة بعد إعداد عقد البيع تعتبر غير مقبولة مهما كان صاحبها .[1]

## الفرع الثاني : كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري

تنشأ على مستوى دواوين الترقية و التسيير العقاري لجنة مكلفة بالدراسة و النظر في طلبات اقتناء الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرفها ، تتكون اللجنة من :

المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني ، رئيسا .

ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة .

ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن .

[1] انظر المادة 16 ،17 من المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/06 ،مرجع سابق .

ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن .

يجب أولا إيداع طلب شراء من طرف الطالب و الذي يكون حسب النموذج الخاص المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن المرفق بالملف التالي ذكره على مستوى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري التي تقوم فيما بعد بدراسته .

يكون الملف مرفق بعقد إيجار الملك العقاري.

وثيقة اثبات دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة .

شهادة ميلاد المعني و بطاقة هويته .(بالنسبة للشخص الطبيعي).

نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي .[1]

تجتمع اللجنة على حسب عدد الملفات مرة واحدة (01) في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها ، و تتولى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة .

**1/: في حالة قبول الطلب**

يجب على لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد (01 ) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

و يجب أن يبلغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ،قرارها و ثمن التنازل ، و في هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ،أما بالنسبة للتسديد فيكون حسب صيغ الشراء المحددة في المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/06 المتعلق بتحديد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري .[2]

[1] انظر المادة 16 و16مكرر1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في2015/08/11 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 ،المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

[2] انظر المادة 16 مكرر 1و16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 ،المرجع السابق

**2/ :في حالة رفض طلب الشراء**

قد يحصل أن ترفض اللجنة المكلفة بالدراسة طلب شراء المحل و ذلك لأسباب تراها كافية لأن تحول دون قبول طلب المترشح للشراء،و يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا ،و يبلغ للمعني بموجب رسالة مضمنة الوصول ،و تقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن في أجل شهر (01) واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ .و تكلف هاته اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون و الفصل فيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الإخطار .

تتكون هاته اللجنة من : مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن ، رئيسا .

ممثل أملاك الدولة للولاية .

المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني .

## خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل حاولنا ابراز الأحكام المنظمة لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية،حيث قمنا بإعطاء نظرة عن مفهوم التنازل عن السكنات الاجتماعية فحددنا معنى التنازل لوحده من خلال توضيحه بصفة مختصرة في ظل القانون 81-01 باعتباره أول قانون نظم عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ثم السكنات الاجتماعية لوحدها لنستنتج من هم الاشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من سكن اجتماعي ومن لهم الحق في اكتسابه عن طريق التنازل وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 153/18، وكذلك حددنا الاملاك العقارية القابلة للتنازل والغير قابلة للتنازل والهيئات العمومية المكلفة بعملية التنازل هذا كله في المبحث الأول ،

أما في المبحث الثاني الذي تناولنا فيه شروط وإجراءات عمليات التنازل عن السكنات الاجتماعية الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 16-310 وكذا المرسوم رقم 18-153 فتم حصر الشروط الشخصية المتعلقة بالمترشح للاكتساب وركز على تفعيل عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 ولا يستفيد من نقل حق الايجار كل شاغل آخر للسكن الذي ليس لديه قرابة مع المستأجر المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01، بالإضافة الى الشروط المالية لعملية التنازل اولاها عدم امتلاك المترشح للسكن في ظل القانون 81-01 وضرورة استكمال كل الالتزامات الكرائية الى غاية تاريخ الشراء ، ولإنجاح عملية التنازل وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط القانونية لتمكين الشاغل الرسمي للمحل المعني بالتنازل فقد حدد المرسوم التنفيذي 18-153 شروط و كيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

# الفصل الثاني

## دور مديرية املاك الدولة في عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

## الفصل الثاني :دور مديرية أملاك الدولة في عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

يعرف التقييم العقاري على انه عملية تقدير القيمة السوقية للعقارات ويتم عن طريق مقيم عقاري ويعرف أيضا بأنه عبارة عن عملية تقنية التي على أساسها يتم تحديد قيمة عقار نقدا لهدف خاص وفي زمن معين وبطرق مميزة [1]

أسند المشرع الجزائري مهمة تقييم الاملاك العقارية الى مصالح إدارة الأملاك الوطنية و لهذا فمديرية أملاك الدولة تعتبر الهيأة المكلفة بتقييم الاملاك العقارية ويكون هذا على مستوى مصلحة من مصالحها تدعى بمصلحة الخبرات والتقييمات العقارية حيث نجد المادة 02 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات بأنها تحدد المصالح التي تتكون منها المديرية [2] وعليه تعتمد إدارة الأملاك الدولة على عدة معايير بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات وتتمثل هذه المعايير في :

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

من خلال ما سبق نستشف أن إدارة أملاك الدولة لها دور في عملية التقييم يتمثل في : تحديد طريقة التقييم وتحديد سعر التنازل ، فضلا عن دورها في التقييم لها دور كذلك في عملية التنازل بحد ذاتها وذلك من خلال إعداد العقود المعنية بالتنازل

وبالتالي سوف نحاول التطرق في هذا الفصل الى تقييم السكنات الإجتماعية في المبحث الاول من خلال تحيد القيمة الوحدوية في المطلب الاول وكيفيات التحصيل والدفع في المطلب الثاني

ثم في المبحث الثاني الى اعداد عقد التنازل تناولنا في المطلب الاول اعداد عقد التنازل في الحالة العادية واعداه في الحالة الاستثنائية في المطلب الثاني.

[1] سلامنة رزيقة،تقييم الاملاك العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية فرع قانون عقاري،جامعة التكوين المتواصل (مركز البليدة)،جويلية2008 ، ص17

[2] المرجع ذاته ، ص 19

[3] بن محمد محمد،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة قاصدي مرباح ورقلة،2012/02/28/27 ، ص 1

## المبحث الأول : تقييم السكنات الاجتماعية

تجدر الإشارة أن التقييمات العقارية التي سنتناولها تعتبر تقييمات إدارية خاصة تعتمد على أسعار إدارية محددة بموجب قرارات وزارية ومراسيم تنفيذية والتي تختلف عن التقييمات العقارية بمفهومها الواسع ، فلقد تم تحديد طريقة تقييم الاملاك العقارية القابلة للتنازل في اطار هذه العملية في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/02/27 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/10/21 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14 ، بمعنى ان القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/02/27 قد عدل مرتين في بعض أحكامه كالآتي :

بالنسبة للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/10/21 قد عدل في السعر المرجعي : فبعد أن كان 18000 د ج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/02/27 ، أصبح 14000 دج في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/10/21 ، وعليه يحق لكل المكتسبين لأملاك عقارية في إطار المرسوم رقم 03-269 المعدل والمتمم الاستفادة من هذا التخفيض ، حيث يصبح لأولئك الذين قاموا بتسديد كامل سعر التنازل الحق في استرجاع فارق القيمة ، أما الذين اختاروا طريقة الدفع بالتقسيط فيتم تعديل الأقساط مستحقة الدفع [1]

معاملات المنطقة والمنطقة الفرعية : جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/10/21 بمعاملات جديدة للمناطق والمناطق الفرعية التي سنراها لاحقا

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14 قد عدل في السعر المرجعي حيث أصبح 12000 دج ، كما أنه نص على عدم رد الفارق في حالة الدفع الفوري ولا تعديل آجال الاستحقاق، الى أن صدر بعده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2020/06/10 الذي حدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري و ذلك حسب فترات و سنوات حصرية و بتطبيق معامل المنطقة و المنطقة الفرعية و معامل الصنف على السعر المرجعي على المتر المربع.

وعليه سنحاول في هذا المبحث تحديد طريقة التقييم من خلال تحديد القيمة الوحدوية في المطلب الأول من اجراءات تحضيرية واجراءات تحديد السعر الإسمي الوحدوي ثم كيفيات التحصيل وصيغ الدفع في المطلب الثاني .

[1] مذكرة رقم 8227 ، المؤرخة في 2006/11/19 ، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ،03

## المطلب الأول: تحديد القيمة الوحدوية

لتحديد القيمة الوحدوية وجب التطرق الى اجراءاتها التحضيرية ثم اجراءات تحديد السعر الاسمي الوحدوي.

### الفرع الاول : الاجراءات التحضيرية

نظرا لأهمية الأملاك العقارية المعنية بالتقييم فإنه من الضروري إنشاء على مستوى كل مفتشية أملاك الدولة عدد كاف من الفرق مكونة من عونين للتقييم و كذا وضع خلايا للمراقبة و التفتيش وينبغي أن تسير كل فرقة و كل خلية تفتيش من طرف أعوان ذوي خبرة في ميدان التقييم .

يمكن تلخيص الإجراءات التحضيرية التي يجب أن يتخذها كل مدير ولائي لأملاك الدولة في مايلي:

- تكوين فرقة تقييم حسب تمركز الحظيرة العقارية القابلة للتنازل.
- إعداد برنامج عمل لكل مفتشية أملاك الدولة يتماشى مع عدد الملفات الكاملة المودعة على مستوى الدائرة و حسب حجم الأملاك القابلة للتنازل . [1]
- القيام بمساعي لدى المصالح و الهيئات المعنية مديرية السكن ، ديوان الترقية والتسيير العقاري ....إلخ من أجل الحصول على المخططات و/أو البطاقات التقنية التي تسمح باستخراج مكونات و مساحات الأملاك المعنية بالتنازل (السكنات الاجتماعية )
- إنشاء على مستوى كل مفتشيه خلية تتكفل بمراقبة البطاقات الوصفية للعقار وبطاقات التقييم المعدة من طرف رؤساء فرق التقييم .
- وضع على مستوى كل مديرية أملاك الدولة فرقة تقييم تتدخل بسرعة في حالة الضرورة و في الآجال المحددة من أجل تقييم أملاك معنية بالتنازل و هذا من أجل عدم عرقلة برنامج عمل مفتشيات أملاك الدولة .
- وضع على مستوى كل مديرية أملاك الدولة خلية تسير من طرف رئيس مصلحة الخبرة و التقييمات[2] و تتكون من أعوان يمكنهم إجراء مراقبة آلية لبطاقات التقييم و عند الحاجة القيام بتفتيش ميداني

### الفرع الثاني : إجراءات تحديد السعر الإسمي الوحدوي

وتتمثل هذه الإجراءات في تحديد السعر المتوسط المرجعي ثم تعديله بمعاملات التصحيح لنحصل على السعر الوحدوي القاعدي الذي يصحح بمعامل القدم للتوصل إلى السعر الإسمي الوحدوي .

[1] جرود عبد الفتاح،شايب رشيد ،المرجع السابق، ص 22

[2] قرار وزاري مشترك رقم 97 المؤرخ في 2004/01/27 ،تحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار(ت أ د )

**أولا/ تحديد السعر المتوسط المرجعي:**

لقد حدد القرار الوزاري المشترك وزارة المالية،وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، وزارة السكن والتعمير رقم 97 المؤرخ في 2004/01/27 ،السعر المتوسط المرجعي ب 18.000.00 دج / م2

للمتر المربع ،يتم تصحيحه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/10/21 فاصبح 14000 د ج حسب موقع العقار المعني بالتنازل و رفاهيته و عمره و حالة صيانته

ليصبح 12000د ج بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14.

ثم و بعده صدور قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2020/06/10 الذي حدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار تنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، اذ حدد السعر حسب فترات أي حسب السنوات و بتطبيق معامل المنطقة و المنطقة الفرعية و معامل الصنف على السعر المرجعي على المتر المربع.

حيث حدد سعر 12000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 .

و سعر 000 20 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004 و2009 .

و سعر 25000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين 2010 و2014 .

سعر 000 30 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال منذ سنة 2015 الى يومنا هذا .[1]

**ثانيا/ تحديد السعر الوحدوي القاعدي :**

للحصول على السعر الوحدوي القاعدي ، يجب ضرب السعر المتوسط المرجعي في معاملات تصحيح تتعلق بالمنطقة ، المنطقة الفرعية و الصنف.

أ - معامل المنطقة : و يتعلق بالبلدية المتواجد بها العقار المعني بالتنازل ، و يتكون من 06 مناطق تصنيفها حسب معايير إقتصادية (درجة النشاط الإقتصادي و مدى توفر المرافق العمومية ، المرافق السياحية، بلديات فلاحية .و إجتماعية ،الكثافة السكانية ،و جغرافية ) بلديات الجنوب الكبير،الهضاب العليا،الساحلية ، المتواجدة في محاور الطرق الهامة

[1] انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2020/06/10 الذي حدد معايير القيمة التجارية في اطار تنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و تسيير العقاري .

.و تم تصنيف بلديات الوطن كل بلدية بمنطقتها بموجب القرار الوزاري المشترك المنوه عنه أعلاه ويصحح السعر المتوسط المرجعي دج/م2 [1]

: بمعاملات المنطقة على النحو التالي :

| المنطقة | معامل التصحيح |
|---|---|
| المنطقة الأولى | 2 |
| المنطقة الثانية | 1.5 |
| المنطقة الثالثة | 1,2 |
| المنطقة الرابعة | 1 |
| المنطقة الخامسة | 0,8 |
| المنطقة السادسة | 0,5 |

ب - معامل المنطقة الفرعية: و يتعلق بالحي المتواجد به العقار المعني بالتنازل ، ويمكن تقسيم كل البلدية إلى 05 مناطق جغرافية فرعية بموجب قرار ولائي بعد التنسيق مع المصالح المؤهلة و لاسيما منها المكلفة بالسكن و العمران و أملاك الدولة ،

و يصحح السعر المتوسط المتحصل عليه بعد تصحيحه بمعامل المنطقة [2]

على معاملات المناطق الفرعية بالنحو التالي :[3]

| المنطقة الفرعية | الموقع | معامل التصحيح |
|---|---|---|
| المنطقة الفرعية الأولى | الحـــــــي الفـخـــــــم | 1.2 |
| المنطقة الفرعية الثانية | وســــــــط المدينـــــــة | 1.1 |
| المنطقة الفرعية الثالثة | الأحياء المحيطة بوسط لمدينة | 1 |
| المنطقة الفرعية الرابعة | الضـــــــــاحيـــــــــة | 0.9 |
| المنطقة الفرعية الخامسة | المنطقـــــــة المعزولـــــة | 0.8 |

ج- معامل الصنف :و يتعلق بمدى رفاهية و فخامة الملك العقاري المعني بالتنازل و ينقسم هذا المعامل إلى أربعة 04 أصناف وهي :

[1] - انظر الملحق رقم 06 المتضمن نسخة من قرار ولائي رقم573 المؤرخ في 2004/09/01 المتضمن تقسيم بلدية المدية إلى مناطق فرعية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269

[2] الجدول المتضمن تصنيف المناطق لبلديات ولاية المدية ، الملحق بالجريدة الرسمية العدد 12 بتاريخ 2004/02/29ا

[3] الجدول المتضمن تصنيف المناطق لبلديات ولاية المدية ، الملحق بالجريدة الرسمية العدد 12 بتاريخ 2004/02/29ا

| الصنف | درجة الرفاهية | معامل التصحيح |
|---|---|---|
| الصنف الأول | فخامة عالية | 1.5 |
| الصنف الثاني | فخامة حسنة | 1.1 |
| الصنف الثالث | اقتصادي | 0,9 |
| الصنف الرابع | جد إقتصادي | 0,7 |

و يتم ترتيب الملك العقاري المعني بالتقييم إلى الصنف المناسب له حسب :مواد البناء ، الطابع المعماري، تركيبة غرفة الإستقبال (قاعة الجلوس )، الغرف (الحجر )، المطبخ ، مساحة المرور ، درج مشترك (سلم)و الإرتفاع تحت السقف .

وتحدد هذه العناصر على النحو التالي :

مواد البناء

| التنقيط | الطبيعة و الخصائص | النوعية |
|---|---|---|
| نوعية حسنة | حجارة ،تبليط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي ، متقن | 80 |
| نوعية متوسطة | آجر أحمر،تبليط بأرائك الغرانيط ذي نوعية جيدة ، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة | 60 |
| نوعية عادية | آجر أحمر، قوالب الإسمنت،بلاط بالقرانيط العادي ، نجارة بالخشب الأحمر | 40 |
| نوعية منخفضة | قوالب إسمنت ، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية | 20 |

الطابع المعماري

| الخصائص | التنقيط |
|---|---|
| شكل معماري متقن و زخارف مزينة بالنسبة للعقارات الفردية،وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن | 40 |
| طابع معماري خارجي و زخارف مقبولة | 30 |
| طابع معماري بسيط ذو شكل عادي | 20 |
| طابع معماري رديء | 10 |

تركيبة غرفة الإستقبال (قاعة الجلوس)

| مساحة غرفة الإستقبال | التنقيط |
|---|---|
| غرفة ذات مساحة تساوي 30م2 او تفوقها | 40 |
| غرفة ذات مساحة تساوي 20م2 او تفوقها وتقل عن 30م2 | 30 |
| غرفة ذات مساحة تساوي 15م2 او تفوقها وتقل عن 20 م2 | 30 |
| غرفة ذات مساحة تقل عن 15 م2 | 10 |

تركيب الغرف (إذا كان السكن يحتوي على أكثر من غرفة واحدة يجب حساب متوسط مساحات الغرف)

| المساحة المتوسطة للغرف | التنقيط |
|---|---|
| مساحة تفوق 15 م2 | 40 |
| مساحة تساوي 10 م2 او تفوقها وتقل عن 15 م2 | 30 |
| غرفة ذات مساحة تقل عن 10 م2 | 20 |

المطبخ

| مساحة المطبخ | التنقيط |
|---|---|
| مطبخ ذو مساحة تساوي 15 م2 او تفوقها | 20 |
| مطبخ ذو مساحة تساوي 10 م2 او تفوقها وتقل عن 15 م2 | 15 |
| مطبخ ذو مساحة تقل عن 10 م2 | 10 |

مساحة المرور (الرواق)

| العرض | التنقيط |
|---|---|
| رواق عرضه يساوي 1.50 م أو يفوقه | 5 |
| رواق عرضه يساوي 1 م او يفوقه ويقل عن 1.50 م | 3 |
| رواق عرضه يقل عن 1م | 2 |

درج مشترك (سلم )

| العرض | التنقيط |
|---|---|
| عرض يفوق 1.50 | 20 |
| عرض يساوي 1م او يفوقه ويقل عن 1.50 | 10 |
| عرض يقل عن 1م | 5 |

إرتفـــاع تحت السقف

| الإرتفاع | التنقيط |
|---|---|
| إرتفاع تحت السقف يساوي 3م او يفوقها | 15 |
| إرتفاع تحت السقف يساوي2.90م او يفوقها ويقل عن 3م | 10 |
| إرتفاع تحت السقف يقل عن 2.90م | 5 |

في ما يتعلق خاصة بالسكنات الإجتماعية و من أجل عدم إضرار الشاغلين الذين حققوا إستثمارات شخصية على هذه السكنات ، فإن العناصر التقديرية التي يتم الأخذ بها من أجل تصنيف العقار في إحدى الأصناف السالفة الذكر، هي تلك المتواجدة أثناء منح السكن و ليس تلك الملاحظة وقت عملية التقييم (يجب أخذ عناصر سكن مشابه و لم يطرأ عليه أي تحسينات .)

في ما يتعلق بالمحلات ذات الإستعمال التجاري ، المهني و الحرفي و نظرا لخصوصيتها (غياب المطبخ غرفة الإستقبال ...إلخ ) وانطلاقا من إستحالة تنقيطها، يتم تصنيفها كما يلي :

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

يسمح مجموع النقاط المتحصل عليه بعد تحليل عناصر الرفاهية إلى التصنيف كما يأتي :

الصنف الاول : فخامة عالية 1.5 لما يكون مجموع النقاط اكثر من 200 نقطة

الصنف الثاني : فخامة حسنة 1.5 لما يكون مجموع النقاط من 161 نقطة الى 200 نقطة

الصنف الثالث : اقتصادي 0.9 لما يكون مجموع النقاط من 120 نقطة الى 160 نقطة

الصنف الرابع : جد اقتصادي 0.7 لما يكون مجموع النقاط اقل من 120 نقطة[1]

[1] قرار وزاري مشترك رقم 97 المؤرخ في 2004/01/27 ،المذكور سابقا

**د- مثال لتحديد السعر الوحدوي القاعدي :**

سكن جماعي من نوع F3 يقع بحي مرج الشكير ببلدية المدية السعر المتوسط المرجعي 18.000.00 دج/م2 حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 .

بلدية المدية مصنفة في المنطقة الثالثة حسب القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه ومنه معامل التصحيح المنطقة هو 1.2

حي مرجاشكير يقع ضمن الأحياء المحيطة بوسط المدينة (المنطقة الفرعية الثالثة ) معامل التصحيح المناسب لها هو 1

ولنفترض أن مجموع النقاط المتحصل عليه بعد تحليل عناصر الرفاهية هو 123 نقطة فيتم تصنيفه في الصنف الثالث (الإقتصادي ) و معامل التصحيح المناسب له هو 0.9

ومنه السعر الوحدوي القاعدي =السعر المتوسط المرجعي ×معامل المنطقة الفرعية×معامل المنطقة × معامل الرفاهية =18.000,00 دج/م2 ×1.2×1 ×0.9 =19.440.00 دج/م2 .

و اذ اخذنا المثال السابق حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2020/06/10 .

فرضا أن الشقة من نوع F3 الواقعة بحي مرج الشكير بلدية المدية قد وضعت حيز الاستغلال سنة 2012 فيكون سعر التنازل ب 25000 دج للمتر المربع .

و هي مصنفة في المنطقة الثالثة بمعامل تصحيح 1.2 .

مع العلم أن حي مرج الشكير يقع ضمن الأحياء المحيطة بوسط المدينة فمعامل تصحيح هو 1 .

و بعد تحليل عناصر الرفاهية يكون مجموع النقاط 123 بمعامل تصحيح 0.9 .

ومنه السعر الوحدوي القاعدي يساوي 25000 دج م$^2$×1.2×1×0.9 = 27000 دج م$^2$

و من أجل تسهيل مهمة أعوان التقييم ، فقد تم إعداد جدول من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية يبين السعر الوحدوي القاعدي المناسب لكل صنف من العقارات الموجودة في أي منطقة أو منطقة فرعية[1]

**ثالثا/ تخفيض من أجل القدم:** من أجل الحصول على السعر الإسمي الوحدوي يتم إخضاع السعر الوحدوي القاعدي إلى تخفيض من أجل قدم البناية و من أجل الحصول على معامل التخفيض من أجل

[1] انظر الملحق رقم 07 لمتعلق بنسخة من جدول معد من طرف المديرية العامة للاملاك الوطنية،الذي يبين السعر الوحدوي القاعدي المناسب لكل صنف من العقارات الموجودة في أي منطقة او منطقة فرعية في اطار المرسوم التنفيذي رقم03-269

القدم والذي يسمى بمعامل القدم الحقيقي للعقار يحسب تحديد نسبة القدم النظري و تصحيحها بمعامل صيانة العقار[1]

وتحدد كما يلي :

**أ- نسبة القدم النظري :**نسبة القدم النظري محددة بـ 0.5 % لكل سنة من عمر البناية ،ويحسب عمر البناية بحساب فارق السنوات بين سنة البناء وسنة ايداع طلب الشراء لدى الدائرة

مثال: ( تكملة للمثال السابق) عقار مبني سنة 1990 وطلب الشراء مودع سنة 2008 أي عمر البناية = 2008-1990=18 سنة

نسبة القدم النظري = 18 سنة × 0.5 = 09 %

**ب- تحديد معامل الصيانة :** يحدد معامل الصيانة من خلال معاينة العقار و فحص الحالة العامة المتواجد عليها و تصنف كما يلي :

- صيانة ممتازة :0.6
- صيانة جيدة : 0.7
- صيانة جد حسنة ولا تستدعي إنجاز أشغال : 0.8
- صيانة حسنة تستدعي فقط أشغال سطحية : 0.9
- صيانة متوسطة تستدعي بعض الأشغال : 1
- صيانة قريب من المتوسط تستدعي أشغال مهمة نسبيا : 1.1
- صيانة رديئة تستدعي أشغال جد مكلفة : 1.2 [2]

بالنسبة للمحلات التابعة للعقارات الجماعية ، فإن حالة الصيانة التي يجب الأخذ بها هي حالة صيانة العقار ككل و ليس حالة صيانة كل مسكن على حدى

مثال عن تحديد نسبة التخفيض من أجل القدم

(تكملة للمثال السابق ) نسبة القدم النظري المحددة أعلاه % 0,9

لنفترض أن حالة الصيانة تعتبر جد حسنة و لاتستدعي إنجاز أشغال فإن معامل الصيانة الواجـــب تطبيقــه هو 0.8

نسبة القدم الحقيقي =نسبة القدم النظري× معامل الصيانة

= 0,9 × 0,8 =7,2 % تصحح للأعلى 08 %

[1] انظر الملحق رقم 07 لمتعلق بنسخة من جدول معد من طرف المديرية العامة للاملاك الوطنية،الذي يبين السعر الوحدوي القاعدي المناسب لكل صنف من العقارات الموجودة في أي منطقة او منطقة فرعية في اطار المرسوم التنفيذي رقم03-269

[2] تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 2004/05/12 ، المرجع السابق

ومنه السعر الإسمي الوحدوي =السعر الوحدوي القاعدي × نسبة القدم الحقيقي (معامل القدم)

= 19.440,00 دج م2 × (100-8) %

= 19.440,00 دج م2 × 92 %

= 19.440,00 دج /م2 × 92 % = 17.884.80 دج /م2 [1]

## المطلب الثاني : كيفيات التحصيل وصيغ الدفع

إن عملية تحصيل عائدات التنازل تقع على عاتق أملاك الدولة فمباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل إذا اختار المشتري الدفع الكلي أو مبلغ الدفع الأولي إذا اختار المشتري الدفع بالتقسيط .

تمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يكتسبوا عقار في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 أو لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول على مسكن .

### الفرع الأول : في حالة الدفع الفوري :

في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا يستفيد المشتري من تخفيض قيمة 10 % من ثمن التنازل و خصم مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة .[2] والتي قام بتسديدها الشاغل الشرعي حين شغله للمكان المعني بالتنازل.[3]

بالاضافة الى ذلك اذا كان المشتري من فئة ذوي الحقوق والمجاهدين فانه يستفيد من تخفيض قدره 40 %من مبلغ السعر المستخرج من تقييم مصالح املاك الدولة ، ومما تجدر الاشارة اليه ان المرسوم التنفيذي رقم 03-269 والمرسوم التنفيذي المعدل والمتمم له رقم 15-211 لم ينص على ضرورة استفادة المجتهدين وذوي لحقوق من الامتيازات المالية التي كان معمول بها في اطار احكام القانون رقم 01/81 الملغى ، على خلاف ماتنص عليه المادة رقم 44 من القانون رقم 07/99 المؤرخ في 1999/04/05 المتعلق بالمجاهد والشهيد مما أثار العديد من الاشكالات والمطالب المتضمنة ضرورة استفادة هذه الفئة من التخفيضات والامتيازات المالية المنصوص عليها ،[4]الى ان صدر المرسوم التنفيذي رقم 10/07 المؤرخ في 2007/01/11 يتضمن تحديد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر

[1] المذكرة رقم 2891 ،المرجع السابق

[2] انظر المادة 05 من المرسوم رقم 18-153 ،المرجع السابق

[3] راجع التعليمة رقم 1259 المؤرخة في 2007/02/21 ،مجموعة نصوص(تعليمات،منشورات،مذكرات خاصة باملاك الدولة والحفظ العقاري)،بدون طبعة،الجزائر،سنة2007،ص36

[4] انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10/07 المؤرخ في 2007/01/11 ،يتضمن شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الايجار ،وسعر بيع السكنات العمومية الايجارية لفائدة المجتهدين وذوي الحقوق،الجريدة الرسمية عدد 04

الايجار وسعر بيع السكنات العمومية الايجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق ، ومن خلال المادة الاولى من هذا المرسوم في فقرتها الثانية يقصد بالسكنات العمومية الايجارية السكنات التابعة للاملاك الخاصة للدولة او التي هي من ضمن الاملاك العمومية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وهذه الاخيرة هي المعنية بالتنازل في اطار المرسوم رقم 03-269 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211 السالف الذكر.

ولقد حددت المادة 03 من المرسوم 07/99 نسبة التخفيض التي يستفيد منها المجاهدون وذوي الحقوق من سعر السكنات العمومية الايجارية او السكنات الاجتماعية[1] ويقصى من الاستفادة من هذا التخفيض المذكور اعلاه المجاهدون وذوي الحقوق الذين سبق لهم الاستفادة مما يأتي :

سكن عمومي ايجاري ، قطعة ارض موجهة للبناء لدى الدولة والجماعات المحلية ،

اعانة من الدولة في اطار ترقية سكن .

وحتى يمكن لهذه الفئة من الحصول على هذا الامتياز ان تقدم للمصلحة المؤجرة او البائعة شهادة تثبت صفة المجاهد او ذوي الحقوق وتصريح شرفي يثبت ان المعني لم يستفد من سكن عمومي ايجاري او من ارض موجهة للبناء لدى الدولة او الجماعات المحلية .

**الفرع الثاني : في حالة الدفع بالتقسيط :**

يستفيد الطالب من أجل أقصاه (10) عشر سنوات لدفع ثمن التنازل .

يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض مبلغ التنازل قدره :

7 %عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (03) سنوات أو تساويها .

5 %عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن (03) سنوات و تقل عن (05) خمس سنوات أو تساويها .

و في كل الأحوال يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 %من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع و هذا بناء على أمر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة و في نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري من أجل إعادة دفع مبلغ الضمان إلى حساب مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا و الذي يقيده في الحساب النهائي المناسب وللإشارة فان الذين اختاروا صيغة الدفع الفوري لا يطبق بشأنهم أي تخفيض بشان حذف الضمان المدفوع بل يتعين عليهم التماس استرجاعه لتقديمهم طلب في هذا الشأن الى المصلحة المسيرة بالإضافة الى استفادة المشتري من تخفيض 40 % م سعر التنازل اذا كان من فئة ذوي الحقوق والمجاهدين والذي جاء به المرسوم رقم 10/07

،يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة قدرها 1 %في السنة .

[1] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10/07،المرجع نفسه

(1)مبلغ يدفعه المستأجر قبل استغلال المسكن المؤجر له والذي يحدده الوزير المكلف بالسكن ويكون مقابل تسليم وصل ،انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 يحدد قوعد السكن العمومي الايجاري ، جريدة رسمية ،عدد 24

في حال أي تأخير في تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد فإنه تطبق زيادة تقدر ب 1 % ، و في حال عدم دفع المشتري نسبة مستحقات شهرية متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لا سيما إلغاء البيع و في هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة .

## المبحث الثاني: اعداد عقد التنازل على مستوى مديرية املاك الدولة

من بين الوظائف المسندة إلى مديرية أملاك الدولة وظيفة التوثيق فهي مكلفة بجميع العقود الإدارية الواردة على العقارات التي تمتلكها الدولة حيث تقوم المديرية بتحرير عقود التنازل سواء كانت هذه العقارات أملاك تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري .

و باعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه ينبغي أن يتوفر على أركان العقد و هي المعروفة من الرضا ،المحل،السبب و الشكلية .

عقد التنازل يجب ان يتضمن بيان وصفي للتقسيم يلخص البيانات المشتركة أو الجماعية .....

بعد الانتهاء من إبرام العقد من الموظف المختص (موثق الدولة) يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه وذلك بحضور المشتري شخصيا أو من ينوب عنه ثم يحول الى البائع أي إلى مدير أملاك الدولة للإمضاء عليه أيضا .

يخضع العقد لإجراءات التسجيل و الإشهار و يقع ذلك على عاتق الإدارة حتى تنتقل الملكية من الدولة إلى الأفراد

### المطلب الأول :إعداد عقد التنازل في الحالة العادية

تتجسد عملية التنازل في الأخير عن طريق إعداد وثيقتين تخضعان لإجراءات الشهر العقاري ،الأولى تعد في حالة العقارات الجماعية والعقارات الفردية ذات شاغلين أو أكثر، تتمثل في البيان الوصفي للتقسيم (والذي سنتناوله في الفرع الأول ، و الثانية تتمثل في عقد التنازل والذي يتم إعداده وفق الإجراءات الموضحة في الفرع الثاني .

#### الفرع الأول :إعداد البيان الوصفي للتقسيم

ترسل فورا في كل مرة يتم فيها تقييم عقار جماعي أو فردي ذو عدة شاغلين ، نسخ من بطاقات التقييم لمجموع المحلات التابعة له مرفوقة بنسخة من البطاقة الوصفية للعقار المعني إلى مصلحة العقود بغرض إعداد البيان الوصفي للتقسيم الذي يعد وفق النموذج المرفق [1]

لحساب الحصص النسبية ، يتعين تحويل المساحة الحقيقية المفيدة لمجموع السكن إلى أجزاء بالألف بالنسبة للوحدة العقارية التابعة لها والتي مساحتها المفيدة تساوي الوحدة أو الألف بالألف.

إذن تجزئة الحصص النسبية الممنوحة لكل جزء= $\frac{\text{المساحة الحقيقية المفيدة للجزء} \times 1000}{\text{المساحة المفيدة الاجمالية}}$

[1] أنظر الملحق رقم 20 المتعلق بنسخة من نموذج بيان وصفي للتقسيم في إطار المرسوم التنفيذي

مثال :

- المساحة المفيدة الإجمالية للوحدة العقارية : 1.400 م²

- المساحة المفيدة للجزء : 70 م²

- الحصة النسبية المستخرجة لكل جزء : 70 م² × 1000 = 50/1000

1.400 م²[1]

إذن فإنه يبدو من الضروري أن يبين على البطاقة الوصفية للتقسيم ، المساحة الحقيقية الإجمالية المحصل عليها و هذا بجمع المساحات الحقيقية المفيدة لكل الأقسام الخاصة [2]

يجب على أعوان التقييم تدوين الحسابات و المعلومات بعناية دقيقة ، من أجل تفادي إدخال أخطاء في تحديد الحصص و الإضرار بمصلحة الأطراف المعنية .

## الفرع الثاني: تحرير عقد التنازل

نظرا لأن الأملاك العقارية القابلة للتنازل تنقسم إلى عدة أصناف قانونية حسب أصل ملكيتها، فإنه يختلف التدوين الذي يذكر عقد التنازل ، نتطرق إليها بالتفصيل في الفقرة الأولى .بعنوان خانة أصل الملكية كما تم استحداث الشرط المانع من التصرف الذي يستوجب ذكره في عقد التنازل

والذي سيتم شرحه من خلال الفقرة الثانية

**أولا/ خانة أصل الملكية**

تختلف الأملاك العقارية المعنية بعملية التنازل ، من حيث طبيعتها القانونية واصل ملكيتها ، تلخص في اربعة حالات وهي : أملاك تابعة للدولة .

أملاك تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري و منجزة بتمويل مؤقت ،[3]

أملاك مكتسبة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 1993/11/28 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 102 المؤرخ في 1996/05/06، لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري وأملاك تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تم إكتسابها أو إنجازها على حسابها الخاص فوق أراضي تابعة لها .

ويتم تدوين في خانة أصل الملكية ، حسب كل حالة مايلي :

- أملاك تابعة للدولة

في هذه الحالة يجب توضيح أصل الملكية .

[1] المذكرة رقم 2891 المؤرخة في 14/07/2004 .، المذكورة سابقا.
[2] المذكرة رقم 2891 المؤرخة في 2004/07/14 ،المرجع السالف
[3] المذكرة رقم 2891 المؤرخة في 2004/07/14 ،المرجع السالف

يتعين التوضيح بأن الأرضية ملك للدولة مع تحديد أصل ملكيتها و تدوين بيانات تعود كذلك للدولة لأنها منجزة بتمويل نهائي .

، بالنسبة للمساكن المنجزة بتمويل نهائي من طرف الدولة يجب أن يصب ناتج هذا الصنف من العقارات في الحساب 006-201 "ناتج أملاك الدولة "

- بالنسبة للأملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري و المنجزة بتمويل مؤقت من طرف الدولة

**أ- بالنسبة لأرضية الوعاء :** الإشارة حسب الحالة

"أرضية ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري إكتسبها من طرف .....

تبعا للعقد المعد في .....

المشهر بالمحافظة العقارية لـ .....، في .....حجم .....، رقم "..... [1]"

( أو ملك الدولة بمقتضى ..... ).....إذا لم تتم عملية التسوية

**ب- بالنسبة للبناء :** الإشارة إلى مايلي "مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لأنه أنجز بتمويل مؤقت من طرف الخزينة العمومية أو مضمون من طرفها "

- الأملاك المكتسبة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 290/93 المؤرخ في 1993/11/28 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الامر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري [2]

الإشارة إلى مايلي "مسكن أو محل تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بعدما أن تم تحويل ملكيته أرضية مدمجة ، لفائدة هذا الديوان في إطار المرسوم التنفيذي رقم 290/93 المؤرخ في 1996/11/28 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 وعلى أساس القرار الوزاري المشترك (مالية ،سكن) رقم...تاريخ...."

- الأملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري التي تم إكتسابها أو إنجازها على حسابها الخاص فوق أراضي تابعة لها

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

[1] المذكرة رقم 2891 ،المؤرخة في 2004/07/14 ،المرجع السابق

[2] المذكرة رقم 2891 المؤرخة في 2004/07/14 ،المذكور سابقا

[3] جرود عبد الفتاح ،شايب رشيد ،دور ادارة املاك الدولة في عمليتي التقييم والتنازل عن املاكها العقارية ذات الاستعمال السكني،المهني،الحرفي،التجاري،المرجع السابق،ص48 .

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

"بما أن أحكام المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004 قضت بأن ناتج العائد من التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني ، المهني ، الحرفي أو التجاري

المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل مؤقت من طرف الدولة تصب

في الحساب رقم 201-007 ، الناتج المختلف للميزانية ، فإن الأملاك المعنية تعد تابعة لذمة الدولة " .

يجب ان يتضمن العقد تحديد حقوق وواجبات الطرفين بناءا علـــى النظام الداخلي للملكية المشتركة الذي يستوجبه إرفاقه بعقد البيع .

كما يستلزم التبيان في العقد أنه على المشتري بمجرد أن يصـــبح مالك ، إكتتاب عقد تأمين يضمن الملك المكتسب ضد الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية و هـــذا طبقا للأمـــر رقـــم 03-12 المؤرخ في2003/08/26 .[1]

**ثانيا /إدراج بند عدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات**

بعد مدة قاربت الخمس سنوات من صدور المرسوم التنفيذي رقم 0503-269 قام المشرع بوضع شرط عدم قابلية إعادة التنازل عن السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و التي سيتم التنازل عنها لفائدة شاغليها في إطار المرسوم التنفيذي السلف الذكر 06 المؤرخ في 196-08 ، حيث نصت المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المرسوم التنفيذي رقم 08-169 المؤرخ في 2008/07/06 المحدد لشروط التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات عمومية لاكتساب ، على ما يلي :

"إن السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لفائدة شاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول و كذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك ، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) ".سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة [2]

ان السكنات المعنية بهذا الشرط هي التي لم يتم تسديد سعرها ، الجزئي أو الكلي ، لغاية تاريخ 31 ديسمبر 2007 ، يجب أن تتضمن العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والتي تخص التنازل عن السكنات الإجتماعية المشار إليها أعلاه ، بند عدم إعادة التنازل لمدة عشـــر سنوات تبعا لذلك

[1] جرود عبد الفتاح ،شايب رشيد ،دور ادارة املاك الدولة في عمليتي التقييم والتنازل عن املاكها العقارية ذات الاستعمال السكني،المهني،الحرفي،التجاري،المرجع السابق،ص48 .

[2] المذكرة رقم 2891 المؤرخة في 2004/07/14 ،المذكور سابقا

و عملا بمبدأ عدم رجعية القوانين فإن المترشحين للإكتساب الذين قاموا بتسديد سعر التنازل ، جزئيا أو كليا قبل 2008/01/01 وتم إعداد عقد الملكية قبل هذا التاريخ فإنهم غير معنيين بهذا الشرط المتضمن عدم إعادة التنازل ويجب أن لا تتضمن العقود الإدارية المعنية هذا البند .

ويجب التوضيح أن المساكن المتنازل عنها على سبيل التسوية ، في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الملغى غير معنية بتدبير عدم إعادة التنازل وبالتالي يمكن لملاكها التصرف فيها بكل حرية [1]

وتحسب مدة 10 عشر سنوات من تاريخ إعداد العقد الإداري المعد من طرف مصالح املاك الدولة وليس من تاريخ تسجيله لدى مفتشية الطابع والتسجيل لمديرية الضرائب ولا من تاريخ شهره لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا . [2]

كما تجدر الإشارة أن المادة 57 السالفة الذكر قد تم تعديلها بموجب المادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 ثم عدلت بموجب نص المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 [3]

فيما يخص تعديل مدة شرط عدم قابلية إعادة التنازل عن السكنات الإجتماعية التساهمية من عشر سنوات واصبحت خمس سنوات ابتداءا من تاريخ إعداد محضر دخول حيز الإستغلال ثم تم تقليصها بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 كما تم ذكره اعلاه الى سنتين

ويجب استثناء السكنات التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المعروفة بالأملاك الشاغرة من هذا التدبير كونها لا يمكن اعتبارها سكنات اجتماعية من أجل التبسيط و الانسجام يجب إعداد العقود الإدارية المكرسة لعملية التنازل وفق النموذج المعد يتعين على كل رئيس مفتشية تقييد على مستواه سجلين :

- الأول يستعمل لتقييد كل الأملاك التي تم طلب إكتسابها ( القوائم المرسلة من طرف الإدارة ) و كذا وضعية تقدم الأشغال ، تاريخ إستلام القوائم ، تاريخ التقييم ، تاريخ المصادقة ، عنوان المحل ، طبيعة المحل ، محتوياته بإيجاز ، القيمة ، تاريخ الإرسال إلى الدائرة ، تاريخ الدراسة من طرف لجنة ، إستلام الملف الكامل لتجسيد البيع ، ...إلخ

- الثاني يتضمن جل المحلات التي تم تقييمها بما في ذلك تلك التي لم تكن محل طلبات إكتساب و يحتوي على كل الخانات الضرورية ، عنوان و طبيعة المحل ، هوية الشاغل ، القيمة ، إلخ

[1] منشور وزاري مشترك رقم 02 المؤرخ في 2013/02/24 ،يتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات المستفيدة من الاعانات العمومية.

[2] راجع نص المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019

[3] منشور وزاري مشترك رقم 02 المؤرخ في 2013/02/24 ،المذكور سابقا

وتقوم الخلايا المنشأة على مستوى مفتشيات أملاك الدولة و تحت مسؤولية رئيس المفتشية بإعداد البيانات الوصفية للتقسيم و العقود الإدارية المكرسة لعملية التنازل و التي يجب تقديمها للمراقبة المسبقة لرئيس مكتب العقود الإدارية والمنازعات ، مع العلم أن العقود يتم إمضاؤها من طرف مدير أملاك الدولة المختص. [1]

يتعين على مدير أملاك الدولة القيام بتقييم دوري يقدر فيه بصفة موضوعية حالة تقدم هذه العملية وكذا العوائق المحتملة التي تواجهها بواسطة إرسال بصفة نصف شهرية المعلومات المتعلقة بمدى تقدم العملية حسب نموذج جدول الإحصائيات

## المطلب الثاني :اعداد عقد التنازل في الحالة الاستثنائية :

يمكن أن تواجه عملية التنازل أثناء سير الملف حالات خاصة ، ، تتمثل في حالة وفاة المترشح للإكتساب قبل لدفع وبعد الدفع ، تم الإبقاء على نفس الإجراءات المتخذة في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الملغى وذلك حسب تاريخ وفاة المترشح (قبل أو بعد الدفع ) كالتالي :

### الفرع الأول : حالة وفاة المترشح للإكتساب قبل الدفع :

في هذه الحالة ، تحويل الملكية لم يتم بعد وبذلك يتعين التكفل بهذه الوضعية طبقا لأحكام للمادة 07 من القانون رقم 81-01 وتنفيذا لاحكامها بالمادة 04 من المرسوم رقم 86-56 المؤرخ في 1986/03/18 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 81-44 المؤرخ في 1981/03/21 [2]

الذي يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام .

فيتعين على مصالح أملاك الدولة دعوة ذوي الحقوق (الزوجة وأبناء الشاغل الحقيقي للملك الذين يستفيدون من الحق في البقاء في الأماكن ) الى تقديم، على مستوى مصالح الدائرة المؤهلة إقليميا ، طلب شراء الملك يبقى معلوم أنه في حالة ما إذا تم إعداد مقرر للتنازل قبل وفاة المترشح للشراء ، فإنه يستلزم إلغاء ذلك ،

ولا تشرع مصالح أملاك الدولة في متابعة الإجراءات الموكلة لها سيما تحصيل مبلغ البيع وإعداد عقد التنازل إلا بعد إعداد مصالح الدائرة لمقرر جديد [3] .

[1] انظر الملحق رقم 21 المتعلق بنسخة من نموذج عقد بيع في اطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269
[2] جرود عبد الفتاح ،شايب رشيد،المرجع السابق ،ص50
[3] جرود عبد الفتاح ،شايب رشيد، المرجع السابق ،ص 51

**الفرع الثاني : حالة وفاة المترشح للإقتناء بعد الدفع :**

خلافا للقانون العام ، نصت المادة 26 من القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الملغى وكذا المادة 22 من المرسوم رقم 44/81 المؤرخ في 1981/03/21 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية ، على أن عملية تحويل الملكية تتم عند إمضاء التعهد بالشراء ودفع إما المبلغ الكلي للبيع أو الحصة الاولية نظرا لما سبق ، لا يبقى ، في مثل هذه الحالات إلا تجسيد عملية تحويل الملكية بإعداد وثيقة تستوفي ، مثلها مثل العقد الإداري ، كل الإجراءات الرسمية في مجال المعاملات العقارية الناقلة للملكية (التسجيل والشهر العقاري )

في هذا الصدد ، ونظرا لكون المنهج المتبع بموجب المذكرة رقم 1678 المؤرخة في 1984/03/18 للمديرية العامة للأملاك الوطنية التي رخصت بإعداد وتسليم عقد الملكية لفائدة الورثة على أساس فريضة يصبح غير مجدي نظرا للمشاكل التي ترتبت عن هذا المنهج .

- احتمال التعدي على حقوق الورثة الآخرين .
- رفض بعض الورثة إمضاء العقد
- تحويل الملكية في هذه الحالة يكون مباشرة لفائدة الذين يستفيدون من الإعفاءات المحددة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07

بالرغم من أن الأمر يتعلق بعمليتين متتاليتين (انتقال الملكية لفائدة المتوفى ثم لفائدة الورثة ) الواجب تسجيلها على مستوى السجل العقاري الممسوك من طرف المحافظات العقارية . [1]

- هذا وبغية التكفل بالحالات من هذا الصنف ، يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد ، شهادة تكرس تحويل الملكية لفائدة المتوفي والتي يجب أن تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ، مع إلزامية تحصيل الأتاوى (المترتبة عنها كباقي العقود الإدارية Remuneration )
- يستلزم أن تستوفي في هذه الشهادة لكل الشروط من حيث الشكل والموضوع سيما تعيين دقيق للأملاك سعر التنازل وتشخيص المشتري (المتوفي )
- كون أن الأمر يتعلق بإجراء خاص ، فيتعين تدوين أيضا في هاته الشهادة المعلومات التالية :
- مراجع مقرر البيع .
- مراجع الحالة الوصفية .
- مراجع بطاقة التقييم .
- مراجع التعهد بالشراء .
- مراجع الأمر بالتحصيل .

[1] المذكرة رقم 1624 المؤرخة في 20-02-2012 امتعلقة بالتنازل عن املاك الدولة

- مرجع وصل أو وصولات سواء كانت تتعلق بدفع الحصة الاولية أو تلك المتعلقة بدفع المتوفي للسعر الكلي . [1]

- مراجع شهادة الوفاة .

- تسلم هذه الشهادة ، المعدة تبعا للشروط المذكورة آنفا وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري لورثة الذين يبقى على عاتقهم استعمال الإجراءات اللازمة لنقل الملكية لفائدتهم . [2]

يبقى من المعلوم في حالة ما إذا تم تحصيل جزء من سعر التنازل الحصة الاولية واحتمالا بعض الحصص الشهرية يستلزم إدراج ضمن هذه الشهادة شرط الرهن العقاري قصد الحفاظ على مصالح الخزينة العمومية.

- يبقى للورثة ، في حالة ما إذا أبرم المتوفي عقد تأمين أثناء حياته ، كل الحق للمطالبة من شركة التأمين دفع المبالغ المتبقية ، وذلك بعد تسديد دين الخزينة ، يمكن للورثة القيام بإجراءات رفع الرهن

إمكانية إستفادة الورثة من تخفيض مبالغ الإيجار المدفوعة من طرف الهالك أثناء حياته

إذا .تبين أن الوفاة فد حدثت قبل التسديد و بالتالي يستلزم الأمر على الورثة [3] (الزوج و /أو أولادهم ) الذين يقطنون تحت سقف المستأجر المنتظم المتوفى ، إيداع ملف جديد للترشح للاكتساب ،

مع تمكينهم من تخفيض مبالغ الإيجار المدفوعة من طرف الهالك قيد حياته حينما يترشحون لاكتساب المسكن الذي تم تحويله إليهم بواسطة عقد إيجار ، شريطة أن لا يكون المستفيد الأصلي (الهالك )من السكن و /أو ذوي حقوقه قد اكتسبوا ملكا في اطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الملغى او استفادوا من اعانة مالية للدولة[4]

[1] جرود عبد الفتاح ،شايب رشيد ،المرجع السابق ،ص 51
[2] مذكرة رقم 2628 المؤرخة في 2010/03/24
[3] مذكرة رقم 2628 المؤرخة في 2010/03/24
[4] مذكرة رقم 2628 المؤرخة في 2010/03/24

**خلاصة الفصل الثاني**

من خلال هذا الفصل توصلنا الى أن لإدارة أملاك الدولة دور هام فيما يخص عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية لفائدة شاغليها ، حيث يتجلى هذا الدور في عمليتين هما التقييم واعداد العقد.

ان مصالح املاك الدولة عند شروعها في عملية تقييم الاملاك العقارية بما فيها السكن الاجتماعي موضوع مذكرتنا تبدأ بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار والتي تؤثر على القيمة التجارية حيث يرتكز نظام تقييم السكنات الاجتماعية في اطار المرسوم رقم 269-03 على جانب يتعلق بتحديد القيمة الوحدوية من خلال انشاء على مستوى كل مفتشية املاك الدولة خلية تتكون من اعوان ذوي خبرة في ميدان التقييم تتكفل بمراقبة البطاقات الوصفية للعقار وبطاقات التقييم المعدة من طرف رؤساء فرق التقييم وبآجال محددة ، والجانب الآخر يتعلق بتحديد السعر الاسمي الوحدوي ويتمثل هذا الاجراء بتحديد السعر المتوسط المرجعي ، معاملات تصحيحية متعلقة بالمنطقة ، المنطقة الفرعية والصنف الذي يرتب فيهم الملك العقاري وهذا من اجل الحصول على السعر الوحدوي القاعدي

حيث وبعد اتمام عملية التقييم تأتي عملية التحصيل والدفع الذي يقع على عاتق مديرية املاك الدولة التي تقوم بحساب عملية التنازل إذ سمح القانون للمترشح للاكتساب الاختيار بين الدفع الكلي الفوري وبين الدفع بالتقسيط

كما ان مديرية املاك الدولة لها دور في اعداد عقد التنازل كذلك من خلال اعداد البيان الوصفي للتقسيم تم ادراجه في خانة الحالة العادية أما في الحالة الاستثنائية تكون بإعداد عقد التنازل في حالة وفاة المترشح للاكتساب قبل دفع قيمة السكن ووفاة المترشح للاكتساب بعد وفاته.

# خاتمة

## خاتمة

وختاما لما تم دراسته حول موضوع التنازل عن السكنات الاجتماعية لفائدة شاغليها نستشف أن التنازل تعرض بدوره الى عدة تغييرات وتعديلات في القوانين التي تنظمه ويتضح ذلك من خلال القانون الأول المنظم لعملية التنازل 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الذي تعرض الى تعديلات بموجب القانون رقم 83-02 المؤرخ في 1983/01/29 وبالأمر رقم 83-02 المؤرخ في 1983/04/10 وبالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/02/04 ،الى غاية الغاءه وإلغاء جميع الأحكام المعدلة والمتممة له بموجب نص المادة 40 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 ،لكون أن القانون 81-01 نجم عنه استنزاف لأملاك الدولة كما كان يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، كما أضافت المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي اودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 2000/12/31 فإنها تبقى خاضعة لأحكام القانون رقم 81-01 وتبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات الي غاية تطهير وضعيتها نهائيا.

وتطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي جاء بصيغة جديدة لعملية التنازل حيث كان الهدف من إصداره هو محاولة احداث تطور في السوق العقارية والتوفيق بين العرض والطلب وكذا تمويل خزينة الدولة لانجاز مشاريع سكنية

الى أن صدر المرسوم المعدل لهذا الاخير رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11 الذي حدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 الذي جاء تماشيا والوضع الاقتصادي والاجتماعي التي مرت به البلاد في تلك الفترة

وعليه فان السكن الاجتماعي هو كل سكن ممول من اموال الخزينة العمومية يمنح للفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على سكن لائق

ولان الاشخاص المستفيدين منه وكذلك الدولة مجسدة في ادارتها قد واجهوا عدة مشاكل تخص محل السكن الاجتماعي جراء الفشل الذي صادفته عملية التنازل حيث ان معظم الشاغلين الشرعيين باعوا سكناتهم في اطار غير شرعي او ما يعرف بالمفتاح ،لاناس محتاجين فعلا للسكن بعقود عرفية مرة او مرتين او ثلاث ثم استغلوا الظرف ويشترونها بدون علم الذين باعوها لهم

لهذا ارتأت الدولة تسوية وضعية السكن الاجتماعي باصدار مجموعة من المراسيم جاءت للسماح لعدد كبير من المستاجرين من الاستفادة من اقتناء السكنات التي يشغلونها مع ضرورة تحديد شروط

وكيفيات التنازل عنها ونخص بالذكر المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 ، وقد قامت بحصر الاملاك العقارية القابلة للتنازل واستثنى مجموعة من الاملاك العقارية تعد حسب القانون املاك عقارية غير قابلة للتنازل ، اذ اشترطت صلة القرابة من الفروع او الاصول او مصاهرة مع المستاجر وان يكون مستوفيا لشروط الاستفادة بموجب التنظيم المعمول به طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته

بالاضافة الى ضرورة تصفية مستحقات الايجار مع منع التنازل عن السكنات الاجتماعية لفائدة كل مستاجر سبق له اقتناء مسكن عمومي ايجاري في كامل التراب الوطني ويتم اخضاع العملية للمراقبة من خلال البطاقة الوطنية للسكن

هذه الاجراءات تعد قبلية اي بدراسة الملف يمكن ان يرفض لعدم توفره الشروط المقررة حسب القانون اما اذا تم الموافقة على الملف بالقبول يوجه للدراسة من طرف لجنة الدائرة ومن ثمة يستلزم اجراء تقييم السكن بدفع سعر التنازل لدى مفتشية املاك الدولة من تحديد السعر المرجعي للعقار محل التنازل وكذا السعر الوحدوي القاعدي والذي يقع على عاتقها أيضا عملية تحصيل عائدات التنازل ويمكن للمقتني دفع الثمن فورا كما يمكنه دفعه بالتقسيط وبنسب معينة كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 2018/06/04 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

ليتم في الاخير تحرير عقد التنازل عن السكن الاجتماعي من طرف مديرية أملاك الدولة كذلك مع وجوب ذكر أصل الملكية والشرط المانع كما يجب التنويه أنه يمكن تحرير العقد في الحالة الاستثنائية وذلك في حالة وفاة المترشح للاكتساب قبل دفع قيمة السكن وبعد الدفع

وفي النهاية نصل الى استنتاج بان عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية لفائدة شاغليها كانت ذات ابعاد واهداف اجتماعية اكثر منها اقتصادية لان الدولة لم تكن باي حال من الاحوال تهدف الى الربح من وراء هذه العملية بل شغلها الشاغل هو اشراك الافراد في بعض عقاراتها والحد من استنزاف ونهب أملاك الدولة وتمكين كل مواطن من امتلاك سكن يليق به وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي.

وما نلاحظه أن الدولة هي من تتبنى صياغة برامج السكن ومخططاته لتحديد السقف الاعلى للأسعار وسياسة التسعيرة التي تبقى محط تعديلات وبشكل دوري غير ثابت والذي من المفروض أن

يكون ثمن رمزي او متدني على اقل تقدير تماشيا مع الفئة  صاحبة الحق في الاستفادة من سكن اجتماعي ومراعاة لحاجياتهم .

# قائمة الملاحق

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### قائمة الكتب

1- عمر حمدي باشا ، ليلى زرقي ، المنازعات العقارية، ط 13 ، دار هومة الجزائر ،2001 ,
2- حمدي باشا ، منازعات حول اثبات و نقل الملكية العقارية ، مجلة التوثيق ، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية لتوثيق ، العدد 01 ، 2001.
3- محمد يوسف الزغبي , شرح عقد البيع في القانون المدني , دار الثقافة , عمان ' الأردن ط 1 , 2004 .

### مذكرات و رسائل جامعية

1- سورية حافظ ،النظام القانوني للايجار في السكنات الاجتماعية ،مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة الخامسة عشر ،2004-2007 .

2- سلامنة رزيقة،تقييم الاملاك العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية فرع قانون عقاري،جامعة التكوين المتواصل (مركز البليدة)،جويلية2008.

3- بلدزر لقمان ،التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، السنة الدراسية 2013-2012

4- واكد الزهرة ،التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في اطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03. مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري،جامعة الدكنور يحيى فارس المدية،سنة 2013/2012

5- شايب رشيد، جرود عبد الفتاح، دور ادارة املاك الدولة في عمليتي التقييم والتنازل عن املاكها العقارية ذات الاستعمال السكني ،المهني، الحرفي والتجاري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري،السنة الدراسية 2014-2015

### قائمة النصوص القانونية

- دستور 2016 ، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996

### الأوامر

1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/20 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، المؤرخة في 1970/12/25 الملغى بموجب القانون رقم 27/88 .

2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

**القوانين**

1- القانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/02/04، المعدل والمتمم للقانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني , المهني , التجاري , الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، جريدة رسمية ، عدد 05 ، المؤرخة في 1986/02/05 .

2- القانون رقم 90 -25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18 .

3- القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ،الجريدة الرسمية ، العدد 80 لسنة 2000

4- القانون 12/07 ،المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ،الجريدة الرسمية ،العدد 82 ،المؤرخة في 31 /2007/12

5- قانون المالية لسنة 2019.

**قائمة النصوص التنظيمية**

**المراسيم**

1- المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 1981/03/21 يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية وكيفيات عمل اللجان ، جريدة رسمية عدد12 ، المؤرخة في 1981/03/24 .

2- المرسوم رقم 86-55 المؤرخ في 1986/03/18 المعدل للمرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 1981/03/21 يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ 1981/02/07 المعدل والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية وكيفيات عمل تلك اللجان ، جريدة رسمية عدد12 ، المؤرخة في 1986/03/19,

3- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 مؤرخ 2003/08/11 لذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعية حيز الاسغلال قبل اول يناير سنة 2004 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 2016/11/30 يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته.

6- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 04 /2018/06 ،يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

**قرارات وزارية**

1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2004/01/27 المحدد لمعايير القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و تسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 .

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2020/06/10 المحدد لمعايير القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري

**تعليمة وزارية**

تعليمة وزارية مشتركة متعلقة بشروط و كيفيات و اجراء التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لداوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.

تعليمة رقك 127 المؤرخة في 2006/01/02 صادرة عن مديرية العامة للاملاك الوطنية وزارة المالية .

**ندوات و ملتقيات**

1- بن محمد محمد،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة قاصدي مرباح ورقلة،2012/02/28/27 .