

جامعة غرداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

عنوان المذكرة:

الإجراءات الإدارية للتنازل عن الأملاك العقارية
التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د/ فروحات سعيد

إعداد الطالبين:

➤ العربي عبد القادر

➤ بن طرفة عبد الكريم

اللجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د زرباني مصطفى	محاضر ب	جامعة غرداية	رئيسا
د. سعيد فروحات	محاضر أ	جامعة غرداية	مشرفا و مقورا
د. آيت عودية بلخير	محاضر ب	جامعة غرداية	عضو أ مناقشا

السنة الجامعية:

2018م – 2019م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا

كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿105﴾

(الآية 105 من سورة التوبة)

شكر و عرفان

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه، وعظيم سلطانه، وله الحمد والشكر على نعمه التي لا تعدّ ولا تحصى، وهو الذي قدرنا على شرب جرعة من هذا العلم الوافر، الى معلّم البشريّة ومنبع العلم نبينا محمد "صلى الله عليه وسلم" الى كل من شجّعني في رحلتي على التّميز والنّجاح، وكل من ساندني ووقف بجانبني

الى كلّ يناييع العطاء الذين زرعوا في نفسي الطموح والمثابرة والجدّ، اليك خصوصا أستاذي الدكتور "فروحات السعيد" الذي لم يبخل علينا بالنصائح وتوجيهاته القيمة جزاه الله منّا كل التقدير والاحترام الى من ناقشني في عملي فبارك الله فيه ورعاه.

لكل منّا جزيل الشكر والاحترام



الأهداء

أشكرك الهى الذى لا يطيب الليل الا بشكرك، ولا يطيب النهار الا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات الا بذكرك، ولا تطيب الآخرة الا بعفوك، ولا تطيب الجنة الا برويتك "الله جلّ جلاله"

الى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حبّ، الى من كلّت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة الى من حصد الأشواك على دربي ليمهد لي طريق العلم الى القلب الكبير الى من علمني أنّ الأعمال الكبيرة لا تتم الا بالصبر والعزيمة والاصرار الى من أحمل اسمه بافتخار "أبي"

الى من ندرت عمرها في أداء الرّسالة، طرزتها من أوراق الصبر وطرزتها في ظلام القهر على سراج الأمل، بلا فتور أو كلل، الى من أرضعت الحبّ والحنان صاحبة القلب الناصع بالبياض "أمي"

الى القلوب الطاهرة والنفوس البريئة اخوتي وأخواتي

الى كل الأهل والأقارب والزملاء كبيرا وصغيرا

الى أخي الذي لم تلده أمي، إلى من أعرف معه معنى الحياة، وبوجوده أكسب القوة

"فتحي شيخ بوبكر"

الى الينبوع التي لم تبخل عليا بالعتاء، إلى من تقف معي في السراء والضراء "حليمة ج"

إلى كل من حواهم قلبي و لم تحوهم الأسطر

إلى كل طلبة العلم أنار الله دربهم

العربي عبد القادر

الإهداء

أحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث.
إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى،
إلى الإنسان الذي إمتلك الإنسانية بكل قوة، إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام مترجمة في
تقديسه للعلم، إلى مدرستي الأولى في الحياة،
أبي الغالي رمضان بن طرفة على قلبي أطال الله في عمره؛
إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء و الحنان، إلى التي صبرت على كل شيء، التي رعنتني حق رعاية
و كانت سندي في الشدائد، و كانت دعواها لي بالتوفيق، تتبععتني خطوة خطوة في عملي، إلى من
إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي نبع الحنان أمي فاطمة
بن طرفة أعز ملاك على القلب و العين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين؛
إليهم أهدي هذا العمل المتواضع ليك أدخل على قلبهما شيئا من السعادة إلى إخوتي
(عبد الحميد، موسى، خالد، يوسف، الساسي الحواس) وأختي إيمان وزوجتي وإبني معاذ وزوجات
إخواتي وأبناءهم الذين تقاسموا معي عبء الحياة ؛
كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذي الكريم الدكتور : فروحات سعيد الذي كلما تظلمت الطريق أمامي
لجأت إليه فأنارها لي و كلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما و كلما سألت عن معرفة
زودني بها و كلما طلبت كمية من و قته الثمين وفره لي بالرغم من
مسؤولياته المتعددة؛ إلى كل أساتذة قسم العلوم الحقوق والعلوم السياسية؛
و إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذاتنا و في أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى.. إلى
كل هؤلاء أهدي هذا العمل

بن طرفة عبد الكريم

قائمة المختصرات:

قائمة المختصرات:	
ج ر ج ج:	جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
ص	صفحة
ط	طبعة
د ت	دون تاريخ
د ط	دون طبعة
غ م	غير منشورة
ق أ و	قانون الأملاك الوطنية

ملخص الدراسة :

تعتبر الأملاك الوطنية مكسب هام للدولة والجماعات المحلية، باعتبار مكانتها الهامة في تدعيم الاقتصاد الوطني وذلك من خلال تحكم في هذه الأملاك بإصدار النصوص القانونية و الأحكام ، التي تكون مقرر لحماية هذه الثروات بتحكم العقلائي، وذلك بالحفاظ عليها من خلال الجهاز الإداري المكلف بسهر على إدارة الأملاك الوطنية التي تعتبرها الدولة ركيزة أساسية لها .

والمهم في دارستنا لهذا الموضوع هو مفهوم الأملاك الوطنية العامة والخاصة، وكيفية التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ، حيث جاء مفهوم هذه الأملاك في القانون 90-30 وتعدد الأملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات المحلية ، بالإضافة الى المرسوم 12-427 هذا الأخير يحدد كيفية إدارة والتسيير الأملاك العمومية والأملاك الخاصة ، كما جاء المرسوم الأخير 18-153 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسير من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

Abstract :

National property is an important asset for the state and local communities, as it is important to strengthen the national economy by regulating its own through the issuance of legal texts and judgments, which are established to protect wealth with reasonable control, and by maintaining it through the administrative body responsible for overseeing the administration of national property, which the state considers a key pillar.

In this work, we discussed on the concept of national and private property, and how to relinquish state property. In Law 90-30, the concept of the multiplicity of national property of the state and local communities is stated. Additionally, the Decree 12-427 defines how to manage public property and private property. Decree No. 18-153 specifies the terms and conditions of waiver of real property owned by the state and properties managed by the real estate promotion and management agencies.

Key-words: national property, state and local communities, legal texts, national economy.

مقدمة

تحتاج الدولة ومرافقها العمومية لأداء مهامها وتقديم خدمات لتحقيق المنفعة العامة إلى وسائل بشرية والتي تسهر على تسيير هذا الملك ، كما يلزم على الدولة أنها تحتاج إلى الوسائل المادية (الأموال) لإدارة نشاطها ، فإن الأموال هي العنصر الأساسي لي تسيير أي مرافق سواء كانت عامة أو خاصة، والإدارة العامة تحتاج إلى أرضي
لي إنجاز مبانيها العامة، كما تحتاج أيضا إلى لوازم تتطلبها المرافق العامة وإضافة إلى ذلك المال الذي تصرفه على الموظفين

و رواتبهم واقتناء لوازمها بصفة عامة ،فالدولة إذا تحتاج إلى الأموال وهي نوعان العقارات والمنقولات حيث تستخدم للصالح العام وإشباع الحاجات العامة، حيث تحظى بحماية أكثر من الأموال الخاصة وذلك أنها تخضع لأحكام قانونية خاصة و استثنائية تراعي فيها طبيعة الأموال وتضمن تحقيق المنفعة العامة والمساواة بين جميع المرتفقين.

يقسم الدستور الجزائري كغيره من القوانين و الانظمة الوضعية أملاك الدولة الى نوعين عامة والخاصة ويقصد بهما الاملاك الوطنية والتي تكون ملكيتها للدولة والولاية و البلدية وقد عرفت مصطلح الأملاك الوطنية بمجيء الاستعمار الفرنسي الى الجزائر، والتي كان يقابله في التشريع الفرنسي بمصطلح الدومين، وبعد الاستقلال كانت الجزائر تعمل بالقانون الفرنسي في كل المجالات إلا مخالف السيادة الوطنية وبدأت فكرة التنازل عن الأملاك الخاصة سنة 1981، قد تميزه المرحلة الممتدة من مرحلة 1962 الى 1984 بصدور الأمر 1962/12/31، والتي ينص بسريان التشريعات الفرنسية وكما سبق القول ما لم تمس السيادة الوطنية ،وجاء القانون 16 يونيو 1851 المتعلق بالملكية العقارية بالجزائر ،والتي يتضمن كيفية تمييز الأموال العامة عن الأموال الخاصة على معيار عدم القابلية المال العام للتملك الخاص بطبيعته وذلك بسبب تخصصه للمنفعة العامة .

صدر القانون 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية حيث عدل في 2008، وميز قانون الاملاك الوطنية العامة والخاصة من خلال تكوين وتصنيف هذه الأملاك ،إن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاك المال ،فهي مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص والتي تخصص المرافق العامة جاءت المواد 18،19،20، من القانون 90_30 الى تعدد الاملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات المحلية ،حيث يؤكد على معيار تخصيص أو اخراج المال ضمن الأملاك الوطنية العمومية ،برفع تخصيص عنها.

وقد نص قانون الأملاك الوطنية في المادة 26 على طرق اكتساب الأملاك الوطنية من طرف الإدارة وذلك عن طريق : التعاقد، التبادل، الشغور، قسمة المال المشاع، الحياز، أما طرق اكتسابها عن طريق نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وحق الشفعة، وجاء نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري غامضا في تكييف حق الدولة على أموالها وذلك انه حق ملكية، وليس حق حيازة.

وجاء المشرع الجزائري في مضمون أحكامه حيث كلف مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بإدارة وتسيير الاملاك الوطنية، ومنح لها صلاحيات وسلطات واسعة في هذا المجال رغم اعترافه من خلال النصوص القانونية وملاحظ

ان الفقرة الثالث من دستور 1996 تحيل للقانون في مجال تسيير الأملاك الوطنية الا أن النص صدر

في شكل مرسوم تنفيذي وهو المرسوم 427_12 المؤرخ في 16_12_2012 حيث هذا الاخير يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والاملاك الخاصة التابعة للدولة.

أيضا جاء قانون الأملاك الوطنية على امكانية تصرف في الأملاك الوطنية الخاصة حيث يمكن التنازل عنها وذلك لفائدة الاشخاص والتي تكون تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في مرسوم تنفيذي رقم 153_18 مؤرخ

في 19 رمضان عام 1439 الموافق 04 يونيو سنة 2018 حيث يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسير من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، بحيث حدد الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والتجاري أو المهني ، كما أضاف المرسوم أيضا الاملاك العقارية المسير من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري .

وأضاف المرسوم 269_03 المؤرخ في 07 أوت 2003 ، يحدد شروط التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ، ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004 حيث عرف تعديلات في 2018.

أن العمليات متعلق بالعقارات التابعة للدولة هي عمليات تكون ناقل للملكية وغير ناقل للملكية حيث يوضح المرسوم 427_12 العمليات غير ناقلة للملكية تكون في التخصيص والايجار، الاستئجار، قسمة المال المشاع

و عمليات ناقل الملكية الشفعة ،التبادل ،شراء حيث حدد هذا المرسوم العمليات متعلق بال عقارات ، بحيث يمكن في التخصيص وأنواع تخصيص والغاء تخصيص والإيجار يكون فيها الأطراف ومحل الإيجار حيث يمكن القول أن الإيجار يكون بصيغة قانونية أو تنظيمية وحسب القواعد خاصة .

أن التنازل عقد إداري، حيث يكون الأبرام بين المصالح أملاك الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه، حيث هذه العقود ينجر عليها عدة منازعات التي يختص بها القضاء الإداري ويتم فيها الفصل فهذه المنازعات لأن الدولة وجماعات المحلية طرف فيها، ونظرا للأهمية البالغة لهذا الموضوع يمكن طرح هذا سؤال كإشكالية لموضوع دراستنا :

الإشكالية:

ماهي الدوافع المؤدية لتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة؟

وينتج عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية كالتالي:

- ما المقصود بالأملاك الوطنية التابعة للدولة؟

- ماهي الإجراءات و الطرق التي تحدد شروط كيفية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة ؟

- ماهي الهيئات المعنية بتنازل؟

أهمية الدراسة :

يعتبر البحث في هذا الموضوع من أهم الموضوعات التي تستحق الدراسة وهذا للأهميته الكبير في اقتصاد أي دولة وتمسكها على ثرواتها التي تكون تحت سيادتها التي يكفلها الجهاز الإداري حيث يلعب دور كبير في سهر على حماية الأملاك الوطنية وعدم المساس بها إلا بموجب قانون أو بالأحكام المتعلقة بذلك.

أسباب اختيار الموضوع :

- أهمية هذه الأملاك الوطنية و باعتبارها مخصصا للنفع العام و رمز لسيادة الوطنية.
- تعرض هذه الأملاك للاعتداء التي نعيشها في وقتنا الحاضر.
- الإجراءات في مجال التنازل وهو ما يشكل الأهمية العلمية والعملية للموضوع ، حيث يجلب سيولة نقدية للخرينة.

- عدم استقرار النصوص القانونية التي لها علاقة بالتنازل عن الأملاك الخاصة.

الصعوبات :

- ندرة المراجع المتخصصة لهذا الموضوع وصعوبات كبيرة فهذا البحث ولم يحظ بدراسات سابقة كثير.

- كما تتجلى الصعوبات الأساسية في التنازل عن الأملاك بين مصالحتين وكيفية توفيق بينهما والتصرف

في الأملاك التابعة للدولة.

المنهج المتبع في الدراسة :

إعتمدنا في بحثنا هذا علي منهجين لمعالجة هذا الموضوع ، أولهما وصفي الذي يعتمد على دراسة الظاهرة الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات في تحديد بعض المفاهيم وفقا لما نص عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها والثاني المنهج تحليلي وذلك من خلال تفسير وتحليل الجوانب التقنية للأداء وعمليات التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة.

أهداف الدراسة :

يهدف هذا الموضوع من الناحية العلمية أهمية كبيرة حول أملاك العامة وذلك نظرا لارتباطه في البحث العلمي أما الناحية العلمية تكمن في معرفة كيفية تنازل على هذه الأملاك الوطنية والتي لها حماية عمليا.

خطة الدراسة :

لمعالجة الإشكالية والإجابة عليها من خلال التساؤلات التي تمكن من تقسيم الدراسة وفق الخطة التالية :

إن دراستنا لهذا الموضوع أدى بنا إلى تقسيمه إلى فصلين رئيسيين هما الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة و الجهاز التنظيمي وذلك من خلال بحثين : المبحث الأول حول مفهوم الأملاك الوطنية التابعة للدولة، أما المبحث الثاني الهياكل التنظيمية لإدارة أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري. أما الفصل الثاني تطرقنا فيه للإجراءات الإدارية للتنازل عن الأملاك العقارية من خلال بحثين ، المبحث الأول تناولنا فيه شروط التنازل عن الأملاك العقارية، أما المبحث الثاني تناولنا فيه الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

وفي الأخير خاتمة للموضوع تضمنت النتائج المتوصل إليه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأملك العامة
والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

تمهيد :

ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا و التي كانت تسمى بالدومين في نهاية القرن الثامن عشر إلا أنه مند هذا التاريخ لم تتوقف فكرة حيث تطورت بفضل الاجتهادات القضائية لمجلس الدولة الفرنسي، إلا أن الجزائر مند الاستقلال عرفت نصين اهتما بتنظيم هذا المجال وهو الأمر الصادر في 30 جوان 1948 والقانون 01ديسمبر 1990 حيث أن هذا الأخير ميز بين الأملاك الوطنية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة .

ويمكن الإضافة أن الأملاك الوطنية تقتضي ملكية شخصية عمومية للأموال المعنية سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، وقد صدر القانون التوجيه العقاري 25/ 90 حيث نص هذا الأخير على إزدواجية¹.

ثم صدر القانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991، المعدل والمتمم 08-14، حيث قسم هذا الأخير الأملاك الدولة إلى نوعان هما: الأملاك العامة و الأملاك الخاصة، والقواعد التي تضبط هذه الأملاك، وجاء المرسوم تنفيذي 91-454 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة حيث ألغي هذا الأخير بالمرسوم 12-127 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012².

وجاء المرسوم التنفيذي 18-153 مؤرخ 04 يونيو 2018، حيث جاء بتحديد شروط وكيفية التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة، حيث تملك الدولة والجماعات المحلية مجموعة من الاموال متنوعة، تتكون من العقارات والمنقولات تشكل الدومين العام للدولة³.

تستخدم في ادارة المرافق العامة وتوظيفها لخدمة الصالح العام، حيث تشكل عنصر اساسي ومحور تدور حوله كل سياسات الاقتصادية والاجتماعية للدولة، خصصنا هذا الفصل لدراسة ومعالجة المفاهيم القانونية للأملاك الوطنية العامة والخاصة بحيث تناولنا في المبحث الأول الأملاك الوطنية التابعة للدولة والمبحث الثاني الهياكل التنظيمية لإدارة أملاك الدولة.

¹ عبدالعظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ط، 2010، الجزائر، ص 05 .

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، ج ر ج ج، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

³ المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 04 يونيو 2018، ج ر ج ج، العدد 30، لسنة 2018، صادر بتاريخ 06 يونيو 2018.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

المبحث الأول: ماهية الاموال الوطنية التابعة للدولة

تعتبر الاموال العامة والخاصة التابعة للدولة مكسب هام بالنسبة للدولة حيث خصصها المشرع بنظام قانوني خاص يميزها

عن غيرها، فالأموال العامة خصصها للنفع العام أما الاموال الخاصة تهدف الى تحقيق منفعة مالية للخزينة العمومية، ومنه سنتطرق في هذا المبحث الى المقصود بالاموال الوطنية التابعة للدولة في القانون 90-30 (المطلب الأول) ومفهوم الاموال العامة التابعة للدولة (المطلب الثاني) ومفهوم الاموال الخاصة التابعة للدولة.

المطلب الأول: مفهوم الاموال الوطنية التابعة للدولة في قانون 90-30:

جاء قانون 90-30 في مادة 14 أم الاموال الوطنية تتكون من الاموال العمومية الطبيعية والاموال العمومية الاصطناعية: أي الاموال العامة و الاموال الخاصة، وحدد هذا القانون في المادة 01 من القانون 90-30 مكونات الاموال الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها¹.

وتشمل الاموال الوطنية حسب المادة 02 (معدلة بالمادة 2 من قانون 08-14) تتكون الاموال الوطنية

على مجموعة الاموال والحقوق والمنقولة والعقارات التي تحوزها الدولة والجماعات الاقليمية في شكل ملكية عمومية

أو خاصة وتتكون هذه الاموال الوطنية من:

- الاموال العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الاموال العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الاموال العمومية والخاصة التابعة للبلدية²

نلاحظ أن القانون 90-30 صنف الاموال الوطنية التابعة للدولة على الاموال العامة والاموال الخاصة.

¹ المادة 1 من قانون الاموال الوطنية 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر العدد 44، سنة 2008.

² المادة 02 من القانون 90-30 سالف الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأمولاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

وعلى الرغم من اختلاف التسميات التي تطلق على الأملاك الوطنية سواء في الجزائر، فرنسا، مصر وغيرها من الدول إلا أن تعريفها تقريبا نفسه.

وحتى نتمكن من تعريفها كان لابد من تمييزها، ولا يكون ذلك إلا بإيجاد معيار يعول عليه لتحديد ما يندرج ضمنها ويخضع لنظام الحماية المخصص لها، وتحديد ما يخرج عنها، ويخضع لنظام حماية مختلفة عن ذلك الذي تخضع له الأملاك الوطنية¹

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية حسب الدستور:

يقصد بأمولاك الدولة في حكم دستور 1996 وبالتحديد المادة 17 منه التي تنص على أن: " الملكية العقارية هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقاطع والمواد الطبيعية للطاقة، الثروات المعدنية الطبيعية والحياة في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه، والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون". كما نصت المادة 18 منه " الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية والبلدية يتم تسيير الأملاك طبقا للقانون².

الفرع الثاني: تعريف الأملاك الوطنية حسب قانون التوجيه العقاري

نصت المادة 14 من القانون رقم 90-25 على ما يلي " تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في اعداد الأملاك الوطنية وتتكون من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية³

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة، (ملخص رسالة لنيل الدكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة أبي بلقايد، تلمسان، 2014-2015، ص 236.

² عيباش ليندة، بحاري سهيلة، النزاع عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق وعلوم سياسية، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، سنة 2015-2016، ص 07.

³ القانون 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، ج ر العدد 49، لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 الصادر بتاريخ 25/09/1995 ج ر العدد 58 لسنة 1995، التوجيه العقاري .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الفرع الثالث: تعريف الأملاك حسب القانون المدني الجزائري

عرفت أملاك الدولة في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 688 التي نصت على " تعتبر أموال للدولة العقارات، المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو للإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع اداري، أو مؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية"¹

جاء نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري غامضا في تكييف حق الدولة على أموالها، وذلك أنه حق ملكية، ليس حق حيازة.

ونستخلص من خلال التعريف أن المشرع الجزائري أخذ معيار مزدوج حيث أنه خصص الأملاك الوطنية لمصلحة العامة، والتخصيص لخدمة المرافق العامة المتمثلة في الإدارة أو المؤسسات العمومية أو الهيئات ذات الطابع الاداري وهذا المعيار ما أخذ به القضاء الفرنسي

المطلب الثاني: الأملاك العامة التابعة للدولة

الفرع الأول: تعريف الأملاك العامة:

تنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع، الموضوعة تحت تصرفات الجمهور المستعمل (اما المباشرة، اما بواسطة مرفق عام بشرط أن تكييف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها، أو تهيئتها الخاصة تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذه المرافق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية وذلك بمفهوم المادة (17) من الدستور.

وعليه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية².

تماشيا مع هذا النص تعتبر أموالا عامة الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام.

الفرع الثاني: مكونات الأملاك الوطنية العامة:

تنقسم الأملاك الوطنية حسب المادة 15 من القانون 90-30 الى:

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج ر) العدد 78، الصادر 02 سبتمبر 1975، المعدل المتمم بموجب قانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 (ج ر) العدد 31.

² عمر بجاوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2002 ص 23 .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

أولاً: الأملاك الوطنية الطبيعية

01/ الأملاك البحرية: نصت عليه المادة 15 من القانون وتكون ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية وتشمل الشواطئ، باطن البحر، المياه البحرية الداخلية، الموانئ، الموانئ المتصلة بالبحر المنشآت والأعمال المعدة لخدمة الملاحة البحرية كالأرصفة والحواجز والجسور.

02/ الأملاك النهرية: حددتها المادة 16 من قانون الاملاك الوطنية وتتكون من المياه الرئيسية والفرعية والبحيرات الداخلية وقنوات الملاحة والبحيرات الداخلية والمنشآت الخاصة بتهيئتها للشرب والري وغيرها من الأغراض والمساحات المادية الأخرى.

03/ المجال الجوي الاقليمي: يمثل المجال الجوي الذي يدخل ضمن الحدود اقليم الدولة الخاضع لسيادته

04/ الموارد والثروات الطبيعية: نصت المادة 17 من الدستور قصد اضافة صفة عد القابلية للتملك الخاص على هذا النوع من الأملاك نظر لما تمثله من ثروة اقتصادية تشكل ركيزة أساسية لدفع عجلة التنمية نحو اقتصاد بنية صلبة وفعالة.¹

ثانياً: الأملاك الوطنية الاصطناعية

نصت عليها المادة 16 من القانون 90-30 المعدلة بموجب المادة 07 من القانون 14/08 وتشمل الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج، السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها الموانئ المدنية العسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية، الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية، الطرق العادية والسريعة وتوابعها.

المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية، الحدائق المهيأة البساتين العمومية، الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحق المصنفة، المنشآت الأساسية الثقافية و الرياضية، المحفوظات الوطنية، حقوق التأليف حقوق الملكية الثقافية الآيلة الى الأملاك الوطنية العمومية، المباني لعمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الادارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام، المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.²

¹ بن اعراب محمد، الأملاك الوطنية، القيت على طلبة السنة الثالثة حقوق ، قسم القانون العام، جامعة محمد ملين، باغين، سطيف 2 ص 09.

² القانون 90-30 المعدل بموجب المادة 07 من القانون 08-14 سالف الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

ويمكن أيضا إضافة مفهوم آخر، بتعريف الأملاك الوطنية العمومية هي عبارة عن الممتلكات الثابتة والمقولة التي تملكها الدولة ملكية عامة ويطلق عليها بالدومين العام، وهي أموال متميزة بخضوعها لنظام قانوني يتضمن أحكاما ونظما غير معروفة في مجال علاقات القانون الخاص، فمن المجمع عليه فقهاء وقضاء أن المال العام هو كل ما يملكه شخص معنوي عام من عقار منقول مخصص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون، و التخصيص بالقانون فهو أن ينص القانون على اعتبار مال معين من الأموال العامة، ويتميز الدومين العام بمميزات عدة منها ملكية الدولة لها هي ملكية عامة تخضع لأحكام القانون الاداري فلا يجوز بيعه أو التصرف فيه ولا يجوز تملكه بالتقادم طالما أنه مخصص للمنفعة العامة ولا يهدف للحصول على أموال للخزينة العامة، لذلك فالدومين العام ليس له أهمية في تغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ، المجانية كالسير في الطريق أو السباحة في الشواطئ أو دخول الغابات لا يمنع هذا من امكانية فرض بعض الرسوم لتنظيم استعمال هذه المرافق العامة¹.

الفرع الثالث: خصائص الأملاك العامة

- امتلاكها من طرف شخص من أشخاص القانون العام
- تخصيص المال العام لمنفعة العامة
- ارتباط الأملاك بنظرية المرفق العام من خلال كون صفة المال العام هي التي تحدد مفهوم المرفق وقد زاد هذا الارتباط نتيجة التوسع الكبير في وظائف الدولة.
- ارتباطها بنظرية المصلحة العامة لأن مفهوم هذه الأخيرة التي يقتصر على اتباع الحاجات العامة وتحقيق النظام العام بأبعاده الثلاثة التقليدية (الأمن، الصحة، السكينة).
- ارتباطها بنظرية العقود الادارية على اعتبار أن موضوع العقود الادارية غالبا ما يكون شغل مال العام (كعقد الامتياز) أو توريد عناصر المال العام (كعقد التوريد)، أو تشييد مال العام كعقد الاشغال العامة.
- ارتباطها بنظرية القرارات الادارية لكن الادارة تحقق مصالحها المالية بتنمية المال العام وحمايته.
- ترتبط نظرية الأملاك العامة بنظرية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية عندما يتعلق بإدماج عناصر الأموال الخاصة ضمن الأموال العامة، ونظرية التنفيذ المباشر التي تلعب دورا هاما في حماية الاملاك العامة من الاعتداء عليها².

¹ عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، جامعة منتوري 1 قسنطينة، كلية الحقوق قسم القانون العام سنة الثالثة، سنة 2014-2015 .

² محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة، القانون الجزائري (دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية) ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، ص03.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

وفي الأخير يمكن القول أن الأملاك التي تملكها الدولة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة وذلك بحكم طبيعتها أو غرضها وتخضع للقانون العام وتخصص لنفع العام.

الفرع الرابع: مميزات الأملاك الوطنية العامة

ان ملكية الدولة لها هي ملكية عامة تخضع لأحكام القانون الاداري وبالتالي لا يجوز بيعها الا في حالات استثنائية جدا، طالما أنها مخصصة للمنفعة العامة.

○ الغاية منها تقديم خدمات عامة ليس الحصول على اموال للخزينة العامة أي أن الدولة لا تفرض رسما أو مقابلا لانتفاع بها واستعمالها، الا في حالات خاصة لتنظيم هذا الانتفاع أو تغطية نفقات انشاء هذه المرافق، ومع ذلك تظل القاعدة هي مجانية الانتفاع بهذه الأملاك.

- انما تخص بحماية قانونية من الناحية المدنية من حيث عدم امكانية التصرف فيها والحجز عليها واكتسابها بالتقادم وهذا ما تنص عليه المادة 04 من القانون 30/90 والمادة 688 من القانون المدني، كما تخضع لحماية جنائية من حيث تجريم كل اعتداء أو مساس بها وتشديد العقوبة على ذلك¹.

المطلب الثالث: الأملاك الخاصة التابعة للدولة

المقصود بالأملاك الخاصة هي الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، بما أن هذه الاملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي، فإنما تخضع في غالب الأحيان لأحكام القانون الخاص يكون أن هذه الأملاك تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية².

الفرع الأول: تعريف الأملاك الخاصة:

يقصد بالأملاك الخاصة التابعة للدولة وتمثل في الأملاك العقارية و الحقوق والعينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية المتمثلة في الولاية والبلدية، ويقصد بها الأملاك التي تملكها الدولة ملكية خاصة وتخضع لأحكام القانون الخاص و تدير إيرادات ماليا يمكن تقسيمها الى ثلاث انواع:

أولا: الأملاك الوطنية العقارية

وتشمل الأراضي الزراعية و الغابات و أراضي البور البنائيات و العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري الغير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العامة و المنشآت وكل صور العقارات الأخرى. ويفصل البعض استعمال كلمة الأملاك الزراعية للتعبير عن هذا النوع، حيث تعتبر الأراضي الزراعية و الغابات هما المكونان الرئيسيان لهذا النوع من ممتلكات الدولة أما ما تملكه الدولة من عقارات أخرى.

¹ بن اعراب محمد، المرجع سابق، ص 08.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 21.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

ثانيا: الأملاك الوطنية المالية

وتكون مما تملكه الدولة من أوراق مالية كألسهم و السندات التي تمثل مقابل قيمة الأملاك التي تقدمها الدولة كمساهمات في تكوين الشركات المختلطة و فوائد القروض المختلفة اقتصادية، اجتماعية، عقارية، حرفية وغيرها من الفوائد المستحقة للدولة اذا أن فوائدها تعد من إيرادات الدولة.

ثالثا: الأملاك الوطنية التجارية و الصناعية

يشمل هذا النوع جميع النشاطات الصناعية والتجارية التي تقوم بها الدولة قصد تحقيق الربح أو تقديم خدمة للأفراد بمقابل من أجل الحصول على إيرادات الميزانية للدولة و معيار للحكم على مدى نجاح هذه المشاريع الصناعية والتجارية هو مقدار ما تحققه من إيرادات للخزينة العامة مع عدم اهمال فكرة أن الدولة يمكن أن تستهدف من اقامة هذه المشاريع تحقيق أغراض اجتماعية أو اقتصادية¹.

الفرع الثاني: مكونات الأملاك الخاصة

حسب المادة 39 من القانون 90-30 التي عدلت الفقرة 1، 2 بموجب المادة 12 من القانون 08-14 تشكل أيضا طرف تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون.

- الهيئات والوصايا التي تقدم للدولة أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري.
- أيلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها كذا الشركات التي لا وارث لها الا الدولة
- أيلولة نظام السفن و الكنوز و الأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات الى الدولة.
- الغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية والغاء تصنيفها ماعدا حقوق الأملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية .
- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير او احتجزتها أو استغلها بدون حق ولا سند.
- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- تحقيق الحقوق و القيم المنقولة، أو اقتناها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية².
- وجاء في نص المادة 19 و 20 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وهي تشابه تقريبا الأملاك الخاصة التابعة للدولة ماعدا الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها المتمثل في الأملاك العسكرية، الأملاك الشاغرة... الخ.³
- وتتمثل الأملاك الخاصة التابعة للولاية فيما يلي:
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

¹ بن عراب محمد، نفس المرجع، ص12.

² المادة 28/39 من القانون 90-30 معدل بالمادة 12 من القانون 08-14 سالف الذكر

³ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط6، 2006، دار هومة، ص 126./127

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها وأجزتها الولاية .
- الهيئات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة والعتاد التي تفتنيه الولاية بأموالها الخاصة
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي¹.
- وتمثل الأملاك الخاصة التابعة للبلدية فيما يلي:
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية التي أجزتها بأموالها الخاصة
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أجزتها البلدية بأموالها الخاصة
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها الى البلدية
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية أو العائدة إليها
- الهيئات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منهما للبلدية أو التي إليها أيلولة الملكية التامة .
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أجزته بأموالها الخاصة
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات ودعمها المالي².

¹ المادة 19 من القانون 90-30، سابق الذكر.

² المادة 20 من القانون 90-30، سابق الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأمولاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الفرع الثالث: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

أولا : التخصيص

يقصد به وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكنها من أداء المهمة المسند اليها. ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ومراكز البحث و التنمية والهيئات الادارية المستقلة بعنوان التجهيز العقارات التابعة لأموالها الخاصة وفقا لقواعد والاجراءات المقررة¹ ويمكن تعريف التخصيص حسب المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية يعني التخصيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام لنظام، يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية².

أنواع التخصيص:

قد يكون التخصيص اما مجاني أو بالمقابل ويكون كذلك أي بالمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدين من التخصيص متمتع بالاستقلال أو بميزانية ملحقة. يمكن أن يكون التخصيص مؤقت أو نهائي، يكون مؤقت عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أن التخصيص المؤقت تفوق مدته 5 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي. أيضا يمكن القول بانه يكون التخصيص مؤقتا لمدة أقصاها 5 سنوات ابتداء من تاريخ معانيته وبعد مضي المدة المحددة لانقضائه يصبح نهائيا شرط بقاء فائده قائمة، كما قد يكون التخصيص مجانا وذلك في الحالات التي حددها القانون، أي يكون التخصيص مجانيا في الحالة التي يتم فيها التخصيص أحد الأملاك الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية للإحدى مصالحها الخاصة. يكون كذلك في الحالة التي يتم فيها التخصيص لفائدة مصلحة تابعة للولاية أو البلدية في اطار عدم التركيز من اجل ايواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة الى الجماعات الاقليمية³.

¹ بن عبد القادر كريمة، تسيير الأملاك الوطنية في قانون الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في مسار حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية 2014-2015، ص 58 .

² حنان مساوي، نفس المرجع، ص 193.

³ المواد 85 و 86 من قانون 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تابعة لجماعة عمومية أخرى، ويتم تحديد هذا المقابل من طرف ادارة الأملاك الوطنية، حسب القيمة التجارية للعقار أو قيمته التجارية لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً¹.

يكون الغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار محل التخصيص لمدة ثلاث سنوات على الأقل، ويتم تسليمه بمحضر، وفي حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص التسليم، يمكن لإدارة الدولة أن تقوم بجيازته تلقائياً بعد توجيه اعدار لها²

ويمكن أن تكون المنقولات التابعة لأملاك الوطنية الخاصة محل تخصيص ويتم ذلك باتفاق بين ادارة الأملاك الدولة والمصلحة المستفيدة ويسوغ للمصلحة أو الجماعة المخصص لها الملك المنقول التابع للدولة استعماله وتسييره وادارته لا يمكن اخضاعه للتبادل.

نص المرسوم 12-427 على أنه تختص ادارة الأملاك الوطنية وحددها بتأجير العقارات التابعة لأملاك الخاصة بالدولة والتي تسيروها مباشرة، وتقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير ويمكن اضافة لهذا فإن التأجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد.

وعن طريق المزاد العلني في التراض غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفق لدقتر شروط يوافق عليه من الوزير المكلف بالمالية.³

يكون بالقيمة التجارية الحقيقية.

الايجار محدد المدة المادة 65 سنة ويكون الايجار حسب:

- القواعد العامة: يكون المزاد العلني .
- لا يتجاوز 65 سنة .
- لا يكون بالقيمة التجارية الحقيقية .
- محدد بمدة 65 سنة .
- سند الايجار بشهر .
- قد ينشأ حقوق عينية .

¹ المادة 88-25 من القانون 08-14 المعدل، المتتم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

² المادة 3/87 من مرسوم تنفيذي 12-427 يحدد شروط كفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

³ المواد 83-88-100 من قانون 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتتم، المواد 81، 130، 133، 172 من مرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- وحسب القواعد الخاصة:

- مدة غير محددة .

- قيد يتحول الى تنازل .

- قد يكون الملك محل الايجار مسير من طرف هيئات عامة .

التبادل: وقد جاء في المرسوم 427/12 كيفية التبادل وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة أي عقار ملك لشخص من أشخاص القانون أو العقار ملك للدولة أما مصالح الدولة (المصلحة العمومية التي يهتما التبادل).

يتم تحويل ملف الى وزير المالية ثم يتم تحويل الملف الى ادارة أملاك الدولة من أجل التحقيق+ التغيير في الأخير بإذن وزير المالية بالموافقة على التبادل بموجب مقرر.¹ وتكون في حالتين هما:

تبادل بين عقارين: ينجر عقد التبادل من طرف مدير أملاك الدولة ما بين أطراف كل من: الوالي ممثل للدولة والملك الآخر.

وفي حالة التعادل ما بين العقار يتم تحديد في قيمة العينية ويلزم هذه الفرق الطرف الذي يكون عقار أقل قيمة العقار الآخر. يدبر العقد من طرف موثق.

قسمة المال المشاع:

تكون القسمة أو تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها، فترجح حصة الدولة بعد فرزها ثم يتم اقرار اما بيعها لشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وعليه نص مرسوم 427/12 على شروط واجراءات القسمة².

يمكن القول بصفة عامة عن قسمة المال المشاع الذي تكون دولة فيه طرف أو لها حصة.

فكرة القسمة اذا كانت ممكن فرز الحصص في حالة المكن القسمة.

القسمة الودية بين اطرافها .

القسمة الودية ما بين الأطراف (بشكل ودي)

القسمة القضائية في حالة الزام ما بين أطراف حول توزيع المخصص المال في حالة انعدام القسمة.

¹ المرسوم التنفيذي 12-427 السالف الذكر.

² المرسوم التنفيذي 12-427، السابق الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

حصة الدولة في هذه الحالة أو يتم بيعها للملك على الشيوع (حق الشفعة) أو عن طريق المزاد العلني قد تؤجر هذه الحصة.

الفرع الرابع: معايير تمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة:

للتمييز بين الاملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة لأن كل واحد منهما يخضع لأحكام قانونية خاصة به متميزة من حيث طرق التسيير والادارة وقواعد الحماية لكل طرف منهما ولقد وضع الفقه والقضاة عدة وسائل ومعايير لتحديد المال العام وبذلك كان اول هذه المعايير هو المعيار طبيعة المال والثاني معيار تخصيص المال لخدمة مرفق العام وسنتطرق لدراسة هذه المعيار بصفة عامة هما ثلاثة معايير هما معيار طبيعة المال ،معيار تخصيص لخدمة مرفق العامة، تخصيص المال للمنفعة العامة.¹

أ- معيار طبيعة المال:

تقتصر الاموال العامة على كل ما يقبل الملكية العامة بطبيعته ، فإذا كان لا يقبل التملك فهو المال عام

مثل: الطرق العامة والبحار... الخ فهي لا تقبل التملك خاص لذا تخضع الاحكام قانونية متميزة عن القواعد القانون الخاص لان المال العام غير قابل للملكية الخاصة اي انه غير منقول بطبعته وغير مخصص لاستعمال الجمهور.

ب- معيار تخصيص المال المرفق العام :

يربط اصحاب هذا المعيار بين المال العام وبين المرفق العام حيث تطلق صفة المال العام على العام والمخصص لخدمة المرفق العام لأنه يعود وسيلة لإدارته لذلك صفة المال العام يجب ان تلحق الاموال العامة التي تكون مخصصة لمرفق عام وان استعمال الاموال المخصصة لمرفق عامة يكون عن طريق هذه المرافق ، وكل مرفق يحدد شروط استعمال امواله او الحصول على خدماته .

¹ عبد العزيز الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة المقارنة الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر سنة 1987، ص 27.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

ج- معيار المنفعة العامة:

أخذ هذا المعيار بفكرين هما انه يجمع بين معيار التخصيص للاستعمال المباشر للجمهور، ومعيار التخصيص للاستعمال بواسطة المرفق العام ، حيث يذهب انصار هذا المعيار بتخصيص المال العام للمنفعة العامة ، فيكون المال عاما عندما يكون مملوكا للأحد اشخاص القانون العام طالما خصص لتحقيق النفع العام سواء استعمال بشكل مباشر من قبل الجمهور او بواسطة تخصيصه لخدمة المرفق العام سواء كان منقولاً او عقاراً ، ولقد اشترط موريس موريو ان يكون تخصيص المال العام للمنفعة بقرار من الادارة¹.

وفي الاخير يمكن القول ان فكرة التمييز بين الاملاك العامة والاملاك الخاصة تكون بطريقة او بفكرة اذا كان

لا يقبل للتملك فهو مال عام واذا كان يقبل التملك هو مال خاص وايضا يمكن القول.

أولاً: تمييز الاملاك الوطنية عن الاملاك الخاصة

أ- من حيث الجهة المالكة:

يجب ان تكون اموال الوطنية او تسمى املاك الوطنية كل ما يدخل في ذمة المالية للدولة او الولاية او البلدية هو ما يعرف في مجال القضائي بالمعيار العضوي ، بينما الموال الفردية الخاصة تدخل في ذمة المالية لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا اشخاص طبيعيين او معنويين حتى لو كان نشاطهم يهدف لتحقيق الصالح العام²

ب- من حيث القانون المطبق :

تخضع الاملاك الوطنية لقانون الاملاك الوطنية التي يخضعها لأحكام متميزة عن تلك التي لها الاموال الفردية في اطار القانون الخاص سواء من حيث قواعد الحماية المقررة لها او طرق اكتسابها و استعمالها وكذا³

من حيث وظيفتها وهدفها وكذلك القيود التي تضبطها مثل على ذلك يمكن بيع الاملاك الوطنية الخاصة عن بيع الاملاك الفردية الخاصة في كون الاول لا يمكن بيعها الا بعد الغاء تخصيصها وعدم قابليتها لتأدية وظيفتها

¹ ابراهيم عبد العزيز شبيحا، الأموال العامة، منشآت المعارف، الاسكندرية، 2002

² علوي عمار الملكية و النظام العقاري في الجزائر الطبعة السادسة دار الهومة الجزائر 2011 ص 121

³ فضلي ادريس نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري د ط ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2010 ص 241.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

وهذا شرط يقيد الإدارة على وفق الاجراءات المزايذة كأصل عام وعلى خلاف الاملاك الفردية الخاصة التي لا يتقيد فيها البائع لأنه حر في بيع املاكه وايضا يمكن القول ان الاملاك الوطنية تخضع للقوانين الخاصة كالقانون المدني، بينما الاملاك الفردية الخاصة تخضع للقوانين الخاصة التي تنظمها فقط

ج- من حيث الجهة القضائية المختصة بمنازعتها:

تخضع المنازعات الاملاك الوطنية سواء كانت بين الجماعات المالكة (الدولة والجماعات المحلية) او بينهما وبين الافراد لجهات قضاء الادارة كقاعدة عامة تطبيقا للمعيار العضوي وهو المعيار التشريعي فلا يخرج من اختصاص هذه الهيئات القضائية إلا ما استثناه المشرع بنص صريح.

ثانيا: تمييز الاملاك الوطنية عن الاملاك الوقفية :

نصت المادة 213 من قانون الاسرة التي تنص ان الوقف هو الحبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق وجاء ايضا في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في المادة 31 التي نصت على ما يلي :
الاملاك الوقفية في الاملاك العقارية التي حبسها مالكما بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم مالك المذكور.¹

وجاءت المادة 2 من قانون رقم 91-10 المتعلقة بالأوقاف بانه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على فقراء او على وجه البر والخير ونصت المادة 05 منه ان الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين لاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها.²

ويمكن من خلال هذا تعريف استخلاص خصائص الوقف وهي :

- الملك الوقفي غير ملوك لأي شخص سواء كان طبيعيا او معنويا
- عقد تبرعي ينتقل بموجبه المال الموقوف من الواقف الى الموقوف عليه على وجه التبرع ، نصت عليه المادة 04 من قانون رقم 91-10 كما انه يتم حبس عين معينة على وجه التأييد .

¹ قانون رقم 84-11 مؤرخ في يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، جريدة الرسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 31 يوليو سنة 1984.

² قانون 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة الرسمية رقم 21 صادرة بتاريخ 8 مايو سنة 1991.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- يخضع لحماية قانونية متميزة منها الحماية الدستورية المدنية الادارية الجزائية والقضائية
- يعطي حق الانتفاع للموقوف عليه (الجهات الخيرية)
- يتمتع بالشخصية المعنوية.¹
- يعتبر مؤسسة لها دمة مالية مستقلة عن القائمين عليه.²

وأيضاً يمكن الاضافة الى ان الوقف نوعان هما:

الوقف العام : يسمى ايضاً الوقف الخيري وهذا حسب المادة 6 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، هو ما حبس على الجهات الخيرية من وقف انشائه او يخصص للمساهمة في سبل الخيرات .*

الوقف الخاص : ويسمى ايضاً الوقف الاصلي عرفته المادة 6 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف {الوقف الخاص هو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور والاناث او الاشخاص المعينين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم }.³

الفرع الخامس: طرق حماية الأملاك الوطنية:

أن حماية الأملاك لغرض المنفعة العامة يبرر حماية الأملاك بموجب نظام الخاص، لضمان بقاء هذه الملكية الجماعية بين أيدي ملكها، عدم ابتعادها عن أهداف المنفعة العامة، فان الادارة تملك عدة وسائل قانونية لحماية المرافق العمومية.⁴

أ-الحماية الادارية: ان حماية الادارية للأملاك الوطنية العامة والخاصة فالادارة ملزمة بالحفاظ على المال العام وصيانتها الى جانب التزامها باستمراريتها، ومن أجل ذلك شرع المشرع هذه الهيئات ببعض الاجراءات والعمليات والسلطات التي تساعد وتصب في حماية هذه الأملاك والمتمثلة في الجرد، الصيانة والرقابة.⁵

¹ المادة 5 من قانون 91-10 السالف الذكر.

² محمد كنانة، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، دار هدى، الجزائر، سنة 2006. يقصد بها المدارس القرآنية، الجمعيات الخيرية.*

³ عدلت المادة بموجب المادة 3 من قانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر 2003، يعدل ويتمم القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية قسم 53 صادر بتاريخ 05 ديسمبر سنة 2002 .

⁴ قاسم جعفر محمد أنس، النظرية العامة للأملاك الدولة والأشغال العمومية، ط3، الجزائر، ص 46 .

⁵ رفيق محمد سلام، الحماية الجنائية للمال العام، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص 96

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الجرد:

لعملية الجرد أهمية كبيرة من خلال النصوص القانونية التي مخصصة لتنظيم هذه العملية، تستطيع الإدارة الحفاظ على الأملاك التي ذمتها يجب عليها أن تتعرف على هذه الأموال، لا يتم ذلك الا من طريق جرد عناصرها ومحتوياتها، والجرد عملية تتمثل في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك الوطنية¹

وجاء في مرسوم 155/91 كل الأملاك الوطنية العامة والخاصة كل تجرد يجرد عبارة عن بطاقات تعريفية تحدد فيها كل العقارات المصلحة، مساحة العقار، ثمن العقار، مكان، التاريخ.... الخ .

الصيانة: تلتزم المصالح الادارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيروها و الحفاظ عليها، تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالصيانة والتجديدات للأزمة على هذه الأملاك².

يمكن القول ايضا انما فكرة قانونية تنظيمية تسمى اللوائح حفظ الملك الوطني والوسائل المادية تصميم اعادة الاختبار

الرقابة :

وضعها المشرع لحماية املاك الوطنية ، بحيث عنصر الرقابة بعد اجراء سابق عن كل اشكال الحماية وتتم عملية الرقابة باتباع اجراءات قانونية محددة من طرف هيئات اسند اليها المشرع هذه المهمة³.

ب-الحماية المدنية :

يقصد بالحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة من المبادئ المقرر في قانون المدني ، حيث ان هذه الحماية جاءت في المادة 689 قانون الاجراءات المدنية التي تنص على (لا يجوز التصرف في اموال الدولة او حجزها او تملكها بالتقادم) وحسب المادة 4 من قانون الاملاك الوطنية معدلة بالمادة من قانون 08-14 وهي حماية قانونية

¹ عياض سارة وعزيز مريم، جرد الأملاك العقارية الوطنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص12.

² حمدي باشا عمر، حماية ملكية العقارية الخاصة، ط10، دار هومة، الجزائر، 2014، ص106.

³ رفيق محمد سلام، المرجع السالف الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف وعدم الاكتساب بالتقادم وعدم الحجز على الاملاك الوطنية اما بالنسبة للأموال الخاصة يجوز تنازل عليه بالقانون ولا يجوز التصرف فيها الا بالقانون¹.

ج-الحماية الجزائية :

نقصد بالحماية الجزائية حماية الاموال العامة والخاصة من التعديات الافراد التي من شأنها التعطيل او الاضرار بالمنفعة العامة وقد نصت المادة 136 من القانون 90-30 على انه يعاقب على كل انواع المساس بالاملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا للعقوبات².

وتنص المادة 2166 من قانون الاملاك الوطنية وتستمد القواعد العامة لحماية الاملاك الوطنية مما يأتي :

القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالاملاك وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بالمحافظة ومن خلال المادة 136 والمادة 2166 نلاحظ ان المشرع الجزائري اسبغ حماية جزائية على الاملاك الوطنية خاصة العمومية منها لأنها الأكثر عرضة للاعتداء عليها من طرف مستعمليها ، وهذا لا يعني استبعاد باقي الاملاك الوطنية من مجال هذه الحماية وحسب المادة 136 تشمل كل الانواع الاملاك الوطنية سواء عامة او خاصة ، عقارية او منقولة كما ان المشرع لم يحدد الجرائم التي تمس بالاملاك الوطنية والعقوبات المقررة لها بل اكتفى بالإحالة الى قواعد قانون العقوبات³.

¹ القانون المدني الجزائري، المادة 689 والمادة 04 من قانون الاملاك الوطنية.

² المادة 136 من قانون 90-30 سالف ذكر.

³ أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو سنة 1986، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، جريدة الرسمية 49، صادر بتاريخ 11 يونيو سنة 1966 .

المبحث الثاني: الهياكل التنظيمية لإدارة املاك دولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى ادارة الأملاك الوطنية على مستوى المركزية وعلى مستوى الجهوية ومن، حيث المصالح التابعة لها وتنظيمه ومعرفة الأدوار والمهام التي يؤديها أو يقوم بهذا كل مصلحة في مجال تنظيم وتسيير الأملاك الوطنية وعلى هذا الأساس ثم تفسر المبحث الى ثلاث مطالب

المطلب الاول الجهاز على المستوى المركزي والمطلب الثاني على المستوى الاقليمي ومهام كل إدارة والمطلب الثالث هيكله ونشأة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الأول : الادارة المركزية للأملاك الوطنية التابعة للدولة

الادارة المركزية للأملاك الوطنية التابعة للدولة يقصد بالإدارة المركزية هي الهيئات الادارية التي تكون تابعة للدولة وتكون على مستوى المركزي وتكمن وظيفتها في القرارات السياسية والاقتصادية التي تكون لها صلة بصلاحيات الادارة التوجيه والتنسيق والرقابة وتشكل الادارة المركزية للأملاك الوطنية من عنصرين اساسية هما وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية¹.

الفرع الأول : وزير المالية

يعتبر وزير المالية مثله مثل باقي الوزراء حيث يكون المسؤول الاول عن ارادة املاك الدولة ويتربع على قمة الهرم الاداري على مستوى وزارة المالية والتي أنشأت لأول مرة بموجب المرسوم 63-127 والذي قسمها الى خمس مديريات منها مديرية الضرائب والتنظيم العقاري والتي كانت تأثر ذي على ادارة الاملاك الوطنية².

قد منحه المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها وفق المرسوم 364 /07 المتضمن الادارة المركزية في وزارة المالية³.

¹ المادة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 يونيو 1990 يحدد هياكل الادارة المركزية واجهزتها في الوزارات جريدة رسمية رقم 26 ، صادرة بتاريخ 27 يونيو سنة 1990

² مرسوم رقم 63 - 127 مؤرخ في مؤرخ في 19 ابريل 1963 ، المتعلق بھيكله وزارة المالية جريدة رسمية رقم 23 صادرة بتاريخ 19 ابريل 1963

³ مرسوم التنفيذي رقم 07-364 مؤرخ في 28 نوفمبر سنة 2007 المتضمن الادارة المركزية في وزارة المالية جريدة الرسمية رقم 75، صادرة بتاريخ 10 ديسمبر سنة 2007.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

وجعل الادارة المركزية في وزارة المالية التي تتكون من الامين العام ، رئيس الديوان وست عشرة مديرية عامة منها المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث قسمها الى أربع مديريات و ثم فصل مديرية املاك الدولة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الاراضي اضافة الى مديرية تميم الاملاك التابعة للدولة ومديرية ادارة الوسائل والمالية.¹

من بين صلاحيات وزير المالية حسب المرسوم 364/07

- يطبق الاحكام التشريعية والتنظيمية والاجراءات الازمة .
- جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها .
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار .
- يتصرف وزير المالية في جميع عقود التسيير والتصرف التي تكون لها صلة بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأيضا اعداد سجل المساحة العامة وحفظه، كذلك اقتناء العقارات او الحقوق العقارية او المتاجر ، كذلك الاستئجار يقوم بتطبيق التدابير الاجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها واصلاحها.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

وجاءت نفس الصلاحيات في مرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث يتخذ قرار تخصيص الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، كما يرخص بيعها اما بالمزاد العلني او بالتراضي وايضا يمكن له ان يتخذ قرار تبادل مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص وإما تأجيرها يكون بموافق على دفتر الشروط.²

الفرع الثاني : المديرية العامة للأملاك الوطنية

تمثل كل وزارة على اجهزة وهيكل ادارية تحت سلطة الوزير بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المحدد الهياكل الادارة المركزية واجهزتها في الوزارات، حيث قسم في اجهزة الادارة المركزية للوزارات الى ديوان الوزير يشتمل على مدير الديوان ، ولكن الغي هذا المنصب وحل محله منصب الامين العام ، حيث يعين هذا الاخير بموجب

¹ المادة 08 من مرسوم التنفيذي رقم 07-364 السابق الذكر.

² المواد 83,91,104,117 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427 يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

مرسوم رئاسي بتول الامين العام تحت سلطة الوزير ، مهمته تنشيط اعمال جميع هياكل الوزارة ويحول في حدود صلاحياته الامضاء على جميع الوثائق¹.

لقد عرفت مديرية العامة للأملاك الوطنية عدة تسميات خلال الفترة الزمنية القديمة وذلك من خلال الظروف التي عشتها الجزائر وكانت تسمى مديرية الضرائب والتنظيم العقاري ثم مديرية الاملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الاراضي ثم مديرية شؤون املاك الدولة وتنظيم العقاري لأول مرة سمية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية وقد اصبحت تمارس مهامها تحت سلطة وزير بعد ان كانت تابعة لوزارة المالية وتمارس تحت سلطة الوزير المالية.

يرأس المديرية العامة للأملاك الوطنية مدير عام حيث يعين بمرسوم رئاسي، وتطرح المشرع لمهام ودور المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المادة 08 من المرسوم 364/07

- الاجراءات واقتراح مشاريع النصوص التشريعية المتعلقة بالقطاع.
- مسح الاراضي والاستثمار العقاري والسهر على تطبيقها
- اتخاذ أي اجراء يهدف الى تامين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها²
- كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 188/90 على ما يلي:
- تكييف الأشرف على الشؤون الادارية مع قرارات الحكومة
- تنسيق وتنشيط أعمال المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع
- تدعيم عمل الجماعات المحلية وتقديم المساعدات التقنية لإنجاز برامجها والتي تكون تخص العمليات العقارية بصفة عامة.
- السهر على تحسين سير المصالح العمومية وأيضا تحسين العلاقة بين الأجهزة الادارية والمواطن (احترام الزبائن)
- تقوم المديرية العامة لأملاك الوطنية بتنسيق بين الهياكل المركزية والمصالح التابعة لها
- ترقى كل دراسة عامة وخاصة تكون لها صلة بالأملاك الوطنية
- تحسين وتنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية والحفاظ على أموال الدولة
- حماية الممتلكات من الأضرار المادية والمعنوية

¹ المواد 2-5 المرسوم الرئاسي رقم 97-01 مؤرخ في 4 يناير سنة 1997 بتعلق بوظيفة الامين العام في وزارة جريدة الرسمية رقم 1 صادرة بتاريخ 5 يناير سنة 1997 .

² المادة 8 من المرسوم التنفيذي 364/07 ، متضمن الادارة المركزية في وزارة المالية.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- الرقابة الشكلية والضميمة المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة
 - تضع وسائل الاعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الأهداف
 - يساهم في تحسين سير المصالح العمومية ونوعية خدماتها
 - تساعد السلطة في تصور القرارات الاقتصادية أو الادارية واعدادها وتحضيرها والسهر على تطبيق القرارات على مستوى الهيكل أو الجهاز الذي يشرف عليها عند الاقتضاء.
 - تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية ببيع العقارات والمنقولات
 - تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة أما المحاكم فيما يخص المنازعات المطلقة بأملاك الدولة¹.
 - يقوم بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أما العدالة والمتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري سواء المرفوعة أما المحكمة العليا، مجلس الدولة أو محكمة التنازع².
- أ/ مديرية أملاك الدولة:

حيث أن هذه الأخيرة تتكون من أربع مديريات فرعية ولها عدة مهام هي التصور والتنشيط و الرقابة وذلك في اطار مخطط العمل وأيضا تقوم بعمل أو دراسة أو بحث يستهدف تطوير الأعمال التابعة لميدان اختصاصها وترقيتها.³

وتتفرع مديرية أملاك الدولة التابعة الى أربع مديريات:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة
- المديرية الفرعية لأملاك العمومية
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة

ب/ مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة:

وهذه المديرية تتكون من أربع مديريات، لها عدة مهام تقوم بها ومن أهمها: العمل على تناسق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة العمليات العقارية لأملاك الدولة وتعمل أيضا على تشمين عمليات التنازل على الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة، تتكون المديرية من:

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 188/90 السابق الذكر.

² حنان ميساوي، مرجع السابق ص122.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 188/90 السابق الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- المديرية الفرعية لعمليات العقارية
- المديرية الفرعية لممتلكات العمومية الفلاحية
- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والاحصائيات

ج/ مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي:

كانت هذه المديرية فرعية، وكانت لها عدة تسميات وحولت بموجب المرسوم التنفيذي 364/07 الى مديرية مستقلة بذاتها وتقسماها الى ثلاث مديريات فرعية:

- المديرية الفرعية للاستثمار العقاري
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري
- المديرية الفرعية لمنازعات العقارية ومسح الأراضي¹.

د/ مديرية ادارة الوسائل و المالية:

كانت تسما المديرية الفرعية لتنظيم الخدم وذلك من خلال المرسوم رقم 189/73 المتعلق بتنظيم الادارة المركزية بوزارة المالية ثم المديرية الفرعية لتنظيم المصالح التي كانت تابعة لمديرية الضرائب وفي سنة 2007 تم تعديل تسميتها الى مديرية ادارة الوسائل والمالية ومن مهامها الاتصال مع الهياكل المركزية للوزارة المكلفة بالوسائل والموارد البشرية وتعمل أيضا على ضمان تطبيق وتنفيذ برامج التكوين المخصصة ولمستخدمي المديرية العامة وتكلف بضمن التكفل بوظيفة الاعلام الآلي في المديرية العامة وتعمل أيضا على تنفيذ ميزانيات المصالح الخارجية و تأطير وتنسيق تسييرها .

ووسائلها ومستخدميها وتلعب دور أساسي في حماية الاملاك الوطنية التابعة للدولة حيث حصنها المشرع بمصالح الخارجية وتحقيق نفس أهدافها²

وتتكون هذه المديرية من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للمستخدمين
- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية
- المديرية الفرعية للتكوين
- المديرية الفرعية للتنظيم و العلام الآلي.

¹ المرسوم التنفيذي 364 /07 سالف ذكر.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90 سابق الذكر .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

المطلب الثاني: ادارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي

تشكل ادارة أملاك الدولة على مستوى الولاية من مصالح تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية حيث هي تتكون بالنسبة لمستوى الولاية من مديرية أملاك الدولة على مستوى البلديات مفتشيات أملاك الدولة موزعة على اقليم الولاية حيث توجد مفتشيات على مستوى الوطن، هما: الجزائر، البلدية، عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان بشار، ورقلة¹.

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بتبنيها أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لها، ودفاع وتنسيق².

مفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي، ذلك بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية له مهام مكلف بما هي كالتالي:

- يسهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري
- يساهم في تكوين الموظفين و تحسين مستواهم
- يقوم بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية
- القيام بتنفيذ برامج المراقبة و تفتيش المصالح التابعة للدولة لاختصاصاته
- يقدم أي اقتراح يخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة
- تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري³

الفرع الأول: على مستوى الولاية

يرأس ادارة أملاك الدولة على مستوى الولاية مديرية أملاك الدولة التي يمس اختصاصاتها كل مفتشيات أملاك الدولة.

¹ قرار مؤرخ في 30 أفريل سنة 1991، ويتضمن انشاء مفتشيات جهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ويحدد نطاقها الاقليمي، جريدة الرسمية رقم 29، صادرة بتاريخ 12 يونيو سنة 1991 .

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 09 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم العدد 10 لسنة 1991.

³ المادة 05 من المرسوم 65/91 من نفس المرسوم.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

أ-المديرية الولائية لأملاك الدولة:

تتول المديرية الولائية لأملاك الدولة مهامها تحت السلطة السلمية للمفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري يوجد في كل ولاية مديرية أملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، حيث يعين بمرسوم تنفيذي أما بالنسبة للتنظيم الداخلي لمديرية املاك الدولة في الولاية اما انها تضم مصلحتين وهما مصلحة العمليات و التقويمات العقارية ومصلحة الشؤون العامة، الوسائل، أو ثلاث مصالح حسب أهمية وحجم المهام التي تؤديها تشمل 28 ولاية: الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيزي وزو، سطيف، بليدة، تيارت، الشلف، مستغانم، قلمة سيدي بلعباس، باتنة، غليزان، ورقلة، تبسة، بشار، تلمسان، بجاية، بومرداس، تيبازة، البويرة، سعيدة، معسكر المدينة، عين تموشنت، سكيكدة¹.

وتتمثل مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجزد الممتلكات التابعة للدولة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 455/91 حيث نصت أو عرفت الجرد بأنه عبارة عن "تسجيل وصفي وتقويمي لجميع أملاك الدولة، الولاية أو البلدية و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي اليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية²

تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة لأملاك الدولة

- دراسة عمليات بيع العقارات على المستوى المحلي ودراسة تطورها
- تسهر على سير الحسن للمفتشيات ودراسة نشاطها واعداد تقارير وملخصات
- تتابع قضايا متنازع فيها أمام القضاء وتسيير ممتلكات وشركات الشاغرة أو عديمة الوراثة وعمليات الحجز القضائي.

1. المديرية الولائية للحفظ العقاري:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، وهي مكلفة بعمليات الشهر العقاري سواءا كانت متعلقة بالعقارات التي هي ملك للدولة او الخواص، بحيث توجد على كل ولاية مديرية الحفظ العقاري ويرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وقد جاء في المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مهام المديرية

¹ المادة 02 من قرار مؤرخ في 4 يونيو سنة 1991 تحديد الولايات التي تتكون مديرية أملاك الدولة الخاصة بها .

² المادة02 من مرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجزد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة1991

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار
- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري ، المرفوعة أمام الجهات القضائية
- تسهر على تسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري، وتحليل نشاطها وتقييمه دوريا، وتبليغه للسلطة السلمية
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها¹

الفرع الثاني: على مستوى البلدية

أولا : مفتشية أملاك الدولة:

- تعتبر مفتشية أملاك الدولة، قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة وهي مصلحة غير مكرزة على مستوى البلديات المشتركة ولها مهام مشابهة لوظائف مديرية اللوائية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير مصالح العمومية وتوجيه المسيرين وارشادهم وأيضا تقوم على السهر واستعمال الأمثل للوسائل والموارد² تقوم مفتشية أملاك الدولة بعدة مهام:

- تسهر على استعمال حسن للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرفها
- مسك السجلات الأم المشتتملات أملاك الدولة
- تحضير العقود المتضمنة تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة وشميرها
- تحصيل أو تقويم كل عائدة ناتج أملاك الدولة
- انجاز عمليات بيع المنقولات وتنفيذها
- تعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة وذلك لأجل الجرد³

ثانيا : ادارة الحفظ العقاري:

وهي محافظة غير مكرزة على مستوى البلديات المشتركة، تتولى محافظة الحفظ العقاري المهام طبقا للنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 وهي: القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب اعطائها للعقود المستوفية على الشروط القانونية

- تأسيس السجل العقاري ومسكه

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 سابق الذكر.

² عايلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص ادارة والمالية، (غ،م)، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص36 .

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 سابق الذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- تعليق على الدفاتر العقارية للحقوق والتكاليف العينية الخاضعة للسجل العقاري، وعلى اجراءات التسجيل
- حفظ العقود المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر التسجيل في السجل العقاري.¹

الفرع الثالث: تنظيم وهيكلية المديرية الولائية لأملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة

أولا : مديرية أملاك الدولة:

كل مصلحة تقسم بدورها الى عدة مكاتب ونبين تنظيمها كما يلي:

أ- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل:

يوجد في هذه المصلحة أرب ع مكاتب وهي:

- مكتب المستخدمين والاتقان وهذا المكتب يقوم:

تكوين واعادة تكوين وتحديد تأهيل الموظفين

- مكتب عمليات الموازنة يقوم على:

التصرف في ميزانية الصرف مع القروض الممنوحة في تسيير عملية التجهيز و السير الحسن لمصالح الخارجية لأملاك الدولة

- مكتب تحليل الاعلام الآلي والوثائق والمعلومات

يقوم هذه الأخير على جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع واعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة

- مكتب التحقيقات والتفتيش:

يقوم بمراقبة القانونية لعمليات المحاسبة وتحليل منتجات أملاك الدولة

ب- مصلحة العمليات العقارية:

توجد ثلاث مكاتب وهي

- مكتب تسيير أملاك الدولة

يقوم بتطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على أملاك العقارية وتسيير عمليات الحجز القضائي

- مكتب الجدول العام للعقارات وتطوير تطبيقات الاعلام الآلي.

وهو مكلف بتنظيم العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة والتحكم في المراجعة العامة للملكية العمومية¹.

¹ المادة 16 من المرسوم 91-65 سالف ذكر.

¹ قرار وزارة الاقتصاد، مؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، جريدة الرسمية، العدد 38، سنة 1991

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- مكتب العقود الادارية والمنازعات ومهامها تقوم على دراسة الفرائض المتعلقة بعمليات أملاك الدولة مع الخواص
- ج- مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية يوجد مكتبين في هذه المصلحة ومكلفة، تنظيم وعرض تقويم العقارات والمنقولات وأيضا دراسة عمليات البيع العقارية والمتاجرة
- مكتب التعويضات العقارية اختصاصه يقوم على الرقابة على عمليات التقييمات والمشاركة في اجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
- مكتب الدراسات والتحليل يقوم هذه الأخير بدراسة عمليات البيع العقارية ودراسة وتنظيم التقييمات والتحقيقات.
- ثانيا: مفتشية أملاك الدولة: تنقسم المفتشية الى أربع أقسام وهي على النحو الآتي:
 - أ/ قسم تسيير الأملاك الوطنية: يقوم بتنظيم وتحضير لائحة لكل المنتجات العقارية والعائدات وتحضير وتحقيق البيع. تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتسييرها
 - ب/ قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية: التعرف على العقارات التابعة للدولة في اطار تأسيس الجرد العام وتنظيم سجلات المحاسبة واحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة
 - ج/ قسم الخبرات والتقييمات العقارية: يقوم بتقييم العقارات و المنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة
 - يقوم بتقييم السوق العقاري على المستوى المحلي وتحضير قرار تحاليل التقنية
 - العمل على تنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة
 - د/ قسم المحاسبة: يقوم بإحصاء كل الأملاك العقارية وجردها
 - القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية والسنوية.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

المطلب الثالث: بطاقة فنية لديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة اقتصادية ذات طبيعة تجارية تخضع مباشرة لوزارة السكن والعمران واكتسبت صبغة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وذلك من خلال المرسوم 147/91 المؤرخ في 12 جوان 1991 الحاصل لقرار تحويل الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد نماذج لتنظيمها ونشاطاتها¹.

الفرع الأول: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI

المهام:

- ان دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية واستقلال المالي.
- يمكنها ممارسة نشاطها على مستوى التراب الوطني
- تتول دواوين الترقية والتسيير العقاري في اطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا سيما اللغات الاجتماعية الاكثر حرمانا

التكليف:

- ايجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي والتنازل عنها
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن
- تحصيل مبالغ الايجار والاعباء المرتبطة بالايجار وكذا ربوع التنازل عن الاملاك العقارية التي تسييرها
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل لمجمعات السكنية العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك².

أ- الايجار: يعتبر المورد الرئيسي للديوان ويقصد به مجموع المداخل التي تحصل عليها الديوان مقابل ايجار السكنات والمحلات

ب- البيع: هو ثاني يكون ناتج عن بيع السكنات والمحلات التجارية حيث أن هذه المداخل ترفع من رقم أعمال الديوان في فترة معينة انها تغطي تكاليف الانشاء الاتمام والصيانة الخاصة بهذه السكنات والمحلات

ج- الترقية العقارية: يكون في هذه الحالة بتصرف الديوان كتاجر ويقوم بتمويل عدة مقولين خواص وعمومين لإنجاز مشاريع ترقويه للبيع والتي تكون لديوان حصة

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 الصادر بتاريخ 15 ذو القعدة عام 1411 و 12 ماي 1991 .

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد شروط و الكيفيات وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

د- التحكم في المشاريع الموكلة: يكون ذلك بمتابعة ومراقبة للمشاريع

ادارة الخدمات: تملك المؤسسة وحدة متخصصة في تقديم وادارة الخدمات المتمثلة في صيانة المباني والاصلاحات الصغيرة سواء في المجال ممتلكاتها او مع تعاملها من الخارج الديوان¹

الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي لديوان الترفيه والتسيير العقاري

أ-المديرية العامة :

- كتب المدير العام : هو المسؤول اول عن المديرية متخذ القرارات حسب البرنامج
 - امانة العامة : تقوم بتقرير البريد الوارد والصادرة للمؤسسة وتصنيف مراسلات
 - خلية التحقيق الداخلي : تقوم هذه الخلية بمهام المراقبة سير اعمال نشاط المديرية حسب اهدافها
 - خلية الامن الداخلي : تهتم بإشراف الامن الداخلي للمؤسسة والسهر على تطبيقه دائرة الموارد البشرية والوسائل العام
- تنقسم الى ثلاث مصالح وهي :
- مصلحة الوسائل العامة : تهدف الى توفير وسائل العمل
 - مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات : تهتم بكل المنازعات بين المؤسسة والاطراف الخارجية
 - مصلحة الموارد البشرية : تهتم بتسيير وصيانة الحضيرة المؤسسة وتنقسم الى مصلحتين هما :
 - مصلحة صيانة ومحافظة الحضيرة : تقوم بدورات ميدانية لمعاينة السكنات التي تحتاج الى اعانة حسب طلبات المستأجرين
 - مصلحة استغلال الحضيرة : تقوم بإعداد عقود المساكن والمحلات المستأجرة ، وتحديد كل ثلاث سنوات وتضم فرعين هما :

❖ يقوم بمتابعة الايجار المحصل لكل مسكن.

❖ يهتم بالملفات البيع الخاصة بالسكنات المخصصة للبيع ويقوم بإعداد شهادة براءة الذمة للمستأجر وتمكنه من شراء السكن من المديرية املاك الدولة .

- دائرة التحكم في انجاز المشاريع : وهي تقوم بإنجاز والتحكم بالمشاريع المطروحة حسب البرنامج الوزاري وتنقسم الى المصلحتين هما :

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 سالف ذكر.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

- مصلحة اسعار والصفقات : تهتم بإعداد صفقات المشاريع
- مصلحة متابعة العمليات : تهتم بمراقبة اشغال البناء في ميدان
- دائرة التنمية العقارية : تهتم بالبرنامج الترقية الممولة من قبل الديوان نفسه وتنقسم الى مصلحتين هما:
 - مصلحة الترقية العقارية والعقار
 - مصلحة التجارة : تهتم بمصلحة المستفيدين من السكنات ترقويه
 - دائرة المالية والمحاسبة : تهتم بكل الشؤون المالية وتنقسم الى ثلاث مصالح وهي:
 - مصلحة التحصيل
 - مصلحة المالية
 - مصلحة المحاسبة¹

الفرع الثالث : لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري:

رئيس مدير السكن

أ- اعضاء ديوان الترقية والتسيير العقاري المدير أو رؤساء المصالح

ب- ممثل CAF

ج- ممثل الخزينة

د- ممثل مديرية الاشغال العمومية

هـ- ممثل مديرية الري

و- ممثل مديرية التجارة

ي- ممثل مديرية التجهيزات العمومية

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018، سالف ذكره . -

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

نشاط واهداف الديوان :

نشاط الديوان حسب المرسوم التشريعي 03/93 في مارس 01 مارس 1993 يقوم بترقية العقارية كل شخص معنوي او طبيعي يتمتع بأهلية القانونية ويشتمل نشاطاته على ما يلي:

- كل النشاطات الاقتناء والتهيئة عقارية قصد بيعها او تأجيرها
 - كل نشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لا سيما بيع الاملاك لأملاك العقارية او تأجيرها
- يمكن القول وبصفة عامة كل الأعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاعمال العقارية المتخصصة للبيع والايجار للأملاك العقارية المعينة
- مجالات الاستعمال السكني او المجالات المخصصة لإيواء نشاط حرفي او صناعي او تجاري ويمكن ان يرشح متعاملا بالترقية العقارية والقيام بمساعدة الدولة حسب الاشكال والشروط التي تحدد الترقية العقارية¹

أهداف الديوان :

نصت المادة 06 من المرسوم 07/95 حيث تحدد بإنجاز مجموع العمليات المتعلقة بتسيير برامج السكن وكذلك البنايات للاستعمال وهدفها الاساسي الاسكان الخاص بالدولة ولهذا نجد ان الديوان يهدف الى :

- تغطية الكراء والاحياء التي تعود اليه
- الحفاظ على البنايات واستقلالها
- انشاء التدبير اليومي لجرد البيانات اين تضمن تسيير مراقبة الوضعية القانونية لإجراء السكنات الموجودة في تلك البنايات

كراء السكنات او المحلات لاستعمال المهني التجاري أو الحرفي².

¹ المرسوم التشريعي 93-03 مورخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

² تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 مارس 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترفوية المدعم.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

الفرع الرابع: الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

حسب المادة 18 من المرسوم 18-153 وذلك يجب ايداع طلب شراء الأملاك الوطنية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف الطالب لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- عقد ايجار الملك العقاري
 - وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة
 - نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.¹
 - وجاء في المادة 19 من نفس المرسوم تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.
- تتكون اللجنة من:
- اللجنة من:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيسا
 - ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن
 - ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن .
- حيث أضافت المادة على أن اللجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر وذلك بناء على استدعاء من رئيسها.
- تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.²

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 19 رمضان 1437 الموافق ل 4 يونيو 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك

العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

² المادة 19 من المرسوم 18-153 سالفة ذكر .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأموال العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

خلاصة الفصل:

تناولنا من خلال هذا الفصل الأول تحت عنوان الأطار المفاهيمي للأموال الوطنية العامة والخاصة و الجهاز التنظيمي ففي المبحث الأول تناولنا ماهية الأملاك الوطنية التابعة للدولة وهي نوعان العامة والخاصة التي تمثل في المنقولات والعقارات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية.

فالأموال العامة هي التي تخصص للمنفعة العامة أي كما سبق القول وحسب المادة 689 من القانون المدني أنها غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز، وهذا عكس الأموال الخاصة التي تكون قابلة للتصرف لناقل الملكية أي أن الأموال العامة غير قابلة لتصرف لتصرف لأنها للنفع العام أما الأموال الخاصة فهي ناقله للملكية لأن وظيفتها تملكه.

أما المبحث الثاني تناولنا فيه الهياكل التنظيمية للإدارة أملاك ودواوين الترقية والتسيير العقاري ، وذلك من خلال الإدارة المركزية وهي الهيئات الإدارية التي تكون تابعة للدولة على مستوى المركزي وزير المالية والذي انشاء الأول مرة بموجب 63-127، ومنحه المشرع عدة صلاحيات وفق للمرسوم 07-364، والأمر الثاني المديرية العامة للأملاك الوطنية ونصت المادة 08 المرسوم 07-364 من خلال صلاحيات وتقسيم المديريات الى مديرية فرعية

وعلى مستوى الجهوي توجد على تراب الوطني 09 متفشيات ، وعلى مستوى الولائي مديرية ولائية للأملاك الوطنية وعلى مستوى البلدي متفشيات أملاك الدولة و إدارة الحفظ العقاري إضافة الى دور ديوان الترقية والتسيير العقاري و كيفية تكوين لجنة دواوين الترقية والتسيير العقاري المذكور في المرسوم 18-153 في المادة 19، ونشاط وأهداف ديوان حيث يلعب دور كبير في تسيير الأملاك العقارية من طرف دواوين الترقية والتسيير

العقاري(OPGI) وكيفية التنازل عن الأملاك الخاصة وهذا ما سنتطرق له في الفصل الثاني بعنوان الإجراءات

الإدارية للتنازل

عن الأملاك العقارية.

الفصل الثاني

أحكام التنازل عن الأملاك العقارية
التابعة للدولة و دواوين الترقية
والتسيير العقاري

المبحث الأول : هيئات وشروط التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة

تتنازل الدولة عن أملاكها لصالح الأفراد ومن الاسباب التي دفعت الدولة لهذا التنازل تحقيق سياسة الوطنية للسكن وبالإضافة الى تمكين المواطنين من تملك سكناتهم، ومنه سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في المطلب الأول نتناول مفهوم التنازل والمطلب الثاني الهيئات المكلفة بالتنازل والمطلب الثالث الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمطلب الرابع الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي.

المطلب الأول : مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تكتسب الملكية العقارية بعدة طرق، منها ما يكون على سبيل الإجراءات القانونية مثل البيع التبادل و الهبة و منها ما يكون على سبيل الوقائع المادية، مثل ما هو في الميراث و الوصية و كل هذه الطرق تخضع لقواعد القانون الخاص، أما فيما يتعلق بالتنازل و الذي تقوم به الدولة لفائدة أفرادها هو إجراء استثنائي، الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها، و هو (يخضع للقانون العام و الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة)¹.

- المقصود بالتنازل و مجالاته

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد ينصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية².

¹ قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة مذكرة نيل شهادة الليسانس قسم القانون العقاري جامعة

متنوري قسنطينة ، 2009 ص.08

² بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 62.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

الفرع الأول : تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تعتمد الإدارة العامة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية، و سعيًا من المشرع لترويج الإنعاش الاقتصادي، فلقد عمد إلى إصدار قانون رقم **01-81**، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني، أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات، و الأجهزة العمومية.

حدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل عن أملاك الدولة الخاصة التي تعود بالمنفعة على الشعب، من مختلف السكنات التي تكون من أولويات المواطن الجزائري، و كذا العقارات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي¹ فمنذ بداية عملية التنازل التي بدأت سنة **1981** و انتهت في شهر سبتمبر **1986** .

عرف قانون **1986** تعديلات لقانون **01-81** المتمثلة فيما يلي:

-توسيع التنازل فيما يخص المحلات ذات المساحة الواسعة، ذات الاستعمال التجاري، الحرفي و الصناعي.

-فتح إمكانية اكتساب أملاك الدولة للأشخاص المعنوية (الشركات و المؤسسات الخاصة) و ليس لأشخاص الطبيعة فقط.

-الملاحظ من خلال هذا القانون، أن الدولة رفعت القيود المتعلقة بقانون **01-81** ، المتعلق بالتنازل عن أملاك الخاصة للدولة و جماعاتها المحلية².

بعد سريان هذا القانون برهة من الزمن، قام المشرع بموجب القانون رقم **06-2000** بتعديل القانون رقم

01-81 المعدل و المتمم و جميع النصوص المتخذة لتطبيقه، تنفيذًا لإدارة السياسة التي ارتأت بأن هذا

¹ صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013 ، ص54.

² قانون رقم **06-2000**، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، متضمن قانون المالية لسنة 2001 ، (ج.ر) العدد 80، لسنة 2000. المعدل بالمادة الأولى مرسوم 153-18 السالف الذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة لأن عمليات التنازل كانت (تتم بضمن زهيد حيث فقدت الخزينة العمومية أموالا باهضة)¹

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي **03-269** ، الذي يحدد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة **2004** ، و الملاحظ على هذا المرسوم أنه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، و قد نص هذا المرسوم على أن يتم بيع العقارات بضمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية.

الفرع الثاني: هيئات وشروط التنازل عن أملاك العقارية التابعة للدولة

الأملاك الوطنية الخاصة هي التي تؤدي وظيفة مالية وتملكيه وتخضع هذه الأملاك إلى مبدأ الإقليمية أي أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم دون سواه وبذلك يكون المشروع الجزائري قد أنشئ باقي الأشخاص المعنوية العامة كالمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري، ومنه تقسيم ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للمعيار العضوي إلى أملاك تابعة للدولة وأملاك تابعة للجماعات المحلية (الولاية ، البلدية).

وهذا ما يستلزم بالضرورة الفصل بينهما من حيث الجانب الإداري فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تديرها هيئات إدارية غير تلك التي تناط به مسؤولية إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، حيث تنص المادة 80 من قانون إدارة الأملاك الوطنية على: " تخضع وتسير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة" ومنه نتناول في هذا المبحث الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، أي التابعة للولاية والبلدية، أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإن هيئات إدارتها هي نفس الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العامة، المتمثلة في مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة الأملاك الوطنية العامة ومنه نتناول إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية

في المطلبين التاليين.²

¹ حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، د، ط، دار الهومة الجزائر 2015، ص 304 .

² المادة 80 من القانون إدارة أملاك الوطنية سالف الذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالتنازل

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

وهي تتضمن جميع الأملاك المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة فالعقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن العمومية، أما بالنسبة للحقوق والقيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة المرة.

وهي تتضمن ما يلي:

- جميع الأراضي الفضاء غير مخصصة.
- البنايات غير المخصصة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات والهياكل القاعدية الأخرى)¹
- الأملاك المخصصة والتي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود للدولة عن طريق الهيئات والوصايا والشركات التي لا وراث لها والأملاك الشاغرة وحطاما لسفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائياً².

1- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة الحقوق والقيم المنقولة والسندات.

الأمته المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإدارتها ومصالحها (المنشآت ذات الطابع الإداري).

2- تم الاكتساب النهائي لفائدة الخزينة حينما يصدر الحكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه، وذلك حتى لا تكون مشاكل بعد الاكتساب لفائدة الدولة .

¹ سلطاني عبدالعظيم ، مرجع سابق ذكر ص 146 و147 .

² سالف ذكر . المادة 107 من القانون 90-30 .

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

الفرع الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

الأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك التي تقع ضمن إقليم الولاية، وتتكلف الولاية بمختلف هياكلها وتسييرها وقبل التعرض للهياكل المكلفة بإدارة الأملاك التابعة للولاية يتم تسيير هذه الأملاك من طرف هيئات محلية

التي تتمثل في الجماعة الإقليمية حيث عرف المادة الأولى من القانون 07/12 المتعلق بالولاية على أنها "الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة". وهي أيضا الدائرة الإدارية الغير الممركزة للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية والتضامنية والتساورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.¹

كما حددت المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية (المعدل والمتمم) الأملاك التي تشكل الملك الخاص للولاية زيادة على المادة 26 من القانون ويتعلق الأمر بـ:

- إدراج أملاك الولاية المختلفة غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة أن أملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو التنظيمات المعمول بها.
- الهيئات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية مختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهايا، وتتكون الولاية من هيئات هم المجلس الشعبي الولائي والوالي.²

¹ المادة 01 من القانون 12-07 المؤرخ في 21/02-2012، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخ في 29/02-2012.

² المادة 40 من القانون 90-30 سالف ذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

حيث يتوزع الاختصاص من بين الهيئتين في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية توزيعاً يتناسب وطبيعة كل هيئة ومنه نتناول هاتين الهيئتين فيما يلي:

أولاً: المجلس الشعبي الولائي

المجلس الشعبي الولائي هو جهاز المداولة في الولاية ويعتبر الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم¹.

والسوق تتناول تشكيلة المجلس فيما يلي:

1- تشكيلة المجلس

يتشكل المجلس الشعبي الولائي من مجموعة من المنتخبين حيث يتم اختيار من قبل سكان الولاية بكاملها من بين المترشحين بموجب أسلوب الاقتراع العام السري لمدة خمس سنوات كاملة ويختلف عدد أعضاء المجلس من مجلس ولائي إلى آخر وذلك حسب الاستعداد السكاني لكل ولاية إما رئيس المجلس الشعبي الولائي فإنه ينتخب من بين أعضاء المجلس كلهم وذلك باعتماد أسلوب الاقتراع السري وبالأغلبية المطلقة فإذا لم يحصل أي مترشح على الأغلبية في الدور الأول تجري دورة ثانية يكتفي فيها بالأغلبية النسبية وفي حالة تساوي الأصوات تسند رئاسة المجلس لأكبر الأعضاء سناً وتكون رئاسة المجلس للفترة لانتخابية كلها².

2- تسيير المجلس الشعبي الولائي

(تسيير المجلس الشعبي) يعقد المجلس أربع دورات يجري خلالها أولات لبحث القضايا المعروضة عليه ودراستها ويتشكل لجان متخصصة لتتكفل بالمواضيع المطروحة عليه اللجان الدائمة وستشكل أيضاً لجان مؤقتة لبحث قضايا طارئة أو تحقيق مسألة معينة تخصص قضية في الولاية.

ثانياً: الوالي

يعين الوالي بمقتضى مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية ويمارس الوالي صلاحيات كثيرة ومتنوعة، تتناول صلاحياته بصفة عامة ثم تتناول في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية تتناول فيما يلي صلاحياته باعتباره ممثلاً للدولة (أولاً) وصلاحياته باعتباره ممثلاً للولاية (ثانياً).

¹ سلطاني عبد العظيم المرجع سابق ص 163.

² نفس المرجع ص 165 و 166.

1- صلاحياته باعتباره ممثلا للدولة

يعتبر الوالي ممثلا للدولة ومندوبا للحكومة على المستوى الإقليمي، لذلك فهو يعمل على تنفيذ تعليمات بمختلف الوزارات على مستوى إقليمه ويعمل كذلك على التنسيق بين مختلف المصالح داخل تراب الولاية باستثناء بعض القطاعات نصت عليها المادة 93 من قانون الولاية.

كما يسهر الوالي أثناء ممارسته مهامه وفي حدود اختصاصه على حماية حقوق المواطنين وحررياتهم حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القانون¹.

2- صلاحياته باعتباره ممثلا للولاية

يتولى الوالي تمثيل الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية، ويتولى إدارة أملاك الولاية تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي، ويمثل الولاية أمام القضاء بالإضافة إلى أنه الأمر بالصرف على مستوى الولائي².

3- اختصاصات الوالي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة

تنص المادة 86 من قانون الولاية: "يؤد الوالي كل أعمال الإدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية باسم الولائي، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي"

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بالإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية، ويتخذ القرارات التنفيذية المتعلقة بمداولات المجلس الشعبي الولائي وفي هذا المجال ويباشر عمليات الاقتناء والاستئجار وكذا الإيجارات والبيوع الواردة طبقا لما يقرره القوانين والتنظيمات السارية المفعول، بالإضافة إلى سلطة الوالي على المؤسسات العمومية الولائية وتنشيط أعمالها³.

الفرع الثالث : هيئات الإدارة والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

الأملاك الخاصة التابعة للبلدية نديرها كل من البلدية بمختلف أجهزتها وهيكلها، ونديرها أيضا الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ومنه نتناول هاتين الهيئتين فيما يلي:

¹ المادة 93 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية سالف ذكر.

² عمار بوضياف الوجيز في القانون الإداري دار ربحانة الجزائر 1999 ص 129.

³ سلطاني عبدالعظيم المرجع سابق ص 174.

1- البلدية

عرف المشروع الجزائري البلدية بموجب المادة من القانون البلدي 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 بأنها البلدية من الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالشخصية المعنوية ولاستقلال المالي، وتتكون البلدية حسب نص المادة 15 من هيئات البلدية هما المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

وعليه نتناول كل من المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وتحديد دورها في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

- **المجلس الشعبي البلدي:** يدير شؤون البلدية بصفة عامة منتخب ويعتبر جهاز المداولة في البلدية، كما يتشكل المجلس الشعبي البلدي من مجموعة من المنتخبين يتم اختيارهم من قبل سكان البلدية بموجب أسلوب الاقتراع العام السري المباشر، وذلك لمدة خمس سنوات ويختلف عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي من بلدية إلى أخرى وذلك حسب التعداد السكاني لكل بلدية.²

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي متصدر القائمة التي حصلت على أغلبية أصوات الناخبين لمدة انتخابية تقدر بخمس سنوات ومن مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي أنه يسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات وكذا التأكد من الحفاظ على النظام العام في كل الأماكن العمومية التي يجري فيها تجمع الأشخاص والممتلكات وكذا التأكد من الحفاظ على النظام العام في كل الأماكن العمومية التي يجري فيها تجمع الأشخاص ومعاينة كل مساس بالسكينة العمومية وكل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها لتنظيم ضبطية الطرقات المتواجدة على إقليم البلدية مع مراعاة الأحكام الخاصة بالطرقات ذات الحركة الكثيفة يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها، كما يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.³

- **صلاحياته باعتباره ممثلاً للبلدية:** يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية ما يلي:

- يمثل البلدية في كل التظاهرات الرسمية والاحتفالات.

¹ المادة 15 من قانون 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية 37 المؤرخ في 2011/07/23.

² عمار بوضياف المرجع سابق ص 138.

³ المادة 16 من قانون 10-11 متعلق بالبلدية سالف ذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

- يمثل البلدية أمام الجهات القضائية.
- إدارة أموال البلدية والمحافظة على حقوقها حيث تتكفل بما يلي:
 - * تسيير إيرادات البلدية والإذن بالإنفاق.
 - * القيام بكل الأعمال القانونية المتعلقة بأملاك البلدية من حيث إكتسابها واستعمالها والتصرف فيها والمحافظة عليها.
 - * إبرام الصفقات ومراقبة تنفيذها¹.

وفيما يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فيقوم بإدارة هذه الأملاك والمحافظة عليها، وتنميتها من خلال إعداد عقود الاقتناء، وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط، طبقا لنص المادة 2/73 من قانون التوجيه العقاري².

الفرع الرابع : طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بالتصرفات الناقلة للملكية

الأموال الوطنية الخاصة من الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وملكية لدولة، وهذه الأموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، وهذا طبيعي لأن لكل منها دور ومجال، وعليه نتطرق في بحثنا إلى تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من وذلك من خلال العنصرين الآتيين:

إن أهم ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة هو خضوعها إلى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية وهذه التصرفات الناقلة للملكية هي تصرفات تخرج الملك من ذمة صاحبه وتلقه بذمة شخص آخر، كما يتم بموجبها نقل ملكية المالك المتعامل مع إدارة تتمثل في عملية التنازل عن الملك وبيع الأملاك الخاصة بالمزاد العلني أو بالتراضي والتبادل والقسمة³.

أولاً: التنازل عن الأملاك الخاصة :

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والإمتلاك وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ومن بين التنازلات الموجودة حالياً ما تعمل عليه إدارة الأملاك الدولة في مصلحة العمليات، وتقوم بالتنازلات عن الأملاك الوطنية الخاصة عقاراً كان أو منقول والتنازل عن أراضي للإنجاز مشروع استثماري يكون

¹ سلطاني عبدالعظيم مرجع سابق ص 174.

² المادة 73 من القانون 90-25 متعلق بالتوجيه العقاري سالف ذكر.

³ سلطاني عبدالعظيم المرجع السابق ص 175.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

محل مزايمة عليه أو بالتراضي لفائدة مقالة أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين من القانون الخاص وذلك وفقا للأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإبجاز مشاريع استثمارية فيتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها عندما يتم إلغاء تخصيصها و احتمال عدم تليتها التأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة كما بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية¹.

ثانيا: بيع الأملاك الوطنية الخاصة :

يتم التخلي عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، فيما يخص الأملاك الغير مخصصة أو عندما يتم إلغاء تخصيصها ورد احتمال عدم قابليتها تأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، وكذلك الأملاك المنقولة التي لم تقدم أية خدمة المستفيدة من التخصيص لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها، يتم التصريح بعدم صلاحيتها بسبب الناتج عن الاستعمال المستمر على المدى البعيد أو فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني أو العتاد والعتاد الفائض والذي لم يعد يستعمل رغم حالته الحسنة، يتم التسليم بموجب محضر تسليم معد من المصلحتين وتتم عملية البيع لهذه الأملاك عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري فيه المفعول².

1- البيع بالمزاد العلني:

يكون بيع الأملاك الخاصة عن طريق المزاد العلني بإذن، يكون بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة على أساس دفتر الشروط الخاص بعملية البيع بالمزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية، طبقا للنموذج الذي يعده الوزير المكلف بالمالية، وتعلن عن إجراء البيع بواسطة الملصقات والاعلانات في الصحافة قبل 15 يوما من تاريخ إجراء لبيع بالمزاد والمحدد (تاريخ البيع) من قبل المديرية العامة³.

وبسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998، علما أن إدارة الأملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس لقرار المؤرخ

¹ صحراوي العربي إدارة أملاك الدولة ص 58.

² المادة 90 و 143 من المرسوم رقم 12-427

³ المادتين 150 و 151 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

في 1988/06/22 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط ودائما بالمزاد العلني جريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1988.

2- البيع بالتراضي :

هو طريق استثنائي عن البيع بالمزاد العلني استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية يكون مقابل ثمن لا يقل القيمة التجارية للأملاك محل البيع، وهو مخصص لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات الخواص في حالة أو الأراضي المحصورة، وفي حالة القانونية أو لضرورة السكان.

السكان الملاك المنزوعة ملكيتهم في حالة إذا بيع بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضو فيها، وللبعثات الدبلوماسية وللقنصليات المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة المعاملة بالمثل¹.

ثالثا- التبادل :

ويقصد به التصرف الذي تلتزم الدولة أن تنقل توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه، إن هذا النوع من العمليات كرسه القانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/19 يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب موارد في المواد من 115 إلى 120 من نفس المرسوم، بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية ولا يرخص به إلا إذا كان مبرم فيه فائدة للمصلحة العمومية ويكون بدفع فارق القيمة التجارية لأحد الأطراف².

واستناد إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني، يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولاً بإنشاء النقود، فتتص على المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى آخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.³

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نص خاصا والقانون المدني نص عاما أو شريعة عامة فإن التبادل بين الأشخاص العام والخواص يخص فقط العقارات وفقا لقاعدة الخاص يفيد العام "أما تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة فيكفي على أنه تعبير مزدوج في التخصيص".

¹ المادة 91 من المرسوم 12 - 427، سالف ذكر.

² الحودية حمزة، تسيير الأملاك الوطنية في ظل قانون رقم 08-14، مذكرة ماستر تخصص قانون أداري كلية الحقوق والعلوم سياسية جامعة قسدي مرياح ص 28 و29.

³ المادة 413 من القانون المدني، حسب آخر تعديل له رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

رابعاً- القسمة المشاعة :

القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة والخواص، متى كان ذلك ممكناً فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم افراز إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوك للدولة في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصب العائد للدولة والباقي يبقى ملك في الشيوخ بين الملاك الآخرين.

1/ العقارات غير القابلة للقسمة.

إذا كانت الأملاك غير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوخ بشرط أن يكون ذلك متماشياً مع المصالاة العمومية، في حالة عدم قبول شراء كامل العقار المشاع يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، ويتم الترخيص بعملية البيع هاته من طرف الوالي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف مصالح أملاك الدولة يتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشريع بعد ذلك في دفع الحصص الآتية للملاك في الشيوخ.

2/ العقارات القابلة للقسمة

كرست المادة 722 من القانون المدني حيث جاء في فقرتها الأولى "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق" وتنص المادة 126 من المرسوم 427/12 على أنه "يقوم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يوجد فيه العقار في حالة التراضي"¹

الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي:

الفرع الخامس: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بالتصرفات غير ناقلة للملكية

هو عبارة عن تصرفات التي تجريها الإدارة بإرادتها يتم بموجبها تحوي عقارات إلى جهات أخرى دون مقابل انتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة وأهم هذه التصرفات ما يلي:

¹ المادة 126 من المرسوم 427/12، سالف ذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

أولاً: التخصيص :

ترتكز عملية التخصيص على مبدأ المهمة التي تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية، والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان تجهيز العقارات التابعة لأملكها الخاصة وفقا للقواعد والإجراءات المقررة، وطبقا للقوانين المعمول بها¹.

ثانيا: التأجير :

المشروع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعقد الإيجار بل نص المادة 467 من القانون المدني على "ينعقد الإيجار بمقتضى عقدين المؤجر والمستأجر"².

تؤجر إدارة الأملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة تسييرها أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة بالنسبة للمنقولات يكون التأجير بعد موافقة الهيئة المخصصة لها إذا كان هناك تخصص لهذه المنقولات، وعند إنعدام التخصيص يكون التأجير مباشرة على أنه الحالة الأولى يحق لجهته المستفيدة من التخصيص أن تضع بنود الإيجار باستثناء ما يتعلق بالجانب المالي الذي هو من إختصاص إدارة أملاك الدولة³.

يثبت تأجير الأملاك المنقولة، للأملاك الخاصة بالدولة في اتفاقية تعدها إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، وتحدد الشروط المالية للعملية، ويجب أن تقدم هذه الاتفاقية إلى الوالي ليوافق عليها إذا كانت مدة التأجير أكثر من 6 أشهر⁴.

ثالثا: الأمتياز :

هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة، حق استعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا أو مقابل إتاوة يدفعها المستفيد، وتلجأ

¹ المادة 82 من القانون 90-30 المرجع سابق.

² المادة 467 من القانون المدني، السالف ذكر.

³ بجاوي عمر المرجع سابق، ص 143 و144.

⁴ حمدي باشا عمر المرجع سابق، ص 136.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

الدولة لمنح بعض التسهيلات والامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات التي تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا، وبناء على ذلك يتحدد طرف الامتياز في السلطة مانحة الامتياز والمستفيد.

1/ السلطة مانحة الامتياز: وتمثل في احدى السلطات التالية: إما الوزير التي تخضع له الإدارة أو المؤسسة العامة المستفيدة من التخصيص، وإما لوالي عندما يكون الملك محل الامتياز تابعا للدولة وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالو ما إذا كان الملك يعود للبلدية.

2/ المستفيد :

وهو كل جمعية أو هيئة تختص بتحقيق منفعة العامة من خلال ترقية وحماية المعوقين والمحرومين وإدماجهم المهني والاجتماعي، ومهما يكن يتخذ المستفيد أحد الاشكال التالية:

جمعية ذات الطابع إجتماعي ويزم المستفيد على وجه الخصوص، في إطار هذا الامتياز بما يأتي¹:

- استعمال الملك محل الامتياز في الأغراض التي تضمنها اتفاقية الامتياز.
- اتفاقية الامتياز، إذا كان ذلك مشترطا في هذه الاتفاقية.
- الالتزام بنفقة المصاريف الصيانة وكل المصاريف التي ترتب عن الاستعمال (الماء، الكهرباء، الغاز).

المطلب الثالث: شروط التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

إن ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، تنقضي بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، إما عن طريق التنازل وهذا بالنسبة للسكنات المستغلة قبل جانفي 1981، وإما عن طريق البيع وهذا بموجب القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 أفريل 1986 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد 1981 وقبل أكتوبر 1992 وإما تنتقل ملكيتها عن طريق البيع بالإيجار وهذا بموجب المرسوم رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع كما يلي:

الفرع الأول: انتقال الملكية في السكنات قبل 01 جانفي 1981 :

بصدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 الذي بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير

¹ بجاوي أعمار الوجيز في الأموال الخاصة تابعة للجماعات المحلية دار الهومة الجزائر 2009 ص 127.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، لحساب الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم العمومية لحساب الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم التجارية عند تاريخ التنازل، ويتم التنازل عن هذه الأملاك مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع على مراحل.

-انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 وقبل أكتوبر 1992 :

بصدور القانون رقم 03/36 المؤرخ في 04 فبراير 1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/81 السابق الذكر بدأت عمليات بيع الأملاك العقارية المشروع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981، وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم رقم 71/88 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981، ويتم البيع بموجب هذا المرسوم لكل شخص ثبتت فيه صفة المستأجر القانوني أو المستفيد، ويتم البيع نقدا وبالتقسيم خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني.

الفرع الثاني: انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992

ابتداء من أكتوبر 1992 شرع في تطبيق سياسة جديدة، بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الذي أكد في مادته 76 على أنه المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع التجاري والمخينة من قبل ديوان الترقية والموضوعة للاستغلال ابتداء من أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل¹.

تم صدر قانون المالية لسنة 1996 أوصحت الأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني المنجزة بعد أكتوبر 1992، قابلة للبيع طبقا للمرسوم التنفيذي 35/97، ونص على البيع بالإيجار الذي منح للمستأجر حق شراء المسكن المؤجر بدفع ثمنه أقساط، وبتمام دفع الأقساط الواجبة تنتقل المسكن للمستأجر.

والبيع بالإيجار عرفه المشروع في المادة السابقة من المرسوم 35/97 السالف الذكر بأنه "... هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير

¹ المادة 76 من المرسوم التشريعي 92-04 المؤرخ في 11-10-1992 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992 ج ر العدد 73.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

العقاري بصفة مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"

فالبيع بالإيجار يعتبر عقد ناقل للملكية والفترة التي يلتزم فيها المشتري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته كمستأجر وهذا يعني أنه يلتزم فيها المشتري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته كمستأجر وهذا يعني أنه يلتزم بدفع ثمن الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ولا يحق له التصرف فيها.

ثم جاء المرسوم التنفيذي 269/03 و حدد في المادة 04 منه على شروط التنازل على الأملاك العقارية¹.

أما عن إجراءات تنازل ف يتم إيداع الطلب لدى لجنة دائرة المختصة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا ويرفق الملف بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار التي تصدر عن المصلحة المسيرة وشهادة الميلاد المعني بالأضافة الى نسخة مصادقة عليها من بطاقة الهوية المشتري.

وعلى لجنة ان تفصل في طلب في أجل 3 أشهر من يوم إيداع طلب وتبلغ المعني بقرارها وحالة الموافقة تبلغه بضمن التنازل و بوثيقة الألتزام بالشراء ويبرم عقد البيع بين المقبل على شراء ومالك العقار موضوع التنازل طبقا للتشريع المعمول به .

وحالة رفض الطلب يجيب عن للجنة أن تعلله وكل طعن في قرار لجنة الدائرة يوجه للجنة الولائية في اجل شهر من تاريخ الاستلام التبليغ وعلى هذه الاخيرة الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ اخطارها ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 27 يناير 2004 ليحدد معايير التسيير العقاري والموضوعية حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 ثم جاء القرار المؤرخ في 25 فبراير 2004 ليحدد نموذج وثيقة الألتزام لشراء الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري .

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات تنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين ترقية وتسيير العقاري والموضوعية حيز الأستغلال قبل أول يناير 2004 معدل ومتمم من المادة 04 من مرسوم تنفيذي 18-153.

الفرع الثالث : الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18-153 تنص على: لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة.

إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/1/1 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي.

أما عن شروط التنازل عن الأملاك العقارية فيمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية:

الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري. والتي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني ومستوفاة لكل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ الشراء مع عدم امتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 01/81 المذكور سابقا لشراء الأملاك العقارية يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا.

فالأجهزة المحدثة لعملية التنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي ثلاث هيئات للتنفيذ اللجنة البلدية كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 01/81 بلجنة الدائرة ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 09 من القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986¹

و ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك .

وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة.

اللجنة الولائية

وهذه اللجنة يرأسها الوالي وهي مكلفة بما يلي:

¹ المادة 9 من قانون 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

- تنشيط العمليات التي تحركها لجنة ما بين البلديات و مراقبتها.

- النظر في الطعون المقدمة من المرشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذها لجنة ما بين البلديات.

- تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية.

وتجدر الإشارة إلى أن التظلم الإداري المسبق في هذه الحالة يعد إجراءً جوهرياً قبل رفع الدعوى وهو ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 209 380 المؤرخ في 2000/03/27 حيث تنص المادة 33 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة انه يجوز لكل مرشح للاكتساب يرى أنه مغبون أن يرفع طعناً إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده¹.

حيث انه تطبيقاً لهذه المادة يتضح أن مثل هذه القرارات غير قابلة للطعن فيها مباشرة أمام الغرفة الإدارية بل اللجنة الولائية والتي يمكن بعد ذلك الطعن فيها قضائياً حيث أنه على هذا الأساس يتعين عدم قبول الدعوى شكلاً. اللجنة الوطنية يرأسها وزير الداخلية على المستوى الوطني وأسندت لها المهام التالية

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل.

- تتبع عمل اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطوير وسير العملية.

¹ المادة 33 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة

المبحث الثاني : الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة لتابعة للدولة.

تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة طبقاً لجملة من الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي سنتطرق إليها في (المطلب الأول) ، و الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالتنازل في (المطلب الثاني) و شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة في (المطلب الثالث). وشروط والأجراءات المتابعة للعملية تنازل عن الأملاك العقارية في المطلب الرابع.

المطلب الأول : الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

- نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 على أنه: يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم:
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها .

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير.¹
كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال:

1- محل واحد للاستعمال السكني، صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية قرار رقم 633/78، ينص

على ما يلي: (متى كانت أحكام المادة 08 من قانون التنازل عن أملاك الدولة أنها

تقرر: لا يجوز للمترشحين الشراء في إطار هذا القانون و على مجموعة التراب الوطني أكثر من محل معد للسكن.

و من ثم فإن الطاعن - في قضية الحال - الذي اشترى فيلا ملكا للدولة لا يمكنه التمسك بشراء (السكن المتنازع

عليه)²

¹ مرسوم تنفيذي رقم 07 - 121 مؤرخ في 13 أبريل سنة 2007 ، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر) ، العدد 27 لسنة 2007.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص57.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

2- محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين الأف رد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل).¹

يمنح الامتياز أو التنازل بالميزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احت ارم قواعد التعمير المعمول بها، و بهدف منح ضمان للمستفيد من الامتياز فقد حددت المدة بعشرين سنة قابلة للتجديد و قابلة قانونا للتحويل من طلب صاحب الامتياز إلى تنازل، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي.²

فيما يخص السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاغلها، 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 سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك و ضرورة توزيع التركة.³

- إن قانون الأملاك الوطنية 90-30 ، لم يتضمن أي جديد بشأن عمليات التنازل، لأنه جاء مشابها للقانون رقم 84-16 حيث منع التصرف في الأملاك العقارية في حالة عدم وجود نص قانوني يسمح بذلك.⁴

- بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30 جاء قانون 08-14 ، لوضع حد للتلاعبات التي عرفتها أملاك الدولة الخاصة في المجال العقاري و أراضي أملاك الدولة، فإنه تطرق لموضوع التنازل و ضبطه بطريقة ممتازة متناسقة مع القوانين الأخرى، فجاءت المادة 26 من قانون رقم 08-14 لتعديل نص المادة 89 السابقة، فسمحت التنازل عن الأراضي الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، وفقا للشروط التالية: « - أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلا .

¹ حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 321.

² مجلة الواحات للبحوث ، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر

³ بوسته إيمان، مجلة المفكر، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، عدد 22، الجزائر، د، س.ص 391.

⁴ القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 . يتعلق بالأملاك الوطنية ، ج ر ، العدد 03 ، لسنة 1984.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

- يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني.

- يمكن التنازل عن هذه الأملاك إلا في حالة ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية.

- يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة و الجماعات الإقليمية.

- يمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة و الجماعات الإقليمية. »

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

يجوز للمستأجرين و الأشخاص الطبيعيين أن يعبروا عن رغبتهم في تملك الأملاك القابلة للتنازل إذا توافرت في كل واحد منهم الشروط التالية¹:

1- أن يكون جزائري الجنسية، و خاضع للقانون الجزائري.

2- عدم امتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 81-01.

3- أن يكون بالغاً مدنياً، فبالنسبة للقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد و الذي تتوفر فيه شروط التنازل، فيجوز لهم أن يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال.²

4- أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، صدر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية 97696 المؤرخ في 25/10/1992: {من المقرر قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة، توفر شرطين معاً متلازمين هما: الحيازة على السند أولاً، و شغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانياً. و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معاً تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً.

¹ المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية. 90-30: يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها.

² حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 312.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

و لما ثبت -من مستندات القضية الحالية- أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، و لم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره، و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن¹.

5- أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسها إذا تعلق الأمر بمحل تجاري أو مهني أو حرفي أو تقليدي.²

الفرع الثاني: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يتم تنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بأسعار متفاوتة، حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها، و يقتضي بأنه لا يجب التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها و التي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، و مصالح إدارة أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة.³

أولاً: نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي الخاصة التابعة للدولة بموجب القرار الوزاري المشترك فإنه بالنسبة للقطع الأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية ذات الطابع الاجتماعي، والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة، فتقدر نسبة التخفيض ب 80 % من القيمة التجارية من طرف مصالح أملاك الدولة.

أما بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية ب 100 %⁴.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 67 و 68.

² المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر)، العدد 06، لسنة 1981،

³ بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2011، ص 269 و 270.

⁴ قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 05 أبريل 2003 يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومخصصة للأنجاز عمليات تعمیر أو البناء، ج ر العدد 35، لسنة 2003.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

ثانيا: الاستفادة من التخفيضات في حالة دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط

نصت المادتين 05 و 07 من المرسوم التنفيذي 18-153 :

يحق للمستفيد من التنازل عن الملك العقاري ذات الطابع السكني، الخيار بين دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط و الذي اختار دفع الثمن كاملا يستفيد من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل أما من اختار الدفع بالتقسيط يمكن أن يستفيد من تخفيض في سعر التنازل و هذا في الحالتين التاليتين:

- تخفيض نسبة 07 % من قيمة العقار عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها.

- تخفيض بنسبة 05 % من قيمة العقار عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات و أقل من 05 سنوات أو تساويها¹.

و في حالة عدم دفع المستفيد من عملية التنازل لأقساطه لمدة 06 أشهر مستحقات متتالية يمكن إلغاء عملية البيع وذلك حسب المادة 08 من نفس المرسوم المذكور اعلاه².

المطلب الثاني: الشروط الإجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تقوم الدولة بالتنازل عن عقاراتها الخاصة ذات الاستعمال السكني المهني، بإتباع الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة الفرع الأول ، ثم مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة الفرع الثاني.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

لشراء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة، التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا.

¹ المادة 05 و 07 من المرسوم التنفيذي 18-153 سالف ذكر.

² المادة 08 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

أولاً: تقديم المستندات والوثائق

حسب المادة 12 من المرسوم 18-153 التي تنص على إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدي للجنة الدائرة التي نصبها لهذا العرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليمياً و يرفق الطلب بملف يتضمن :

-السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

- نسخة من بطاقة الهوية المقبل على الشراء أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي¹.

إضافة إلى هذا الملف كان يقدم تصريح شرطي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 81-01، للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الوثائق التالية حسب كل حالة:

- نسخة من السجل التجاري، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.

- نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.

في حال غياب الشخص المعنوي، يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة².

ثانياً: دراسة الملف

تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها، حسب ما جاء في نص المادة

19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 : تتكون اللجنة من:

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني أو ممثله، رئيساً.

¹ المادة 12 من المرسوم 18-153 سالف ذكر.

² قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الليسانس ، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري . قسنطينة . 2009 ، ص. 08.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

- ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة.
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

تتجمع اللجنة مرة واحدة في شهر بناء على استدعاء من رئيسها ، و تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة¹

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 تنص على ما يلي:

يتعين على لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري الفصل في كل طلب، في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبلغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها و بثمان التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن.

في هذه الحالة، يتعين على الطلب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم.

يجب أن يكون كل رفض لطلب شراي معللا و يبلغ للطالب².

الفرع الثاني : مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

عند وجود الملفات كاملا و بعد دراسة اللجان المختصة في هذا المجال تأتي المرحلة الأخيرة وهي إجراءات التنازل وهي متمثل في حالتين هما

¹ المادة 19 من المرسوم 18-153 سالف ذكر.

² المادة 20 من نفس المرسوم.

أولاً: حالة القبول الملف

تبدأ الإدارة في هذه الحالة بدراسة الأملاك التي تنازل عليها وذلك في حالة قبول الملف وتقوم على عدة عناصر من بينها نوع العقار والمساحة... الخ وبعد ذلك يحدد سعر الإجمالي للملك المتنازل عليه وبعد ذلك يسلم الى شخص المعني وصل الاستلام ، ويجب أن يبلغ شخص المقبل على شراء برسالة مضمونة ومع ثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب القرار من الوزير المكلف بالسكن ، وفي هذه الحالة ، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ وهذا حسب المادة 14 من المرسوم 153-18¹.

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

تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ل يتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية².

ثانياً: حالة رفض الملف

إذا رفض الملف يجب على الإدارة تسبب رفضها للملف سواء بأخلال في أحد شروط المنصوص عليها في قانون والأحكام العقارية المراد الحصول عليه أول يكون العقار غير قابل للتنازل .

وجاء في القانون 81-01 المتعلق بالأملاك غير قابلة للتنازل وكما سبق القول انه في حالة أن لجنة الدائرة والولاية لها الحق في رفض طلب الشراء فإنه يتعين عليها تبرير سبب رفض حسب المادة 03 من المرسوم³.

وقد عدل في المرسوم 153-18 في المادة 14. يجب أن كل رفض لطلب الشراء معللاً ويبلغ للطالب.

¹ المادة 14 من المرسوم 153-18 سالف ذكر.

² حمدي باشا عمر وزرقي ليلي نفس المرجع سابق ص 306.

³ المادة 03 من القانون 81-01 سالف ذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

أما عن إجراءات تنازل ف يتم إيداع الطلب لدى لجنة دائمة المختصة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا ويرفق الملف بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار التي تصدر عن المصلحة المسيرة وشهادة الميلاد المعني بالأضافة الى نسخة مصادقة عليها من بطاقة الهوية المشتري¹.

وعلى لجنة ان تفصل في طلب في أجل 3 أشهر من يوم إيداع طلب وتبلغ المعني بقرارها وحالة الموافقة تبلغه بضمن التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء ويبرم عقد البيع بين المقبل على شراء ومالك العقار موضوع التنازل طبقا للتشريع المعمول به .

وحالة رفض الطلب يجيب عن للجنة أن تعلقه وكل طعن في قرار لجنة الدائرة يوجه للجنة الولائية في اجل شهر من تاريخ الاستلام التبليغ وعلى هذه الاخيرة الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ اخطارها ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 27 يناير 2004 ليحدد معايير التسيير العقاري والموضوعية حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 ثم جاء القرار المؤرخ في 25 فبراير 2004 ليحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.

وأیضا جاء المرسوم 18-153 في المادتين 21 و22 أن تقدم كل الطعون في القرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلف بالسكن أو مديرية المنتدب المكلف بالسكن للمقاطعة الإدارية المدور في المادة 22 من نفس مرسوم في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام تبليغ².

¹ المادة 14 من المرسوم 18-153 سالف ذكر.

² المادتين 21 و 22 من المرسوم 18-153 سالف ذكر.

الفصل الثاني أحكام التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري

خلاصة الفصل :

في ختام دراستنا للفصل الثاني، يتضح لنا ان عملية التنازل هي السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك و هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة بهدف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية، المتضمنة في القانون رقم 81-01، المؤرخ في 21 فبراير 1981.

بين قانون رقم 81-01 و المرسوم التنفيذي رقم 03-269، الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل و يمكن الترشح لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية و المستوفون للشروط المنصوص عليها قانونا.

نظم المرسوم التنفيذي رقم 15-211 ، المؤرخ في 11 أوت 2015 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 ، شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية.

ولقد جاء مرسوم تنفيذي جديد رقم 18-153 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4 يونيو سنة 2018 ، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

الختامة

في ختام دراستنا لهذا الموضوع : تحت عنوان:(الإجراءات الإدارية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري).

نظرا للأهمية التي تحملها الأملاك الوطنية بصفة عامة بإعتبارها تشكل ركيزة هامة بالنسبة لتنمية الثروات في الدولة ومصدر مالي للخرزينة العمومية ،والأكثر من ذلك تمثل رمز من رموز السيادة لدى تبني المشرع الجزائري مبدأ الإزدواجية بين الأملاك العامة والخاصة ، ويمكن إستخلاص عدة نتائج:

- حق التملك الذي تمارسه الدولة أو البلدية والولاية على الأملاك الوطنية بصفة عامة هو حق ملكية خاصة وليس حق ملكية إدارية حيث أن العقارات والمنقولات التابعة لدولة أو الجماعات المحلية لا بد أن تكون مخصصة لخدمة المرافق و تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة .

-ركز المشرع على معيار التفرقة بين الأملاك العقارية العامة و الأملاك الخاصة حيث أن الأملاك العمومية تستعمل مباشرة من طرف الجمهور أو عن طريق التخصيص ،أي تخضع للقانون العام، وأما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تؤدي وظيفة التملكية، وتحقيق الفوائد المالية للخرزينة العمومية.

- جاء قانون 30/90 متضمن قانون الأملاك الوطنية، وطرق كيفية إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تخضع لقواعد القانون المزدوج ومثال على ذلك الهبات والوصايا لا تقبل من طرف الإدارة إلا بعد موافقة وزير المالية.

- كما أن توزيع الجهاز الإداري المكلف بالسهر على إدارة الأملاك الوطنية وذلك من خلال الكفاءات والخبرات العالية في تسيير و إحصاء وحماية هذه الأملاك.

- حيث جاء في المرسوم التنفيذي 211/15 المؤرخ في 11 أوت 2015 يعدل ويتمم المرسوم 269/03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدوان الترقية والتسيير العقاري.

- وقد جاء في المرسوم التنفيذي الأخير رقم 153/18 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق ل4 يونيو 2018 المعدل والمتمم للمرسوم 211/15 الذي يحدد كذلك شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

- يجر عقد التنازل من طرف مديرية أملاك الدولة بإعتبارها مفتاح لها ويجب تسجيله وتشهيره.

- يواجه المستفيد المستفيد صعوبات من طرف الإدارة، وهذا الأخير يلجأ إلى الطعن أمام الهيئات المختصة، وبعد إنتهاء أو نفاذ الطرق الودية يلجأ إلى القضاء المختص.
- ويمكن القول في الأخير نختتم هذه الدراسة بالإقتراحات التي نراها مناسبة في التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة كما يلي:
- حراسة أملاك الدولة بالوسائل الازمة التي من شأنها أن تكون حماية حقيقية للأملاك العامة مع إعطاء القيمة القانونية الازمة على طبيعة المحاضر التي تحرر من طرف الجهات القضائية المختصة.
- العمل على تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية وأملاك الدولة للحفاظ العقاري، وذلك من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف إدارة أملاك الدولة وتفعيل آليات الرقابة.
- وفي الأخير يمكن القول أن إجراءات عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة الغرض منها أنها أهداف إجتماعية (مصلحة عامة) أكثر منها إقتصادية، لأن الدولة لا تهدف إلى الربح من وراء عملية التنازل بل تسهل للمواطنين من إمتلاك سكن يليق بهم يضمن لهم الطمأنينة والإستقرار.

المصادر والمراجع

النصوص القانونية:

- 1- قانون رقم 11-10 مورخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر رقم 37 مؤرخة في 03-07-2011.
- 2- قانون الولاية 12-07 مؤرخ في 21-02-2012 (ج ، ر) ، رقم 12 مؤرخ في 29-02-2012.
- 3- القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأمولاك الوطنية ج ر العدد 03، سنة 1984.
- 4- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالأمر 95-26 الصادر بتاريخ 25/09/1995 الجريدة الرسمية، العدد 58 لسنة 1995، المتضمن التوجيه العقاري.
- 5- القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ بتاريخ 20 جويلية 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008 .
- 6- القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية بتاريخ 08 ماي 1991.
- 7- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، متضمن قانون المالية لسنة 2001 ، (ج.ر) العدد 80، لسنة 2000.

المراسيم :

- 8- المرسوم التنفيذي 81-01، مؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني، أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات، و الأجهزة العمومية ملغي بمرسوم 2000-06 المؤرخ في 23/11/2000 جريد رسمية رقم 80 صادرة بتاريخ 24/12/2000.

- 9- المرسوم التنفيذي 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ج ر العدد 06 لسنة 1981.
- 10- المرسوم التنفيذي 63-127 المؤرخ في 19 أبريل 1963، المتعلق بميكلة وزارة المالية، الجريدة الرسمية رقم 23 الصادرة بتاريخ 19 أبريل 1963.
- 11- المرسوم 90-188 المؤرخ في 23 يونيو 1999، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات الجريدة الرسمية رقم 26 الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1990.
- 12- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر العدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1991.
- 14- المرسوم التنفيذي 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 60 سنة 1991.
- 15- المرسوم التشريعي 92-04 المؤرخ في 11 أكتوبر 1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، ج ر العدد 73 .
- 16- المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و ديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوع حيز الإستغلال 01 جانفي 2004، المعدل و المتمم بالمادة 04 من المرسوم 18-153 .
- 17- المرسوم التنفيذي 07-121 مؤرخ في 13 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ، الموجهة لأجهزة مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27 لسنة 2007.
- 18- المرسوم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن الإدارة المركزية و الوزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 75 الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 2007.

- 19- المرسوم التنفيذي 274/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الجريدة الرسمية العدد 69 لسنة 2012، الصادرة بتاريخ 2012/12/19 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة .
- 20- المرسوم التنفيذي 153-18 مؤرخ في 04 يونيو 2018، ج ر ج ج العدد 30 لسنة 2018 الصادر بتاريخ 06 يونيو 2018 يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري .
- 21- الأمر 58-75 المؤرخ في سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78 الصادر 02 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 الجريدة الرسمية، العدد 31.
- 22- الأمر 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1986، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 49 الصادرة بتاريخ 11 يونيو سنة 1966.
- 23- القرار المؤرخ في 30 افريل 1991، يتضمن مفتشيات الجهوية لإملاك الدولة والحفظ العقاري، ويحدد نطاقها الأقليمي ، جريد الرسمية رقم 29 صادر بتاريخ 12 يونيو 1991.
- 24- قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات جريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1991.
- 25- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومخصصة للأبنجار تعمير أو البناء، ج ر، العدد 35، لسنة 2003.
- 26- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد شروط و الكفاءات وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

الكتب :

- 27- بوسنة أممان، النظام القانوني للترقية العقارية، د ط، دار الهومة ، الجزائر 2011.
- 28- بوجرد مخلوف، العقار الصناعي، دار الهومة للطبع والنشر، الجزائر، 2006.
- 29- عبدالعظيم سلطاني، تسيير وأدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2010.

- 30- عبدالعزيز الجوهري، محاضرات في الأموال العامة و دراسة المقارنة ، الطبعة 03 ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري سنة 1987.
- 31- يحياوي عمر، نظرية المال العام، دار الهومة للنشر والتوزيع الجزائر، ط 2، سنة 2002.
- 32- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري ، دار ريجانة ، الجزائر، 1999.
- 33- يحياوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة تابعة للجماعات المحلية، دار الهومة، الجزائر، 2009.
- 34- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة القانون الجزائري(دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية.
- 35- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار الهومة ، الجزائر 2013.
- 36- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث الصادر في المحكمة العليا و المجلس الدولة، ط 6 ، دار هومة ، 2006.
- 37- حمدي باشا عمر، حماية ملكية العقارية الخاصة، طبعة 10، دار الهومة الجزائر 2014.
- 38- رزقي ليلي و حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2015.
- 39- إبراهيم عبدالعزيز شيخنا، الأموال العامة ، منشآت المعارف الأسكندرية، 2002.
- 40- علوي عمار الملكية والنظام العقاري في الجزائر الطبعة 06 ، دار هومة، الجزائر 2011.
- 41- فضلي أدريس نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2011.
- 42- محمد كنانة، النظام القانون للوقف في التشريع الجزائري دار هدى، الجزائر، 2006.
- 43- قاسم جعفري ،محمد أنس، النظرية العامة للأملاك الدولة و الأشغال العمومية ، ط 3 الجزائري.
- 44- رفيق محمد سلام ، الحماية الجنائية للمال العام، ط 3، دار النهضة العربية، القاهرة 1998.

-الرسائل والأطروحات الجامعية والمحاضرات :

أ- الرسائل :

45- حنان ميساوي، الحماية القانونية للأمولاك الوطنية(ملخص رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان 2014-2015.

ب-المذكرات

46- عياش ليندة و بحايري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الأستعمال السكني في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق وعلوم السياسة، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية سنة 2015-2016.

47- بن أعراب محمد، الأملاك الوطنية، إقيت على طلبة السنة الثالثة حقوق، قسم القانون العام، جامعة محمد لمين، سطيف2.

48- بن عبدالقادر كريمات ، تسيير الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكر مقدمة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في مسار حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية 2014،2015.

ج- المحاضرات:

49- عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، جامعة منتوي1 قسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون العام سنة الثالثة، سنة 2014،2015.

فهرس المحتويات

الإهداء

شكر و عرفان

قائمة المختصرات

مقدمة.....أ

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للأملاك العامة والخاصة للدولة وأجهزتها التنظيمية

تمهيد.....6

المبحث الأول: ماهية الأملاك الوطنية التابعة للدولة.....7

المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية التابعة للدولة في قانون 90-30.....7

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية حسب الدستور.....8

الفرع الثاني: تعريف الأملاك الوطنية حسب قانون التوجيه العقاري.....8

الفرع الثالث: تعريف الأملاك حسب القانون المدني الجزائري.....9

المطلب الثاني: الأملاك الوطنية التابعة للدولة.....9

الفرع الأول: تعريف الأملاك العامة.....9

الفرع الثاني: مكونات الأملاك الوطنية العامة.....9

الفرع الثالث: خصائص الأملاك العامة.....11

الفرع الرابع: مميزات الأملاك الوطنية العامة.....11

المطلب الثالث: الأملاك الخاصة التابعة للدولة.....12

12.....	الفرع الأول: تعريف الأملاك الخاصة.....
13.....	الفرع الثاني : مكونات الأملاك الخاصة.....
15.....	الفرع الثالث: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.....
18.....	الفرع الرابع: معايير تمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة.....
21.....	الفرع الخامس: طرق حماية الأملاك الوطنية.....
24.....	المبحث الثاني: الهياكل التنظيمية لإدارة أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.....
24.....	المطلب الأول: الإدارة المركزية للأملاك الوطنية التابعة للدولة.....
24.....	الفرع الأول: وزير المالية.....
25.....	الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية.....
29.....	المطلب الثاني: إدارة أملاك الدولة علي المستوى الجهوي.....
29.....	الفرع الأول: على مستوى الولاية.....
31.....	الفرع الثاني: على مستوى البلدية.....
32.....	الفرع الثالث: تنظيم و هيكلية المديرية الولائية للأملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة.....
34.....	المطلب الثالث: بطاقة فنية لديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.....
34.....	الفرع الأول: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI.....
35.....	الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري.....
36.....	الفرع الثالث: لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري.....
38.....	الفرع الرابع: الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.....
39.....	خلاصة الفصل.....

الفصل الثاني: أحكام التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

- المبحث الأول: هيئات و شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.....41
- المطلب الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....41
- الفرع الأول: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....42
- الفرع الثاني: هيئات و شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.....43
- المطلب الثاني : الهيئات الملزمة بالتنازل.....44
- الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....44
- الفرع الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.....45
- الفرع الثالث: هيئات الإدارة والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....47
- الفرع الرابع: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بالتصرفات الناقلة للملكية.....49
- الفرع الخامس: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بالتصرفات غير الناقلة للملكية.....52
- المطلب الثالث: شروط التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني.....54
- الفرع الأول: انتقال الملكية في السكنات قبل 01 جانفي 1981.....54
- الفرع الثاني: انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992.....55
- الفرع الثالث : الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي.....57
- المبحث الثاني: الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....59
- المطلب الأول: الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....59
- الفرع الأول: الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....61

62.....	الفرع الثاني: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة.....
63.....	المطلب الثاني: الشروط الإجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
63.....	الفرع الأول: الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
65.....	الفرع الثاني: مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.....
68.....	خلاصة الفصل.....
70.....	الخاتمة.....
73.....	قائمة المصادر والمراجع.....
78.....	فهرس المحتويات.....