



شهادة تصحيح

يشهد د. أبو بلام ص. لمر
بصفته رئيسا: في لجنة المناقشة لمذكرة

الماستر

الطالب (ة): بوجمهر اسحق رقم التسجيل:

الطالب (ة): رقم التسجيل:

تخصص: قانون عصا ربي دفعة: 2019 لنظام دل م

(د.)

أن المذكرة المعنونة ب: المتنازل عن الاملاك البلدية لمر
الترقيم والتسليم المعماريه

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإيداع.

غرداية في:

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

د. أبو بلام ص.

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي حقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور
جقاوة قادة

إعداد الطالب
بومهراس أحمد بن عمر

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
الدكتور سويلم محمد	محاضر	غرداية	رئيسا
الدكتور زرباني مصطفى	محاضر	غرداية	مناقشا
الدكتور جقاوة قادة	محاضر	غرداية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2019/2018

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي حقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور
جقاوة قادة

إعداد الطالب
بومهراس أحمد بن عمر

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
الدكتور سويلم محمد	محاضر	غرداية	رئيسا
الدكتور زرباني مصطفى	محاضر	غرداية	مناقشا
الدكتور جقاوة قادة	محاضر	غرداية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2019/2018



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ، خَلَقَ الْإِنْسَانَ
مِنْ عَلَقٍ ، اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ ، الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ،
عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ ، كَلَّا إِنَّ الْإِنْسَانَ لِيَطْغَى ،
أَنْ رَآهُ اسْتَغْنَى ، إِنَّ إِلَىٰ رَبِّكَ الرُّجْعَى ، أَرَأَيْتَ
الَّذِي يَنْهَى ، عَبْدًا إِذَا صَلَّى ، أَرَأَيْتَ إِنْ كَانَ عَلَى
الْهُدَى ، أَوْ أَمَرَ بِالتَّقْوَى ، أَرَأَيْتَ إِنْ كَذَّبَ
وَتَوَلَّى ، أَلَمْ يَعْلَمْ بِأَنَّ اللَّهَ يَرَى ، كَلَّا لَئِنْ لَمْ يَنْتَهِ
لَنَسْفَعًا بِالنَّاصِيَةِ ، نَاصِيَةٍ كَاذِبَةٍ خَاطِئَةٍ ، فَلْيَدْعُ
نَادِيَهُ ، سَنَدْعُ الزَّبَانِيَةَ ، كَلَّا لَا تُطِعْهُ وَاسْجُدْ
وَاقْتَرِبْ .

صدق الله العظيم

ملخص

التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الرقية في ظل المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018

قام المشرع الجزائري بوضع شروط و كفايات جديدة للتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري في رؤية جديدة اعتمد من خلالها التنازل عن هذه الاملاك لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية التي تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن ، على أن تدرج جميع العقارات التابعة للدواوين تحت هذا المرسوم بدون تحديد تاريخ الاستغلال أو الاستلام .

Summary

Waiver of property belonging to the Al-Raqqiya Diwan under
Executive Decree 18-153 of 04 June 2018

The Algerian legislature has established new terms and conditions for the waiver of property belonging to the State and the marching property by the promoters of promotion and real estate administration in a new vision through which the waiver of such property was approved for the benefit of its legitimate occupants, persons of Algerian nationality or legal persons subject to Algerian law on the basis of their commercial value, which is determined by a joint decision of the minister in charge of local groups and the minister in charge of finance and the minister in charge of housing. s property under this decree without specifying the date of exploitation or receipt

شكر و عرفان

أول من يشكر ويحمد آناء الليل و اطراف النهار هو العلي القهار
الأول و الآخر و الظاهر و الباطن و الذي اغرقنا بنعمه التي لا
تحصى و اغدق علينا برزق الذي لا يفنى ، و أنار دروبنا ، فله جزيل
الحمد و الثناء العظيم ، هو الذي انعم علينا إذ ارسل فينا عبده و رسوله
محمد صلى الله عليه و سلم

لله الحمد كله و الشكر كله أن وفقنا و الهمنا الصبر على المشاق التي
واجهتنا لأنجاز هذا العمل المتواضع و الشكر الموصول الى كل معلم
افادنا بعلمه ، من أول المراحل الدراسية حتى هذا اللحظة .

كما نرفع كلمة الى الاستاذ المشرف جقاوة قادة الذي ساعدني في
انجاز بحثي

كما لا انسى زميلي في العمل قاشوش ابراهيم

و لكل من نسيهم قلبي

الإهداء

إلى من كلله بالهيبة و الوقار إلى من علمني العطاء بدون
انتظار ... إلى من أحمل أسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يرحمه و
ستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم و في الغد و إلا الأبد

والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة و الى معنى الحنان و التقاني الى بسمه
الحياة و سر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي
إلى اغلى الحبايب

أمي الحبيبة

إلى زوجتي و ابنتي "ندى" إلى اخوتي و أخواتي و إلى العائلة الكريمة
أعمامي عماتي أخوالي خالاتي الى كل الاصدقاء لاسيما صديقي بن
اعماره عبد المالك

الى استاذي الفاضل جقاوة قادة

قائمة المختصرات الواردة في البحث

الرمز	المعنى
ج	جزء
د . ت . ن	دون تاريخ نشر
ص	صفحة
ب. ط	بدون طبعة
مج	مجلد
ص ص	صفحات متلاحقة
ب. ط	بدون طبع
ع	عدد
ف	فقرة
ج. ر	الجريدة الرسمية

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من أهم القواعد والأسس التي تبني عليها أي دولة، فهي من مقوماتها الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، وابتان الاحتلال الفرنسي إلى الجزائر، عرفت هذه الأخيرة مصطلح الاملاك الوطنية، الذي يقابله في التشريع الفرنسي بمصطلح الدومين، والاملاك الوطنية هي ملك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، سواء كان ذلك في شكل أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة .

وبعد الاستقلال استمر العمل بالتشريع الفرنسي، الا ما خالف السيادة الوطنية، وقامت الدولة الجزائرية بالتنازل عن أمالكها العقارية الخاصة بالدولة في سنة 1981، وذلك بعد إدماج الاملاك الشاغرة التي تركها المستعمر والتي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الامر 102/66 المؤرخ في 05/06/1966 المتضمن أيلولة الاملاك الشاغرة للدولة.

وعرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات، من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، و نظرا لأهمية الأملاك العقارية التي أولى لها المشرع عناية كبيرة، و نظرا لصعوبة إجراءات التعامل فيها لوجود غموض و التناقض الذي يشوب القوانين و التنظيمات المتعلقة بها، فأصدر المشرع قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعروف بالمنظومة الثابتة حيث عدل في 2008 بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 مايو 2008. ميز قانون الاملاك الوطنية بين الاملاك الوطنية العامة، و الاملاك الوطنية الخاصة و تظهر هذه التفرقة أساسا من حيث تكوين و تصنيف هذه الاملاك.

إن الاملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية، فهي مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص غير ان هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و كثيرا ما تخصص للمرافق العامة، و قد عمدت المواد 17، 18، 19 و 20 من قانون رقم 90-30 إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية و البلدية مؤكدة على معيار عدم تخصيص أو إخراج المال من ضمن الاملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص

عنها، ونص قانون الأملاك الوطنية على طرق إكتساب هذه الاملاك من طرف الادارة كما نصت عليه المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية، الموضحة لطرق الاقتناء المنصوص عليها في القانون الخاص فيمكن ان تكتسبها عن طريق التعاقد، التبرع، التبادل، التقادم و الحيازة ، أما طرق القانون العام فتكتسبها عن طريق نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و حق الشفعة. وأقر قانون الاملاك الوطنية وعدة قوانين أخرى، إمكانية التصرف في الاملاك الوطنية لفائدة الأشخاص، الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 11 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.¹

و يعتبر هذا القانون أول نص تشريعي يسمح بالتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، وكان محل تعديلات أولها التعديل بموجب القانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فبراير 1986 ، وبعد ذلك تم إلغائه بموجب قانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2001 الذي تعرض لعدة تعديلات وآخر تعديل له بموجب القانون رقم 15-18 ،المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016.

وبعدها اصدر المشرع الجزائري عدة مراسيم تنفيذية تحدد شروط و كفايات التنازل عن الاملاك الخاصة التابعة للدولة، أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكفايات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004 وعرف هذا المرسوم عدة تعديلات منها تعديل 2015 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211. مؤرخ

¹ القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1981 الملغى لقانون رقم 06-2000 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 80 لسنة 2000.

في 11 أوت 2015² . والذي الغي بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو 2018 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري³.

يعتبر عقد التنازل عقد إداري، يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا و المستفيد من العقار المراد اكتسابه، حيث ينجر على هذا النوع من العقود عدة منازعات يختص بها القضاء الإداري بما أن الدولة والجماعات المحلية طرفا فيها، خالفا عن المشرع الفرنسي الذي خول الاختصاص للقضاء العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي يتم إسنادا على المعيار الموضوعي. يتم تسوية النزاعات الناجمة عن عقود التنازل، برفع تظلم إداري إلى اللجنة الولائية، فإذا لم تقوم هذه الأخيرة بالرد في الآجال المحدد، فيتم اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية.

تكمّن أهمية الموضوع، في كون الأملاك الوطنية الخاصة التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية تعد موردا هاما لمداخيلها، كما أنها جزء من إقليمها و ثرواتها و تعبر عن سيادتها الوطنية و تمكن المواطنين من الانتفاع بها، و تلبية حاجياتهم بشكل منتظم و متساوي دون أي تحيز ، أما عن سبب اختيارنا لهذا الموضوع، هي تلك الاجراءات الواردة في الشروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 ، الذي اخضع كل الحضائر العقارية

² - المرسوم التنفيذي رقم 211-15 المؤرخ في 11/08/2015، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2015، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 269-03 المؤرخ في 13 أوت 2003، المحدد لشروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003.

³ المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو 2018 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري الصادر في الجريدة الرسمية العدد 33.

للدواوين بغض النظر عن تواريخ استغلالها أو استلامها لاكتسابها من طرف الاشخاص و بالتالي فان هذا التنازل المطلق يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخرينة، مما يجعل منه هدف اقتصادي و له هدف اجتماعي، يتمثل في سماح الدولة للأفراد باقتناء أملاكها بأسعار مدعمة و كذا استرجاع الخزينة العمومية لأموال المنفقة على المشاريع السكنية خاصة و هو ما ينجر عنه استقرار اجتماعي منشود و فوائد ربحية للدواوين من خلال الاستفادة من عائدات متابعة المشاريع و اخذ نسبة من الأموال المحصلة من الإيجار .

و عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع هو تسليط الضوء على شروط و كفيات التنازل عن الأملاك التي كلف ديوان الترقية و التسيير العقاري بتسييرها بصفته إحدى الهيئات المكلفة بتسيير الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل المرسوم التنفيذي 18-153، و مقارنته بالمراسيم السابقة المنظمة لهذا الشأن .

و من هنا تثار الإشكالية :

ماهي الاثار الناجمة عن عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل تعديلات 2018 على الديوان كهيكل و عن الخزينة العمومية كعمول؟

وشرحنا لدراستنا والتحقيق وظيفية اقتصادية واجتماعية لمثل هذه الدراسات يتطلب منا الاعتماد على منهجين :أولهما وصفي وفقا لما تنص عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها، والثاني هو المنهج التحليلي الذي يعتمد عليه في تفسير وتحليل النتائج .و للإجابة على الإشكالية المطروحة، نقسم الدراسة الى فصلين الاول للحديث عن ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري و عرفنا فيه ديوان الترقية و التسيير العقاري و المهام الموكلة له بموجب النصوص التشريعية و الفصل الثاني لذكر اجراءات التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439

الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 . وخلاصة لهذا استخلصنا عدة استنتاجات تم ذكرها في خاتمة البحث.

الفصل الاول

الهيئة الإدارية لديوان الترقية والتسيير العقاري

إن ظاهرة السكن الحقيير التي برزت في شكل أكواخ و أحياء قصديرية في المدن و القرى فرضت على الدولة وضع سياسة اجتماعية قصد توفير سكن محترم للعمال و لفئات المجتمع الأكثر حرمانا , و لتنفيذ هذه البرامج اصدرت الدولة عدة نصوص تشريعية تتضمن كيفية إدارة و تسيير هذه السكنات و من بينها خلق ما يسمى بدواوين الترقية و التسيير العقاري التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري.

و باعتبار ديوان الترقية هو المختص بإيجار السكنات التابعة له فانه يتعين عليه بادئ ذي بدء التطرق بإيجاز الى مراحل نشأته و تحديد طبيعته القانونية و مهامه و طريقة تسييره حتى يكون لنا نظرة متكاملة عنه ، فبعد الاستقلال ترك المعمرون أملاك عقارية شاغرة أوكلت له مهام تسييرها و اتخذت الدولة عدة تدابير لاسترجاعها و مرة بمراحل الى حين انشاء دواوين الترقية و التي أوكلت لها مهمة تسييرها و عليه يتعين تعريف بهذه المؤسسة و ظروف نشأتها و المهام الموكلة لها .

المبحث الاول : مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري

ينشأ ديوان الترقية والتسيير العقاري في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا تحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

يتم تسيير الديوان من طرف مدير عام مكلف بإنجاز كل البرامج الوزارية المخصصة للولاية تحت إشراف وزارة السكن والعمران والمدينة بمجلس إدارة طبقا للقوانين 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 و 93/08 المؤرخ في 02/01/1993 المحددين لصلاحيات كل من المدير العام ومجلس الإدارة.

لذلك ومن خلال هذا المبحث سنتطرق في المطلب الاول الى تحديد مفاهيم حول ديوان الترقية و التسيير العقاري، ثم المطلب الثاني في الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري، ثم المطلب الثالث بعنوان التنظيم الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري.

المطلب الاول: ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وانطلاقا من تسميتها هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، يخضع لقواعد القانون التجاري لتنفيذ برنامج السكن الاجتماعي والعمومي، حيث انه يتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة من أجل ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، سنوضح أكثر من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول : تعريفه

ديوان الترقية و التسيير العقاري مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري و بإمكانه ممارسة نشاطه على مستوى التراب الوطني ويتولى في اطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ، ترقية الخدمة

العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا . و تكليفه فضلا على ذلك على سبيل التبعية بما يلي :

الترقية العقارية الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة اليه، ترقية العقارية، اعمال تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك و إعادة الاعتبار اليها و صيانتها و جميع الأعمال التي تهدف تحقيق مهامها وتخول لدواوين الترقية و التسيير العقاري فضلا عن ذلك تسيير الأملاك العقارية المسند اليها و تحدد اتفاقية نموذجية شروط و كفايات التكفل بهذه المهمة و توضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن و التعمير .

تكلف دواوين الترقية في ميدان التسيير العقاري بما يلي : ايجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني و الحرفي والتجاري أو التنازل عنها ، و تحصيل مبالغ الايجار و الاعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ريع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها ، و المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الابقاء على استمرارها في حالة صالحة للسكن و اعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تتولى تسييرها و ضبطها و مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات ، و تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل لمجمل المجمعات السكنية العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك ، كما تتكفل بضمان تسيير جميع الأملاك التي الحقت بها أو التي سوف تلحق بها في اطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

الفرع الثاني: نشأته

انشأت الجزائر بعد الاستقلال أجهزة و مؤسسات إدارية حملت على عاتقها مهمة التكفل بالعقارات و حسن تسييرها بحيث تتولى مصلحة السكن للولاية مهمة تسيير العقارات الجاهزة المورثة عن المعمر و التي اعتبرت شاغرة بموجب الأمر 102/66 و ذلك عن طريق كرائها للمواطنين وتغطية الايجار الشهري و كذلك الصيانة و الترميم في حين كان الديوان العمومي

للسكنات ذات الإيجار المعتدل المنشأ بموجب المرسوم 259/68 المؤرخ في 5 مارس 1968 يتولى تسيير العقارات الغير الجاهزة المورثة عن المعمر و التي كانت في طور الانجاز.⁴

وكذلك التكفل بالعقارات المبنية في مشروع قسنطينة 1958، وفي سنة 1976 ثم حل بموجب المرسوم 144/76 ، و الدواوين العمومية للسكنات ذات الإيجار المعتدل بمقتضى المرسوم 143/76 يتولى الديوان اتمام المهام وكذلك انجاز المشاريع السكنية و التكفل بتسييرها بالإضافة إلى تسلمه العقارات المتبقية عن مصلحة السكن بالولاية و بصدر القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن أمالك الدولة المعدل بالمرسوم 269/03 في 7 اوت 2003 أصبح يشرف على عملية بيع السكنات و المحلات التجارية و هكذا بدا دور مصلحة السكن للولاية يتناقص بتقلص عدد الأملاك الشاغرة حيث أصبحت مهمتها تقتصر فقط على تأجري هذه الأملاك، الأمر الذي دفع بالدولة إدماج مصلحة السكن للولاية ضمن ديوان الترقية و التسيير العقاري عام 1984.

الفرع الثالث : مهامه وعائده

إن طبيعة و أعلية الحاجات التي يجب أن تتوفر لدى كل مواطن ليقوم بالدور الأساسي المكلف به في عملية النهوض بالبلد تفرض على الدولة الاهتمام بأنشغالات المواطنين و أساس السكن، فبذلك فليديوان الترقية و التسيير العقاري مهام سامية ونشاطات متعددة.

أولا : مهامه

01 . مهام ذات طابع اجتماعي: لديوان الترقية و التسيير العقاري مهام تمس الجانب الاجتماعي للمواطنين و نلمس ذلك خاصة في ميدان السكنات الاجتماعية التي تتمثل في إعانات كبرية من الدولة تقدم للمواطنين بصفة غير مباشرة و ذلك بتمويل الدولة لبرامج السكنات الاجتماعية ، فمساعدة الدولة للمواطن ذوي الدخل الضعيف مساندة لا يستهان بها في سبيل إسكانهم و لا سيما الفئات الاجتماعية التي تعيش ظروف جد عسيرة.

4 . المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن انشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري

02 . مهام ذات طابع اقتصادي : مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يتوقف عن المهام الاجتماعية و تعاملاتها لينحصر فقط مع الفئات المحرومة بل تعامل الديوان يكون مع مختلف الفئات سواء ذات الدخل الضعيف أو المرتفع نوعا ما أو المتوسط وبذلك فالديوان يهدف الى ممارسة عمليات تجارية و لا سيما في مجال بيع السكنات الترقية و الحالات التجارية التي يعد ثمنها باهض نوعا ما مقارنة مع ثمن تأجري السكنات الاجتماعية و ترجع عائدات بيع هذه العقارات الى تحقيق الربح على مستوى الديوان بهذا فيما يخص العقارات التي يشرف الديوان على انجازها و التي تعود ملكيتها له.

ثانيا : عائداته

مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يتوقف عن المهام الاجتماعية و تعاملاتها لينحصر فقط مع الفئات المحرومة بل تعامل الديوان يكون مع مختلف الفئات سواء ذات الدخل الضعيف أو المرتفع نوعا ما أو المتوسط وبذلك فالديوان يهدف إلى ممارسة عمليات تجارية و لا سيما في مجال بيع السكنات الترقية و المحلات التجارية التي يعد ثمنها باهض نوعا ما مقارنة مع هذا تأجير السكنات الاجتماعية و ترجع عائدات بيع هذا العقارات إلى تحقيق الربح على مستوى الديوان بهذا فيما يخص العقارات التي يشرف الديوان على انجازها و التي تعود ملكيتها له.

فيما يخص العقارات التي قام ببنائها المدمر الفرنسي فلديوان فائدة كبرى في التعامل بها إذ أن الديوان كان مسير فقط لهذه الممتلكات دون أن يكون مالكا لها ودون أن يستفيد من عائداتها بل تعود إلى خزينة الدولة و لكن بصدور المرسوم التنفيذي 290/93 تحولت ملكية العقارات اليه كانت ملك الدولة إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري , وبعد صدور المرسوم 290/93 أصبحت عائدات البيع تعود إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري, حيث تنص على ما يلي :

-يستفيد ديوان الترقية و التسيير العقاري فائدة قدرها 20 بالنسبة للمحل ذو طابع سكني.

- أما المحل ذو الطابع التجاري و المهني فانه يساهم في تنمية الاقتصاد لان بهذه الفوائد تدفع الديوان الى انجاز المشاريع و البرامج السكنية تساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني .

01 . التمويل الذاتي

لا يمكن لأي مؤسسة خاصة أو عامة محلية أو وطنية منتجة أو غري منتجة أن تقوم بأية انجازات دون أن تنتهج سياسة مالية خاصة بها ومن بها المنطلق فان ديوان الترقية و التسيير العقاري كغيره من المؤسسات الاقتصادية له تسييره المالي اخلاص به . المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 ادلتضمن تحويل ملكية الأملاك العقارية اليت كانت شاغرة بمقتضى الأمر 102/66 و التي كانت تابعة للدولة إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري.

فطبقا للمرسوم التنفيذي 147/91 فان عملية المحاسبة لدواوين الترقية و التسيير العقاري تكون ذات الطابع التجاري و يتم فتح السنة الجديدة في أوائل يناير و تغلق في 31 ديسمبر من كل سنة. وحسب المرسوم 108/93 فان ميزانية الديوان تتشكل من المداخل و النفقات بالنسبة للمداخل فإنها تتشكل من: إيرادات الكراء , وإيرادات البيع بالايجار .

02 . التعاملات مع المؤسسات المالية

يتعامل ديوان الترقية والتسيير العقاري مع عدة مؤسسات مالية أولها الصندوق السكن الذي يعتبر الممول الرئيسي للمشاريع السكنية التي يشرف الديوان CNL الوطني للسكن على انجازها بنسبة 100 وبنسبة 30 فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية.

وكذلك بنك التنمية TP كما تتعامل مع مؤسسات مالية أخرى كالخزينة العامة و زيادة على ذلك هناك الحساب CPA, بالاضافة إلى قرض الشعب الجزائري BDL المحلية و حديثا مت التعامل مع الصندوق الوطني المعادلة الخدمات الاجتماعية CCP البريدي كمؤسسة جديدة تقدم إعانات للمواطنين .s.o.p.n.f كمؤسسة جديدة تقدم إعانات للمواطنين .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري

لقد كان لتغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، من مؤسسة خاضعة لاحكام القانون العام إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وخضوعها لاحكام القواعد الخاصة كأصل عام -الاثر المباشر على طبيعة المنازعة القضائية- والجهة المختصة للفصل فيما يثار بشأنها من نزاع سواء تعلق الأمر في علاقاتها مع الغير أو فيما يتعلق بمستخدميها أو مسيريهها، أو ما يظهر من خلال نشاطاتها وهو ما يدفعنا إلى التساؤل حول تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعاتها، سنوضح أكثر من خلال الفروع التالية.

الفرع الاول: في ظل المرسوم التنفيذي 143/76 المؤرخ في 1976/10/23**المتضمن انشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري**

بعد خروج المعمر الفرنسي من البلاد، بقيت أملاك المعمرين شاغرة، فتم اتخاذ إجراءات تضمن تسيير هذا الكم الهائل من الثروة العقارية و من أهم الإجراءات التي اتخذتها البلاد آنذاك هو صدور الأمر رقم 102/66 ، الذي بموجبه أصبحت الأملاك التي بحوزة شاغليها ضمن أملاك الدولة و تم إخضاع تلك المحلات لنظام الإيجار الذي تم إسناد مهمة القيام به في مرحلة أولى إلى مصالح السكن بالولاية و تم إحداث مؤسسة عمومية للتسيير في شكل مكتب للسكن المعد للكراء على مستوى كل ولاية ثم في مرحلة لاحقة تم تحويل تلك المكاتب لمكاتب جديدة تدعى مكاتب الترقية العقارية و التسيير العقاري تتمتع بالاستقلال الذاتي وتخضع لوصاية الدولة عليها عن طريق الوالي ،و تم إنشائها بموجب الأمر 63/74 ، ثم تبعته عدة نصوص أخرى منها الامر 93/76 ، و في نفس السياق تم إصدار المرسوم التنفيذي 143/76، و لقد تم إنشاء هذه المكاتب لبناء المساكن من اجل الإيجار الجماعي و الفردي و كذا تسيير هذه البرامج و مراقبة و جرد هذه السكنات و نتج عن صدور المرسوم 144/76 ، حل المكاتب العمومية للسكن معتدل الكراء التي أنشئت خلال فترة الاستعمار ثم تبعه صدور عدة مراسيم و قوانين لتنظيم العلاقة بين المؤجر لمستأجر لغاية صدور المرسوم 270/85 ،المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري ثم جاء المرسوم التنفيذي 147/91 و الذي ألغى المرسوم 270/85 و

غير الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري و حدد كيفية تنظيمه و عمله ثم جاء المرسوم 08/93 ،الذي تم و عدل المرسوم التنفيذي 147/91 و تم بموجبه إخضاع دواوين الترقية لوصاية الوزير المكلف بالسكن بعدما كانت خاضعة لوصاية الوالي⁵.

الفرع الثاني: تغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري

تغيرت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 12 ماي سنة 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها⁶ وتنظيمها أحكام عامة كما يلي:

المادة⁷ 1 : تتغير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحق، في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري. تخضع هذه المؤسسات التي تدعى في صلب النص " دواوين الترقية و التسيير العقاري " للقوانين و التنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم.

المادة⁸ 2 : تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و. تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري.

المادة⁹ 3 : يمكن دواوين الترقية و التسيير العقاري أن تمارس نشاطاتها على مستوى التراب الوطني . مقرها الرئيسي هو المقر المشار اليه في الملحق المذكور في المادة الاولى أعلاه.

5 . انظر المرسوم 91/147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها

6 . المرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 12 ماي سنة 1991

7 المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

8 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

9 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

المادة 4 :¹⁰ في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. و تكلف فضلا عن ذلك، على سبيل التبعية بما يلي : ترقية البناءات ، الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه، الترقية العقارية ، عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الاملاك العقارية و اعادة الاعتبار اليها وصيانتها، كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

المادة 5¹¹ :تخول دواوين الترقية و التسيير العقاري ، فضلا عن ذلك تسيير الاملاك العقارية المسندة لها. تحدد اتفاقية نموذجية شروط و كفايات التكفل بهذه المهمة و توضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن.

المادة 6¹² :تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري، بما يلي : تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي، أو التنازل عنها، تحصيل مبالغ الإيجار و الاعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ريع التنازل عن الاملاك العقارية التي تسييرها، المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الابقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن، واعداد وجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وتنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك، و ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

المطلب الثالث: التنظيم الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري

¹⁰ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹² المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

يدير دواوين الترقية و التسيير العقاري مجلس ادارة و يشرف عليه مدير عام. حسب المادة 07¹³ من القانون و يتشكل حسب المادة 08¹⁴ من :

_ أربعة (4) خبراء يقترحهم الوزير المكلف بالسكن،

_ خبيرين (2) يقترحهما الوزير المكلف بالمالية،

_ خبيرين (2) يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يشارك المدير العام في اجتماعات مجلس الادارة بصفة استشارية و يتولى أيضا أمانة المجلس . ويمكن لمجلس الادارة أن يستعين بكل شخص بحكم كفاءته و من شأنه أن يفيد في المسائل المدرجة في جدول الأعمال، و يعين أعضاء مجلس الادارة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث (3) سنوات، و في حالة توقف أي عضو من الاعضاء يعوض بالأشكال نفسها و ذلك الى غاية انتهاء المهمة. حسب المادة¹⁵ 10 من النظام الداخلي. يتداول مجلس الادارة طبقا للقوانين والانظمة المعمول بها و يصادق على ما يلي :

* مشروع نظامه الداخلي

* برنامج عمل الديوان

* النظام الداخلي للديوان

* القروض و المصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان

* القواعد العامة لاستعمال الأموال القابلة للتصرف و توظيف الأموال الاحتياطية

* قبول الهبات و الوصايا

¹³ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹⁴ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹⁵ المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

* اقتناء العقارات و تأجيرها و التصرف فيها و تبادل الحقوق المنقولة و العينة

* الشروط العامة لا برام الصفقات والعقود والاتفاقات و الاتفاقيات و الصفقات الاخرى التي

يكون الديوان فيها طرفا ملتزما

* المسائل المرتبطة بالقانون الاساسي و شروط التوظيف و دفع الأجور و تكوين المستخدمين.

* الحصائل و حسابات النتائج و اقتراحات تخصيص النتائج

* و بصفة عامة, كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام و التي من شأنها تحسين

تنظيم الديوان و عمله و التشجيع على تحقيق اهدافه.

يعين مجلس الادارة محافظا للحسابات ويحدد مرتبه. كما تنص المادة 12¹⁶ من النظام الداخلي يجتمع مجلس الادارة باستدعاء من رئيسه كلما اقتضت مصلحة الديوان ذلك, أربع (4) مرات في السنة على الاقل . كما يتعين على الرئيس دعوة المجلس لانعقاد بناء على طلب من ثلثي أعضائه على الاقل. و لا تصح مداولات مجلس الادارة قانونا الا بحضور ثلثي أعضائه على الاقل وفي حالة عدم اكتمال النصاب, يعقد اجتماع آخر بعد أجل ثمانية (8) أيام و يتداول المجلس حينئذ قانونا مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين يصوت على القرارات بأغلبية الاعضاء الحاضرين و في حالة تعادل الاصوات.

يرجع صوت الرئيس وتدون مداولات مجلس الادارة في محاضر و تسجل في سجل خاص يوقع عليه رئيس المجلس و ترسل محاضر الجلسات خلال أجل مدته خمسة عشر (15) يوما الى الوزير المكلف بالسكن و أعضاء مجلس الادارة على أن يصادق الوزير المكلف بالسكن على الهياكل التنظيمي للديوان بناء على اقتراح مجلس الادارة. بموجب مقرر وزاري طبقا للمادة 13¹⁷ من النظام الداخلي.

¹⁶ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹⁷ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

الفرع الأول : المديرية العامة :

المادة¹⁸ 14: يتولى المديرية العامة الديوان مدير عام بموجب المادة 14 من النظام الداخلي بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن و لا يمكن تعويضه الا بالأشكال نفسها طبقا للمادة¹⁹ 15 من نفس النظام على أن يتولي المهام التالية :

- * يمثل الديوان إزاء الغير و يمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان
- * يسهر على تحقيق الاهداف المرسومة للديوان و يضمن تنفيذ قرارات مجلس الادارة
- * يضمن سير المصالح و يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان, و يعين المستخدمين و يعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل
- * يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية
- * يعد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات, و يقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الادارة

- * يعد الحصيلة و حسابات النتائج و يقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الادارة,
- * يبرم كل صفقة أو عقد أو اتفاقية أو اتفاق في اطار التنظيم المعمول به.
- * يعرض في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج ويرسله الى السلطة الوصية بعد المصادقة عليه من مجلس الإدارة.
- * يعد النظام الداخلي للديوان ويقدمه للمصادقة عليه من مجلس الادارة ويسهر على احترامه.
- اضافة الى ذلك ينبع المدير العام اربعة مساعدين مكلفين بتسيير اربعة خلايا وهم

¹⁸ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

¹⁹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المرجع نفسه.

-خلية المنازعات والشؤون القانونية

-خلية الاعلام وانماط الاتصال

-خلية التدقيق الداخلي

-خلية الامن الداخلي

الفرع الثاني: دائرة التسيير وصيانة الحظيرة DGMP

يراسها اطار مسير تقوم بادارة الحظيرة السكنية و الملف العقاري و صيانتها و الإشراف على عملية التوزيع و الاسكان للمستفيدين و المتابعة وضعية الحظيرة السكنية و تسييرها من الناحية الادارية و صيانة الحظيرة السكنية و الحفاظ على التراث وفق الاجراءات المتعلقة بالحفاظ على الممتلكات، و كذا تعزيز الاجراءات المتعلقة بأنشاء هيئات الملكية المشتركة كما تضمن هذه الدائرة مصلحتين هما: - مصلحة الاستغلال و مصلحة الصيانة.

الفرع الثالث : دائرة الترقية العقارية و العقار DDPIF

يراسها اطار مسير تقوم بتصميم و تنفيذ سياسة تطوير الاراضي و الاشراف على برامج السكن الترقوي و المحلات التجارية عبر الولاية، بحيث تضم مصلحتين هما: مصلحة الترقية العقارية والمصلحة التجارية

الفرع الرابع: دائرة المالية والمحاسبة DFC

يراسها اطار مسير تقوم بضمان جميع العمليات المالية و المحاسبية و تحديد الوسائل المالية اللازمة لتنفيذ مهام الديوان و مراقبة تنفيذها و ضمان سيطرتها و ضمان صيانة و تحديث حسابات الديوان اضافة الى توحيد جميع القيود المحاسبية تضم هذه الدائرة اربعة مصالح وهم: مصلح المحاسبة، مصلحة المالية، مصلحة الاستثمار، مصلحة التحصيل.

الفرع الخامس: دائرة الموارد البشرية و الوسائل العامة DRHMG

يراسها اطار مسير تقوم بادارة الموارد البشرية و المادية اللازمة لتشغيل جميع هياكل الديوان وتنفيذ الاجراءات الرامية الى ضمان الحفاظ على المصالح و كذا التنسيق و مراقبة الانشطة المتعلقة بالادارة الادارية و المهنية لموظفي الديوان و تضمن هذه الدائرة مصلحتين و هما : مصلحة الموارد البشرية و مصلحة الوسائل العامة

الفرع السادس: دائرة التحكم في انجاز المشاريع DMO

يراسها اطار مسير تقوم باعداد و تنفيذ الاجراءات برامج الاسكان الايجاري الاجتماعي و كذا التنسيق و رصد و مراقبة أنشطة الهياكل و متابعة المشاريع و مدى تقم الاشغال مع تنفيذ محتوى الصفقات العمومية المبرمة وفق الشروط التعاقدية . و تضم ثلاث مصالح : مصلحة الصفقات ، مصلحة الدراسات و المتابعة و مصلحة التحكم في انجاز المشاريع. أنظر للملحق رقم 01.

المبحث الثاني: ماهية الاملاك الوطنية التابعة للدولة

تحتل الأملاك الوطنية العامة والخاصة أهمية بالغة في التشريع الجزائري، فالأملاك العمومية خصها المشرع بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها من الأملاك فهي أملاك عامة تخصص للنفع العام أي لاستعمالها من الجمهور أما الأملاك الوطنية الخاصة فالمشرع يهدف من خلالها الى تحقيق منفعة مالية ومنه نتطرق في هذا المطلب الى المقصود بالأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الاول: تعريف الاملاك الوطنية

الاملاك الوطنية الخاصة هي الاملاك الغير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية و بما أن هذه الاملاك تودي وظيفة ذات طابع تملكي و مالي فأنها تخضع في غالب الاحيان لأحكام

القانون الخاص، ذلك أن هذه الاملاك تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية²⁰ ، و تدخل هذه الاملاك العقارية و الحقوق العينية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية المتمثلة في الولاية و البلدية في عداد الأملاك الوطنية²¹ و هناك عدة نصوص قانونية و تشريعية تطرقت الى تعريف الاملاك الوطنية والتي سنبينها كالاتي :

الفرع الاول : التعريف الدستوري

يقصد بأملاك الدولة في دستور 2016 و بالتحديد المادة 19 منه التي تنص أن الملكية العقارية هي ملكة المجموعة الوطنية و تشمل (باطن الأرض ، و المناجم ، و المقالع ، و الموارد الطبيعية للطاقة ، الثروات المعدنية الطبيعية و الحية ، في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات ، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية و النقل البحري و الجوي و البريد و الموصلات السلكية و لاسلكية و أملاك أخرى محددة في القانون)²².

كما نصت المادة 20 منه (الاملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الاملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية ، يتم تسيير الاملاك الوطنية طبقا للقانون)²³

الفرع الثاني : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

أ . حسب القانون رقم 30/90 يتضمن الاملاك الوطنية

لقد عرف المشرع الجزائري الاملاك الوطنية في نص المادة 02 من القانون المذكور اعلاه بما يلي : تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق العقارية و المنقول التي

20 . حامدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، د . ط . دار هومة . الجزائر . 2013 ص 21.

21 . علوي عمار ، العقار : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، الطبعة السادسة ، دار هومة ، الجزائر ، 2011، ص 120.

²²المادة 19 من لقانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016، المتضمن التعديل الدستوري الج.رج.ج العدد 14 بتاريخ 07-03-2016.

23 المادة 19 من لقانون رقم 01-16، نفس المرجع.

تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عامة و خاصة ، وتتكون هذا الاملاك²⁴ من:

* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

ب . حسب قانون التوجيه العقاري

حسب المادة 24 من القانون رقم 25/90 فانه : تدخل الأملاك العقارية و الحقوق التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية وتتكون الأملاك الوطنية من :

* الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

* الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية

* الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية

ج . حسب القانون المدني الجزائري

عرفت أملاك الدولة في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 688 التي نصت (تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ، أو الإدارة ، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع اداري ، أو لمؤسسة اشتراكية ، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية²⁵

24 القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الاولى عام 1411 الموافق ل . 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية

25 . أمر رقم 75/58. مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، متضمن القانون الجزائري (ج . ر) العدد 78 ، صادر في 02 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 . (ج.ر) العدد 31

جاء نص المادة 688 من القانون المدني غامضا في تكيف حق الدولة على أموالها ذلك أنه حق ملكية و ليس حق الحيازة . كما نستنتج من هذا التعريف أن المشرع الجزائري أخذ بمعيار مزدوج ، حيث أنه خصص الأملاك الوطنية لتحقيق المصلحة العامة ، والتخصيص لخدمة المرافق العام المتمثل في الادارة أو المؤسسات أو الهيئات ذات الطابع الإداري ، و هذا المعيار يتفق مع ما أخذ به القضاء الفرنسي²⁶

المطلب الثاني: التمييز بين الاملاك الوطنية

للتمييز بين الأملاك الخاصة و العامة التابعة للأملاك الوطنية فكرة قديمة في التشريع الجزائري ، حيث منع التصرف في الأشياء العامة أو تملكها بالنقادم²⁷

الفرع الأول : معايير التفرقة بين الاملاك الوطنية العامة و الخاصة

حيث أن النظرية التقليدية التي تبناها عام 1990 وميز من خلالها بين الأملاك الخاصة والعامة التابعة للأملاك الوطنية و بينها المشرع في القانون 30/90 والذي يوضح الاختلاف بينهما و ذكر في معيارين هما²⁸:

01 . معيار قابلية التملك الخاص

أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، أما الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية ، للأشخاص الخاضعين للقانون

26 . ددوش ورده ، الحماية المقررة للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة ، 2015 ، ص 23

27 . فاضلي ادريس ، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ، دون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 ، ص 243

28 . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998 ص 93

الخاص ، أما الأملاك الوطنية العمومية نصت عليها المادة 689 ق م ج ²⁹ و المادة 4 فقرة 1 من القانون رقم 30/90 (الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم ولا الحجز)

عدلت المادة 04 من القانون رقم 30/90 بموجب القانون رقم 14/08 التي تنص على أنه (.....الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ، ما عدى المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية و التصرف فيها وفقا لأحكام القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى ³⁰

يستفاد من نص هذه المادة أن الاملاك الوطنية العامة يمكن أن تكون دون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ، فهي غير قابلة للتصرف أو الحجز عليها أو اكتساب حق عليها بالتقادم و التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة ³¹

ان قابلية هو العمل القانوني الناقل للملكية ، و منه تستطيع القول أن عدم القابلية للتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة ، وفي حين أنهما يشتركان في عدم القابلية للحجز و لا للتقادم ³²

02 . المعيار الوظيفي

يقوم هذا المعيار بالفصل بين النشاط الإداري و النشاط الاقتصادي ، فوظيفة الأملاك الوطنية العامة هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام ، و عليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال

29 . تنص المادة 689 من ق م على أنه : لا يجوز التصرف في أموال الدولة ، أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير ان القوانين التي تخصص هذا الاموال لاحد المؤسسات المشار اليها في المادة 688 ، تحدد شروط ادارتها و عند الاقتضاء شروط التصرف فيها

30 . قانون رقم 14/08 ، مؤرخ في 20 ماي 2008 ، يعدل و يتم القانون رقم 30/90 متضمن قانون الاملاك الوطنية (ج ،ر) العدد 69. لسنة 2008

31 . ادرار كهيبة و تركي يسرية ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون الخاص و الجبائية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جمعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2014 ، ص 29.

32 . يحيواوي عمر ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 18.

صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكه فالتميز يكون حسب الوظيفة يؤديها المال

33

الفرع الثاني : مكونات الأملاك الخاصة (منقولة ، عقارية)

بينت أحكام المواد من 01 الى 21 من القانون رقم 09/09 تكون الاملاك الوطنية الخاصة و التي تنص على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص ، تنطبق على الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية التابعة لها³⁴

تتكون الاملاك الوطنية الخاصة من املاك خاصة بالجماعات المحلية ، و تجد الإشارة ان الاملاك الخاصة بالجماعات المحلية تماثل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، باستثناء الاملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها الاملاك العسكرية ، الاملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها .. الخ و نصت المادة 01 من القانون رقم 09/09 على ما يلي تتكون الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون و طرق الاقتناء او انجاز الاملاك و الحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها (يستتج من هذه المادة أن الاملاك الوطنية الخاصة ، تتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية التابعة للدولة ، المخصصة للمرافق العمومية والهيئات الادارية و لكن غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية. من خلال ما نصت عليه المادة 01) تتكون أملاك الدولة الخاصة ، من الأملاك التابعة للدولة و الولاية والبلدية التي نبينها كما يلي :

01. الأملاك العقارية التابعة للدولة

33 . حمدي باشا عمر و رزوقي ليلي ، المنازعات العقاري ، مرجع سابق ، ص 102.

34 . حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 50.

عملا بالمادة 01 من القانون رقم 09/09³⁵ التي عدلت الفقرة الأولى و الثانية منه بموجب المادة 60 من القانون رقم 91-62 ، تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من : (الهبات و الوصايا التي قدمت للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري:

* الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب وكذا التركات التي لا وارث لها.

* حطام السفن و الكنوز و الاشياء الاتية من الحفريات و الاكتشافات الى الدولة

* الغاء تخصيص بعض الاملاك الوطنية العمومية و الغاء تصنيفها ما عدا حقوق المالك المجاورين للاملاك الوطنية العمومية

* استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولا سند

* انتقال الاملاك المخصصة الأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة .

* ادماج الأملاك المنقولة و العقارية و حقوق الملكية مختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.

* تحقيق الحقوق و القيم المنقولة ، أو اقتناءها مقابل الحصص و الدعم الذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية . ما يؤول الى الدولة أو مصالحها من الاملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها

نستنتج أن الأملاك العقارية للدولة تشمل الهبات و الوصايا المقدمة لها بمقتضي نص المادة 20 من ق، أو : ((تخضع الهبا الاتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولة التي تعمل في اطار المساعدة ، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف)) و تنتقل هذه الهبات بموجب

³⁵ قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010 العدد 78.

قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية ، و الاملاك الشاغرة التي نصت عليها المادة 21 من ق ا و و أن الاملاك الشاغرة و الاملاك التي لا صاحب لها ملك الدولة كما نصت عليها ايضا المادة 110 من ق . م . ج : (تعتبر ملكا من أملك الدولة ، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكالك و كذا أملك الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم) وكل الاملاك الأخرى التي تؤول اليها .

02 . الاملاك العقارية التابعة للولاية

تتشكل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية طبقا لنص المادة 29 من القانون رقم 09/09 ، مما يلي

- * ادراج الاملاك الولاية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية
- * ادراج الاملاك المختلفة الانواع التي انشأتها أو انجزتها الولاية بأموالها الخاصة .
- * أيلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة الى الولاية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها اليها

* ايلولة الاملاك المختلفة الانواع ، الناتجة من املك الدولة الى الولاية

* ايلولة الملكية التامة أو تحويلها اليها كذلك

* الهبات والوصايا التي قدمت للولاية أو مؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بهما .

03 . الاملاك العقارية التابعة للبلدية

تتكون أملك الوطنية التابعة للبلدية حسب المادة 26 من القانون رقم 09/09 التي تنص على ما يلي:

- * ادراج املك البلدية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية

* ادراج الاملاك المختلفة الانواع التي انشأتها أو انجزتها البلدية بأموالها الخاصة

* ايلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة لمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق المشترك بين

البلديات الى البلدية

* ايلولة الملكة التامة أو تحويلها اليها

* ايلولة الاملاك المختلف الانواع الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو

الولاية الى البلدية

* ايلولة الملكية التامة وتحويلها اليها كذلك

الهيئات و الوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقانون و التعليمات المعمول بهما .و نستنتج أن الأملاك التي تحوزها البلدية هي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة وكل الأملاك التي تؤول اليها

الفرع الثالث : تصنيف الأملاك الوطنية

تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك الوطنية العمومية التي تصنف في الأملاك الطبيعية والأملاك الصناعية ، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتصنف الى املاك تابعة للدولة أو أحد جماعتها الاقليمية لهذا تطرفنا في هذا الفرع الى تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة

و لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة الى أملاك مشتركة بين الدولة و الولاية والبلدية بصفة عامة في المادة 17من القانون رقم 30/90 ثم خصص الأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية في المواد 18، 19، 20 منه .

01 . الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة :

نصت المادة 61 من القانون رقم 09/09 (تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يلي :

جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية وهيئات ادارية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو لم تكت كذلك. و جميع البنايات و الاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية التي اقتنتها الدولة ، أوالت اليها والى مصالحها أو هيئاتها الادارية ، أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها، العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة ، الاراضي الجرداء غير المخصصة التي بقت ملكا للدولة ، الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم ، الامتعة المنقولة و العتاد الذي يستعمله مؤسسات الدولة ، و اداراتها ومصالحا و المنشأة العمومية ذات الطابع الاداري فيها ، الأملاك المخصصة والتي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المتعددة في الخارج ، الاملاك التي تعود الى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها ، والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن والكنوز ، الاملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبها الخزينة نهائيا ، الحقوق والقيم المنقلة التي اقتناها او حققته الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها المؤسسات العمومية ، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة ، الاراض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والاراضي الرعوية التي تملكها الدولة ، السندات والقيم المنقولة التي تمثل قيمة الاملاك والحقوق المختلفة الانواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلفة للاقتصاد وفقا للقانون.

مما يوضح أن هناك مجموعة من الأملاك تؤول الى الدولة اثناء ممارستها حق السيادة كالملاك التي تؤول اليها باعتبارها شاغرة و الاملاك التي ليس لها وارث وكل المعاملات التي تقوم بها الدولة بهدف اقتناء هذه الاملاك³⁶

02 . الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

نصت عليها المادة 60 من القانون رقم 09/09 : (تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يلي : جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية

36 . حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 55

العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية و الهيئات الادارية ، المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتناها أو انجزتها بأموالها الخاصة ، الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية ، الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية ، الامتعة و العتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة ، الهبات والوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون³⁷

الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية ، التي تتنازل عنها كل منهما الولاية و تؤول اليها ايلولة الملكية التامة ، الاملاك التي الغي تصنيفها في الاملاك العمومية التابعة للدولة أو العائدة اليها ، الحقوق والقيم المنقولة أو التي حققتها الولاية التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي .

03 . الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

تطرقت اليها المادة 09 من القانون 09/09 التي نصت على : (تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يلي : جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية ، و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات التابعة للبلدية التي انجزتها باموالها الخاصة ، الارضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية ، الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية او انجزتها بأموالها الخاصة . العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري او الحرفي الي نقلت ملكيتها الى البلدية كما عرفها القانون ، المساكن المرتبطة بالعمل او المساكن الوظيفية التي عرفها القانون و نقلت ملكيتها للبلدية ، الاملاك التي الغي تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية و العائدة اليها ، الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الاشكال و الشروط التي ينص عليها

37 . نصت المادة 95 من القانون رقم 01/01 على أنه : يقبل او يرفض المجلس الشعبي الولائي او البلدي الهبات والوصايا التي تقدم للولاية او البلدية او المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة لها حسب الشكل وفق الاجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

القانون ، الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منهما للبلدية أو الت اليها ايلولة الملكية التامة ، الاملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو انجزته بأموالها الخاصة ، الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي

كما أن الاملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية كإقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات الى ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي الاملاك الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العامة فتسهل العمل الاداري مثل سيارة مصلحة ، يمكن للدولة و الجماعات المحلية التصرف فيها ببيعها أو التنازل عنها وفقا الأحكام القانونية و التنظيمية

الفرع الرابع : مقارنة الاملاك الوطنية الخاصة بالأملاك الوطنية العامة

بعد أن ذكرنا مكونات أملاك الدولة الخاصة ، التي تتكون من أملاك عقارية تابعة للدولة و الولاية و البلدية ، بتحديد القانون وطرق الإقتناء الخاصة بها ، التي قسمها القانون الى قسمين : طرق القانون الخاص المتمثلة في العقد ، التبرع و التبادل و التقادم و الحيازة ، أما طرق القانون العام فتتمثل في نزع الملكية و حق الشفعة التي نصت على المادة 71 من القانون 02/09 على أنه : (ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفر الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية) و هما طريقتان استثنائيتان :

أما بالنسبة لأملاك الدولة العمومية فتكون من الأملاك والحقوق العقارية و المنقولة ، التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل ، أما مباشرة أو بواسطة مرفق عام ، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق وكذلك الثروات و الموارد الطبيعية المعرفة في المادة 62 من

القانون رقم 09/09 المذكورة أدناه

بعد دخول المال في ذمة المالية الادارة بالفعل أو بالطرق القانونية يجب تخصيصه للاستعمال الجمهور حتى يكون ملك عمومي ، و يكون الاستعمال مباشرة أو بواسطة مرفق العام³⁸ و قد نصت المادة 02 من القانون 02/09 على أنه تتكون الأملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص اياها بسبب طبيعتها أو الغرض السطر لها : اذا كان القانون قد حدد الطرق التي يتم بها اكتساب الاملاك الوطنية ، فإن استيلاء على أي مال بغير الطرق القانونية المعروفة ، وكيف بأنه اعتداء مادي أو استيلاء على الأموال باغتصابها ، و في هذه الحالة لا يدخل المال ضمن الأملاك الوطنية ، لأنه ما خرج من الطرق القانونية الاقتناء يعد اكتسابا غير مشروع و بالتالي لا ينتج أي اثر قانوني³⁹

38 محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري : دراسة مقارنة في مثل قانون الاملاك الوطنية ، د . ط . ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 ، ص 77.

39 . معمر قوادي محمد ، تطور مفهوم الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، المجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، الجزائر ، د ، س ، ص 01

الفصل الثاني

إجراءات التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الترقية
والتسيير العقاري

بعد تناولنا في الفصل الاول لماهية ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذا طبيعته القانونية ومهامه وكذا التعريف بالأملاك العقارية العامة والخاصة، نتناول في الفصل الثاني أحكام التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري مع ذكر اجراءات التنازل ومناقشة القوانين والمراسيم المنظمة للعملية

المبحث الاول: احكام تتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

مع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة على السكن، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية والبنائيات مما ولد صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، إضافة إلى عجز الدولة عن صيانة تلك الممتلكات العقارية لما تطلبه من أموال ونفقات باهظة، الأمر الذي تطلب ضرورة تدخل المشرع من أجل استحداث طرق للتكفل بهذه الوضعية وتخفيف العبء على الدولة من خلال اللجوء إلى التنازل عن بعض الممتلكات العامة وأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري، غير أن عملية التنازل لا تشمل كل الأملاك العقارية وإنما بعضها فقط، ووفق إجراءات وشروط محددة سنتطرق لها من خلال المطالب التالية.

المطلب الاول: ماهية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد مجال تطبيق عقود التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

الفرع الاول : تعريف التنازل

01 . تعريف التنازل لغة : التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء أو معينة ، سواء كان عمل شيء فنجدها بعدة مصطلحات و معاني حسب موقعها في الموضوع المقصود ، ففي اللغة العربية التنازل يعني الاستكشاف ، التخلي أو الاستقالة و في اللغة الاخرى من فرنسية و الانجليزية و هي تؤدي نفس المعنى في اللغة العربية.

02 . تعريف التنازل اصطلاحا : التنازل هو عملية تحويل ملكية من الممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية و القاعدة العامة أنه بيع لممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول .

03. تعريف التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة : تعتمد الادارة العامة على عقود التنازل متى ارادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية ، وسعيا من المشرع لترويج الانتعاش الاقتصادي فلقد عمد الى اصدار قانون 02/12 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 الاجهزة العامة .

و لقد حدد المشرع الجزائري الاطار الذي يتم فيه التنازل عن أملاك الدولة الخاصة التي تعود بالمنفعة على الشعب، من مختلف السكنات التي تكون من أولويات المواطنين الجزائري، و كذا العقارات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي⁴⁰ ، فمنذ بداية عملية التنازل التي بدأت سنة 1981 و انتهت في شهر سبتمبر 1986 ، سجلت الجزائر 323.000 ملك عقاري ، أبرمت له المصالح أملاك الدولة عقد التنازل من مجمل 458.000 عقار مبني (مساكن ، محلات (كانت مطروحة للتنازل . عرفت 2816 تعديلات لقانون 02/12 المتمثلة فيما يلي :

توسيع التنازل فيما يخص المحلات ذات المساحة الواسعة، ذات الاستعمال التجاري، الحرفي و الصناعي و فتح امكانية اكتساب املاك الدولة الاشخاص المعنوية (الشركات و المؤسسات الخاصة) و ليس الاشخاص الطبيعيين فقط ، الملاحظ من خلال هذا القانون أن الدولة رفعت القيود المتعلقة بقانون 02/12 المتعلق بالتنازل عن أملاك الخاصة للدولة و جماعاتها المحلية .

بعد سريان هذا القانون برهة من الزمن قام المشرع بموجب القانون رقم 06-2000⁴¹ بتعديل القانون رقم 01/81 المعدل و المتمم و جميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا الارادة السياسية التي ارتأت بان هذا القانون يشكل وسيلة من الوسائل نهب ممتلكات الدولة لأن عمليات التنازل كانت تتم بثمن زهيد حيث فقدت الخزينة العمومية أموالا باهضة⁴²

40 . صرادوني رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكر لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون الادارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2013 ، ص 04.

41 . قانون 06/2000 مؤرخ في 13 ديسمبر 2000 ، متضمن قانون المالية لسنة 2001 (ج ، ر) العدد 10 لسنة 2000

42 . حدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 304.

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

ويعتبر التنازل سبيل الذي يؤدي الى الاكتساب و الامتلاك ، و هو اجراء من الاجراءات القانونية التي يقوم به الافراد و الجماعات و من بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليها ادارة املاك الدولة في مصلحة العمليات تقوم بالتنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة عقارات كان أو منقولاً و في هذا السياق يتخلل التنازل عن المحلات ذا الطابع السكني ، التجاري ، المهني ، الحرفي التابعة للدولة و الذي أخذ به بادئ الامر في القانون 01/81 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية ، و الذي الغى بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية التي تشهد يوما بعد يوم تزايد في اسعار العقارات ، بالإضافة الى توسيع الحظيرة العقارية للدولة ، ما ساعد على ظهور مرسوم نظم عملية التنازل و هو المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال قبل يناير سنة 2004 ، و الملاحظ على هذا المرسوم أنه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، و مفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 و أحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 و قد نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، و على المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الاجراء و الاطلاع على القواعد و الأسس و التنظيمات السارية فيه ، ليتمكن في حدوده من الاستفادة و اكتساب العين الشاغل لها و عند غبته من طرف الادارة يلجا الى الاساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك الطعن امام الهيئات المختصة ، و بعد استنفاد الطرق الودية التوجه الى القضاء المختص ضمن القانون العام .

أما فيما يخص المادة 04 من قانون المالية لسنة 2001 بقيت سريان القانون المتضمن التنازل المذكور سابقا (01/81 الى غاية تسوية طلبات المودعة من تاريخ 2000/12/31 أما في نص المادة 41 من نفس القانون و التي تمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للأماك الخاصة التابعة للدولة ، المنصوص عليها في القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و النصوص الملحقة به لاسيما المرسوم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل و المتمم المتعلق بشروط و كيفية استعمال الاملاك الوطنية التابعة للدولة و خاصة أحكام المادة 11 منه التي تنص على أنه بإمكان ادارة املاك الاملاك الوطنية التنازل بالتراضي عن ممتلكات عقارية تابعة للأماك الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية .

وفي اطار تطبيقه بالمرسوم التنفيذي 269/03 و للأجل الزمني الذي امتد الى 2010 و نص المادة 57 من القانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 و المتضمن قانون المالية لسنة 2008 و المتعلقة بعدم اعادة التنازل لعشر سنوات الذي حدد شروطه المرسوم 269/03 المؤرخ في 2008/07/06.

الفرع الثاني : التنازل و مجالاته

عقد التنازل أو اعادة التنازل أو البيع ، كلها تسميات لعقد ينصب في نتيجة أو حدة ، و هي نقل الملكية للمشتري بصفه كليه بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية⁴³

فيما يلي نتناول تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و عن مجال التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في :

01 . مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أن مجال التنازل عن أملاك الدولة يتبين من خلال تحديد طبيعة هذه الأملاك المتمثلة في الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل ، و الاشخاص المستفيدون منه

أ. الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل

43 . بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 61.

أولا : الأملاك القابلة للتنازل

أمام تعدد قوانين المنظمة لعملية التنازل، يتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01/81 ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 201/15⁴⁴

الأملاك القابلة للتنازل في القانون 81 - 01 .

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل حسب المادة 02 من القانون رقم 81-01 فيما يلي: (المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 ، و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الامر رقم 70-11⁴⁵ المحلات السكنية و البنايات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها⁴⁶

* المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

* المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و لنقابات البلدية، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-11⁴⁷

* المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها. أنظر للملحق رقم 02.

* المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الاملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2 ، 3 ، 4 أعلاه، و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها و المتعلقة أساسا

44 . مرسوم رقم 15-211 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-166 المؤرخ في 07 اوت 2003 ، يحدد شروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و ديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل 02 يناير 2004 (ج ، ر) العدد 44 ، لسنة 2004

45 . امر رقم 70-22 ، مؤرخ في 11 يناير 2000 ، متعلق بممتلكات مؤسسات الدولة (ج ر) العدد 09 ، لسنة 1970

46 . القانون 81 - 01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و المؤسسات العمومية

47 . قانون 80 - 11 مؤرخ في 31 ديسمبر 1980 ، متضمن قانون المالية لسنة 1981 (ج .ر) العدد 54 لسنة 1980

بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة و التي آلت إليها بموجب القانون، و تلك التي تسييرها إدارة أملاك الدولة، و كذا التابعة للجماعات المحلية و للنقابات البلدية آنذاك.

صدر في هذا الصدد قرار عن الغرفة الادارية للمحكمة العليا رقم 78633 بتاريخ 07 أبريل 1991، الذي جاء فيه: من المقرر قانونا بالمادة 15 من الامر رقم 70-11، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، أن العقارات السكنية و المهنية المؤممة التي أعطيت أو تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة. و لما كان الثابت - في قضية الحال- أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن مقرر الوالي المتضمن ببيع السكن إلى المطعون ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يعد مقرا قانوني⁴⁸

- الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

حسب المادة الأولى من هذا المرسوم التنفيذي تتمثل الاملاك القابلة للتنازل في: الأملاك العقارية التابعة للدولة. الاملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير. بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.⁴⁹ أنظر للملحق رقم 03. يستثنى من هذا المرسوم، كل الاملاك التابعة للجماعات المحلية التي تم تحديد كفيات التنازل عنها طبقا لنص المادة 50 من قانون المالية 2016 التي عدلت أحكام المادة 41 من القانون رقم 2000 06- و المتضمن قانون المالية لسنة 2001 على أنه: (...). ال يمكن التنازل عن أمالك الجماعات المحلية إلا بعد المصادقة على مداولات المجالس الشعبية الولائية البلدية من قبل السلطة الوصية⁵⁰. كما نص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك على أنه: « يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شرائها:

48 . نقلا عن . حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 305

49 . مرسوم تنفيذي رقم 15-211 مؤرخ في 26 شوال عام 1436 الموافق لـ 11 غشت سنة 2015 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 07 غشت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و للدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 44

50 . قانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2016 (ج . ر) العدد 77 ، سنة

* تابعة الاملاك الخاصة للدولة.

* غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.

واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران كما هو محدد في الادوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم.

* المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الاملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2 ، 3 ، 4 أعلاه، وكذا الحقوق التجارية المرتبطة بها.

ثانيا . الأملاك غير القابلة للتنازل:

نظرا لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل و أمام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية يتم تحديد هذه الاملاك في إطار أحكام القانون رقم 81-01 ، ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269.

01- الأملاك غير القابلة للتنازل في القانون رقم 81-01 :

تتمثل الأملاك غير القابلة للتنازل فيما يلي:

* البنايات المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الادارية المختصة.

* البنايات و المحلات المعنية بإجراء المواصفة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.

* المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية

* البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي، التي تعتبر جزء من المجموعة السياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

* مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، و جماعاتها المحلية الاقليمية و المؤسسات و الاجهزة و الهيئات العمومية، صدر قرار في هذا الشأن و هو قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 269-144 المؤرخ في 22/02/1999 حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنا وظيفيا و يدخل في نطاق المرسوم رقم 10/89.⁵¹

المتضمن تحديد و ضبط كيفية التنازل عن السكنات و كذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 الذي يبين الحالات الخمسة التي ال يمكن التنازل عنها و منها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عليه ⁵²

* المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية

* البنايات الفردية من النوع الرفيع

* المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة، و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعا لعناصر كل ملف و كل فرع نشاط

* والعقارات المرتبة كأثار تاريخية

* الاملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي

بالإضافة إلى ذلك يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية إلى جانب الأراضي الفلاحية، التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي منح لها حق الانتفاع الدائم ⁵³

02- الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-2011

يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الاملاك العقارية التالية:

* الاملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004

* الاملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب نص الحق. السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية

* الاملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي

* الاملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004

* الاملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب

نص الحق

52 . سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، منشورات كيك ، الجزائر ، 2013 ، ص 116.

53 . زبيدي سيد علي ، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة شهادة الماجستير ، فرع قانون المنازعات الادارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011. ص 264.

- * السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات المحلية
- * الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

الفرع الثاني: الاشخاص المستفيدون من عمليات التنازل:

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص حسب المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك على أنه: (يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 و المذكور أعلاه، شروط و كفايات التنازل بالتراضي لمتعاملين عموميين أو خواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة و معدة للاستعمال في إنجاز عمليات التعمير أو البناء. » بالتالي فالأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للاستعمال الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميون أو الخواص و الذين يقصد بهم في مفهوم القرار الوزاري المشترك كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير و البناء . يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني الاشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية، و شركات الاشخاص و الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري، و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم موفون بالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن طبقا للقرار الصادر عن المحكمة العليا العرفية الادارية رقم 00121، الذي نص على أنه :من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون بالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الامكنة ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن المطعون ضده لا تربطه بالطاعة المالكة للمحل المتنازع عليه أية عاقلة إيجارية قانونية فإن قضاة الموضوع برفضهم طلب الطاعة برد المطعون ضده خالفوا القانون بما يخص الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم طالق لحضانة الاولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه ألن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة .قررت المحكمة العليا عن الغرفة الادارية في القرار رقم 81197 بتاريخ 1990/12/23 أنه من المقرر قانونا، أنه يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يعين الزوجين من يمكن له الانتفاع بحق الايجار لا جل حضانة الاولاد ولا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصبغة النهائية، بل

ينتهي بانتهاء مدة الحضانة ألن هذا الحق مقصور على الانتفاع و ليس سندا للملكية ومن ثم فإن إبطال عقد التنازل -لفائدة الزوج- في قضية الحال ليس له أي أثر قانوني⁵⁴

الفرع الثالث : شروط التنازل

يرشح للتنازل عن العقارات القابلة للتنازل للأشخاص الطبيعيين والمعنويين و التي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني شريطة ان يكون بدلات الايجار مدفوعة الى غاية تاريخ الشراء مع عدم امتلاكه لأملاك عقارية في ظل القانون 01/81 ويودع المعني لدى لجنة الدائرة المؤسسة مسبقا من قبل الوالي طلبا خطأ يرفق بالوثائق التالية :

* السند الشرعي لشغل الملاك العقاري

* وثيقة تثبت دفع مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة

* شهادة ميلاد المعني

* نسخة مصادق عليها من بطاقة الهوية المشتري

* تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري

أما الاشخاص المعنويين يجب ارفاق اضافة الى الملك المذكور الوثائق التالية

* نسخة من السجل التجاري

* نسخة من الاعتماد اذا تعلق الامر بجمعية

* نسخة من القانون الاساسي اذا تعلق الامر بشركة مدنية

كما تجدر الاشارة ان الاشخاص المعنويين يمكن ان ينوب عنه شخص بوكالة محررة من قبل موثق . و لأجل درست الملف من طرف لجنة تتكون على مستوى الدائرة من :

* رئيس الدائرة رئيسا

* ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة (رئيس المفتشية على مستوى الاختصاص الاقليمي)

* ممثل المدير المكلف بالسكن

* ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري المهني

أما في حالة أن تضمنت الجلسة أملاك عقارية تقع في القطاعات المحمية فان اللجنة تتويع

و باستدعاء

* ممثل مدير الثقافة

54. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، ص 2009 ، ص 57.

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات مرة في الشهر على الأقل يجب ارسال الملفات المراد دراستها الى مجموع الاعضاء على الاقل 48 ساعة قبل الاجتماع . و في الاجتماعات الدورية للجنة تحرير محاضر وتوقع من طرف كل الاعضاء الحاضرين يحق لرئيس اللجنة استدعاء اي شخص من شأنه تقديم توضيحات خلال دراستها للملفات . و تكون اللجنة ملزمة في الفصل في الطلبات المودعة أمامها في أجل لا يزيد عن 03 أشهر تبدأ من تاريخ ايداع الطلب للشراء .

01 الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-212 على أنه يجب أن تكون الاوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم

* تابعة المالك 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 التعمير⁵⁵

كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن ال تتعدى بأي حال من الاحوال :

1 . محل واحد الاستعمال السكني، صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة الادارية قرار رقم 78 633 ينص على ما يلي متى كانت أحكام المادة 01 من قانون التنازل عن املاك 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 عليه⁵⁶.

2 . محل واحد الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي. هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين الأفراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل⁵⁷

55 . مرسوم تنفيذي رقم 07-212 مؤرخ في 13 ابريل سنة 2007 ، يتضمن تطبيق احكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت سنة 2016 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الدولة الخاصة و

المودعة لانجاز المشاريع استثمارية (ح ر) العدد 27 سنة 2007

56 ت حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، مرجع سابق ، ص 57.

57 . حمدي باشا عمر و رزوقي ليلي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 312

يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام 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 خدماتي⁵⁸

فيما يخص السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها، و كذا السكنات المستفيدة من الاعانات 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 التركة⁵⁹.

إن قانون الاملاك الوطنية 90-30، لم يتضمن أي جديد بشأن عمليات التنازل، لأنه جاء مشابها للقانون رقم 84-16⁶⁰، حيث منع التصرف في الاملاك العقارية في حالة عدم وجود نص قانوني يسمح بذلك. بعد تعديل قانون الاملاك الوطنية 90-30 جاء قانون 01-20، لوضع حد للتلاعبات التي عرفت أملك الدولة الخاصة في المجال العقاري و أراضي أمالك الدولة، فإنه تطرق لموضوع التنازل و ضبطه بطريقة ممتازة متناسقة مع القوانين الأخرى، فجاءت المادة 26 من قانون رقم 08-14 لتعديل نص المادة 6189 السابقة، فسمحت التنازل عن الاراضي الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، وفقا للشروط التالية: - أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصال - يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني، يمكن التنازل عن هذه الاملاك إلا في حالة ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية، يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير عند القيام بالتنازل عن أملك الدولة و

58 . حجاري محمد ، اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، عدد 16 ، الجزائر ، لسنة 2012 ص 236

59 . وستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي لأسر ، مجلة المفكر، عدد 22 الجزائر، د.س، ص.391

60 . -قانون رقم 90/30، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالاملاك الوطنية،(ج.ر)لعدد 03، لسنة 1984.

61 . المادة 89 من ق.أ.و 90-30 يمكن بيع الاملاك العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، والجماعات الاقليمية بعد إلغاء تخصيصها

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.

02. الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة للدولة

يجوز للمستأجرين و الاشخاص الطبيعيين أن يعبروا عن رغبتهم في تملك الاملاك القابلة للتنازل إذا توافرت في كل واحد منهم الشروط التالية:

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 المجال⁶²

4. أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة الادارية 97696 المؤرخ في 1992/10/25 من المقرر قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة، توفر شرطين معاً متلازمين هما: الحياة على السند أولاً، و شغل الامكنة بصفة مستمرة ثانياً. و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معاً تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً. و لما ثبت -من مستندات القضية الحالية- أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، و لم تعطي مصلحة أمالك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره، و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن⁶³

5. أن يكون مستوفياً الواجبات الإيجابية، في هذا الشأن صدر قرار من الغرفة الادارية للمحكمة العليا رقم 62093 بتاريخ 16 جوان 1990 الذي جاء فيه : من المقرر قانوناً أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، الا

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

63 . حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق ،ص. 67-68.

الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطاتهم في هذه الاماكن⁶⁴

6 . أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسها إذا تعلق الأمر بمحل تجاري أو مهني أو حرفي أو تقليدي⁶⁵

03 . شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة الاملاك الخاصة للدولة

يتم تنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بأسعار متفاوتة، حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها، ويقتضي بأنه ال يجب التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، و التي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، و مصالح إدارة أمالك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة⁶⁶ .

أ . نسب التخفيضات المطبقة على اسعار الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأرضي الخاصة التابعة للدولة بموجب القرار الوزاري المشترك، فإنه بالنسبة لقطع الأرضي 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 الارضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية ب⁶⁷ 100 %

ب . الاستفادة من التخفيضات في حالة دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط

يحق للمستفيد من التنازل عن الملك العقاري ذات الطابع السكني، الخيار بين دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط، والذي اختار دفع الثمن كاملا يستفيد من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل

64 . قرار المحكمة العليا رقم 62093 ،المجلة القضائية، العدد رقم 02 ،لسنة 1992 ،المؤرخ في 16 جوان 1992 ،ص . 153.

65 . المرسوم التنفيذي رقم 12-44 المؤرخ في 12 مارس 2612 ،يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاملاك 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 الاجهزة العمومية، (ج.ر) العدد 06 ،لسنة 1981.

66 . -بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص. 166-170.

67 . قرار وزاري مشترك ، المرجع السابق

أما من اختار الدفع بالتقسيط يمكن أن يستفيد من تخفيض في سعر التنازل وهذا 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 وأقل من 05 سنوات أو تساويها . في حالة عدم دفع المستفيد من عملية التنازل لأقساطه لمدة 06 أشهر متتالية يمكن إلغاء عملية البيع⁶⁸.

المطلب الثاني: شروط تنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

بما أن عملية التنازل تشمل جميع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ولدواوين الترقية والتسيير العقاريون التي تم استغلالها قبل تاريخ الأول من يناير 2004، والتي كان الإيجار طريقة الانتفاع بها، مهما كانت صفة استغلالها سواء ذات طابع سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني، وفق ما حدد في عقد الإيجار، إلا أن المشرع الجزائري حدد مجموعة من الشروط لإمكانية تطبيق إجراءات التنازل على الأملاك المعنية بذلك، سنوضحها من خلال الفروع التالية.

الفرع الاول: الأملاك المعنية بالتنازل

حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 269/03 المذكور سابقا يتم التنازل عن الاملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى من نفس المرسوم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمة التجارية.

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

غير انه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لفرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة و الجماعات الاقليمية المصنفة المنصوص عليها في المادة 162 من قانون

68. بوسنة ايمان ، المرجع السابق ، ص 273.

المالية لسنة 1992 و كذا الاملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف التراث الثقافي: انتهى نص المادة و الاملاك التي تقصدها المادة المذكورة اعلاه هي:

* الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني: تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة لتنازل باستثناء:

* السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخطط أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة

* السكنات الالزامية

* السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة

* الاملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني و الحرفي

إن مجموع الاملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري المستقلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الاجراءات المشتركة سواء كانت هذا الاملاك العقارية ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي .

الفرع الثاني: إجراءات التنازل :

1. في حالة قبول الملف من لجنة الادارة

في حالة قبول الملف يسلم الى المعني حينما وصل استلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب ان يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع اشعار بالاستلام يقررها وبثمن المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة بتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ وعلى امانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني، مجموع الطلبات التي ثم قبول ايداعها.

و يتم اعداد قائمة تحمل اسماء و القاب المرشحين أو الغرض و التعيين الدقيق للعقارات و طبيعتها لترسل في اجل اسبوع الى مدير املاك الدولة و هذا عن طريق جدول ارسال مقابل

وصل استلام وعلى امانة اللجنة تحضير الملفات لدراستها تماشياً مع التقسيم من طرف المصالح المالية.

2. في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة

على اللجنة التي إنشأت بموجب المادة 15⁶⁹ من المرسوم 269/03 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة والفصل في الطعون ان تبلغ القرار بموجب رسالة مسببة ترسل عن طريق البريد المضمون للمترشحين لشراء في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ تتكون اللجنة الولائية التي لدراسة الطعون الواردة اليها في اجل اقصاه شهر من تاريخ تسجيل الطعون وتتكون هذه اللجنة اساس من:

* الوالي رئيساً

* المدير الولائي لاملاك الدولة

* المدير الولائي المكلف بالسكن

* المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

و تجتمع اللجنة لدراسة الطعون الوارد اليها و يتعين عليها البث وتخصيص رد مبرر للمترشح في اجل اقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن بالإضافة الى ابلاع العارض، فان قرارات اللجنة الولائية يجيب تبليغها كذلك الى لجنة الدائرة المعنية عندما يتعلق الامر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة يتضمن العرض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فانه على لجنة الدائرة اعداد ببيع تعديلي يتضمن الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض ايداع مبرر.

الفرع الثالث: الشروط الاجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

01: وجود الملف كاملاً :

⁶⁹ المادة 15 من المرسوم رقم 269-03 المؤرخ في 13 أوت 2003 ، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولداوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003.

يقوم المستفيد من عملية التنازل بطلب خطي مرفق بملف يتضمن حسب المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، ما يلي: عقد إيجار الملك العقاري⁷⁰ أنظر للملحق رقم 04.

* وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة.

* شهادة ميلاد المقبل على الشراء

* نسخة من بطاقة الهوية المقبل على الشراء.

يضاف إلى هذا الملف، تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 81-01 الاشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الوثائق التالية حسب كل حالة:

* نسخة من السجل التجاري، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية

* نسخة من الاعتماد إذا تعلق الامر بجمعية

* نسخة من القانون الاساسي إذا تعلق الامر بشركة مدنية

في حال غياب الشخص المعنوي، يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة⁷¹

02 : دراسة الملف

تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها، حسب ما جاء في نص المادة 26 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211: تتكون اللجنة من⁷²

* المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله، رئيسا

* ممثل عن المدير الولائي المالك الدولة

⁷⁰ المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11/08/2015، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2015، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 13 أوت، 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003..

⁷¹ -قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، المرجع السابق، ص.08.

⁷² المادة 26 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، نفس المرجع.

* ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن

* ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

تتجمع اللجنة مرتين في الاسبوع حتى إتمام طلبات التنازل، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الامانة التقنية للجنة .طبقا لنص المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 تنص على ما يلي: يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب، في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب⁷³.

يجب أن تبلغ المقبل على الشراء، برسالة موصى عليها من 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 المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة.

طبقا لنص المادة 15 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 على أنه: « بعد دراسة الملفات المتعلقة بطلب شراء الاملاك العقارية، التي تسيورها دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الاملاك العقارية، يجب أن يتم تحويلها إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري المعنية، في أجل ال يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية⁷⁴.

03 : مباشرة اجراءات التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة للدولة

بعد التأكد من وجود الملف كاملا ودراسته من اللجنة المختصة، تأتي مرحلة مباشرة إجراءات التنازل المتمثلة فيما يلي:

أ . في حالة قبول الملف :

تقوم الادارة بتقويم الاملاك المتنازل عنها وذلك في حالة قبول الملف، على أساس عدة عناصر، كالمساحة والموقع والمنطقة ونوع العقار، ثم يحدد السعر الاجمالي للتنازل .يسلم إلى المعني وصل الاستلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن

⁷³ المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، نفس المرجع.

⁷⁴ المادة 15 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، نفس المرجع.

يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار باستلام قرارها وبثمن التنازل، وذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية. وتعد وثيقة الالتزام بالشراء طبقاً لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم و ممضى من طرف رئيس الدائرة، تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها. ويتم إعداد قائمة تتضمن أسماء و ألقاب أو الغرض للمترشحين و العناوين الكاملة للعقارات المعنية، وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في أجل أسبوع إلى مدير أمالك الدولة، و هذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل الاستلام . قوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية⁷⁵

ب . في حالة رفض الملف :

إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها، سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانوناً في العقار المراد الحصول عليه، أو أن يكون العقار غير قابل للتنازل. وهو ما يتجلى من قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647، جاء فيها: حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من بلدية، محل ذي استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في: 1984/04/01.

* حيث أنه في إطار التنازل عن أمالك الدولة، التمسّت السيدة " أ.ب.ب " شراء المحل المذكور . * حيث أنه في بمقتضى قرار لجنة الدائرة، فإن طلبها قوبل بالرفض

* حيث أنه بناء على الطعن المستأنف عليها، فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض

* حيث أن السبب الوحيد المشار من اللجنة المذكورة يتمثل في كون أن المحل ذو منفعة
عمومية

75 . حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 306.

* حيث أن المادة 03 من القانون⁷⁶ رقم 81-01، المتضمن التنازل عن أمالك الدولة صنفتم الاملاك غير القابلة للتنازل

* حيث أنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض، فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازل عليه من ضمن الاصناف المذكورة في المادة 03 المذكورة أعلاه

* حيث أنه في حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة و الولائية لها الحق في رفض طلب الشراء، فإنه يتعين بالنتيجة تسبب تبرير هذا الرفض وفقا لمقتضيات المادة 03 من القانون رقم 81-01 المتعلق بالأملاك غير القابلة للتنازل عنها، أو طبقا لمقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون المتعلقة بالأشخاص الذين يحق لهم الترشح للشراء

* حيث أن قرار الرفض اتخذ مخالفة لمقتضيات القانون رقم 81-01، و أنه يتعين بالتالي القول بأنه اتخذ بخرق القانون⁷⁷

04 . الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تعد ادارة أملاك المعنية بالتنازل والى الاجراءات المتبعة لقيام التنازل ، تأتي دور ادارة املاك الدولة في عملية التنازل و لتتم انتقال الملكية من الدولة الى المستفيد اليد من ابرام عقد التنازل الذي يخضع لقواعد الشهر و التسجيل لدى المحافظة العقارية و ذلك لثبوت الملكية للمستفيد ، و من أجل تنفيذ عمليات التنازل و مراقبتها أحدثت الدولة ثالث لجان تتكفل بذلك ، و فيما يخص المنازعات المتعلقة بالتنازل فترفع أمام القضاء الاداري . و على هذا الاساس نتطرق الى دور ادارة املاك الدولة في تحرير عقد التنازل و الهيئات المباشرة لعمليات التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة .

أحدث من أجل تسيير عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ثلاث هيئات للتنفيذ والمراقبة . كما أن المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة

⁷⁶ المادة 03 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات 81-01 والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1981، الملغى بالقانون رقم 2000-06 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 80 لسنة 2000.

77 . حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 308.

للدولة والمصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و دور ادارة املاك الدولة في تحصيل عائدات التنازل عن الاوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة.

أ . المصالح المحلية للتنازل عن الاملاك الخاصة

للنظر في عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، أحد المشرع لجان مختصة بذلك و المتمثلة فيما يلي :

أولا . اللجنة المحلية

تتكون اللجنة من الاعضاء الاتية

* الوالي رئيسا

* المدير الولائي لأملاك الدولة

* المدير الولائي المكلف بالسكن

*المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني

يرأس هذه اللجنة الوالي ، ومكلف بالمهام التالية :

* تنشيط العمليات التي تجريها اللجنة ما بين البلديات و مراقبتها

* النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجنة ما بين البلديات .

* تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية

ثانيا - اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 81-01 بلجنة الدائرة، ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب القانون رقم 86-03 و 78 وهي لجنة يترأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة وتتكون من:

* رئيس الدائرة رئيسا

* ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة

* ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

* ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني

ترسل ملفات الاكتساب الى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك و تقوم بأبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة ⁷⁹

المبحث الثاني: اجراءات التنازل عن الاملاك الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري

نظم المشرع الجزائري عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب النصوص القانونية والتنظيمية، وحدد سير العملية وكيفية التكفل بطلبات التنازل والشراء بالتراضي والهيئات التي تتولى العملية وفقا للشكل المبين، سنوضح ذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الاول: اجراءات التنازل عن العقارات ذات الاستعمال السكني و المهني

تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل والذي الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها وتحديدًا فيما يخص التنازل في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، المحلات ذات الطابع السكني والمهني، التجاري، والحرفي الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة

78 . قانون رقم 86-03 مؤرخ في 04 فيفري 1986 ، معدل و متمم للقانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فيراير 1981. يبيضم التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكتب الترقية و التسيير العقاري و الهيئات و الاجهزة العمومية (ج . ر) العدد 05 لسنة 1986.

79 . شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، د س ، 305.

لنعرف من خلاله القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماته والنصوص المتعلقة بشروطه وكيفية إجراءاته وإلى دور أملاك الدولة، سنوضح أكثر من خلال الفروع التالية:

الفرع الاول: الاملاك العقارية المعنية بعملية التنازل

بناء على المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري التي توضح عملية التنازل عن الأملاك العقارية .

01 . محلات ذات الاستعمال السكني :

اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون من خصم مبالغ الايجار المدفوعة من تاريخ شغل السكن المعني الراغبون في شراء محلاتهم من الاحكام المنصوص عليها أهلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الايجار المدفوعة⁸⁰

و بالتالي فلا تغيير فيما يخص الشروط المذكورة في ظل القانون 81-01 والتي حددت الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة للدولة يجوز للمستأجرين و كل الاشخاص الطبيعيين ان يهبوا عن رغبتهم في تملك الاملاك القابلة للتنازل اذا توفرت فيهم كل الشروط منهم الشروط التالية :

أ . أن يكون جزائري الجنسية ، و خاضع للقانون الجزائري

ب . عدم امتلاكه للملاك العقارية

ت . أن يكون بالغاً مدنياً، فبالنسبة للقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد والذي تتوفر فيه شروط التنازل فيجوز لهم ان يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في اطار التشريع المعمول به في هذا المجال⁸¹

80 انظر المادة 04 : يمكن الشاغلين الشرعيين للاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون من خصم مبالغ الايجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني الراغبون في شراء محلاتهم من الاحكام المنصوص عليها اعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل و خصم مبالغ الايجار المدفوعة .

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

ث . أن يقدم سنداً قانونياً لشغل العقار

و يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة ، توفر شرطين معاً متلازمين هما

* . الحيابة على السند

* . شغل الامكنة بصفة مستمرة (عليه ان يثبت شغله بموجب محضر معاينة يحرره المحضر

القضائي مما يجعله صاحب أولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً)

ج . أن يكون مستوفياً الواجبات الإيجابية و لا يمكن ان يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي ، الاشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون للالتزامات الإيجابية و يمارسون نشاطاتهم في هذه الاماكن

ح . أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس اعماله في المجال نفسه اذا تعلق الامر بمحل تجاري أو مهني أو حرفي أو تقليدي

02 . المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي :

هذا من اجل تكريس مبدأ المساواة بين افراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل كما نص عليه المرسوم التنفيذي قبل التعديل و يمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير ، و بهدف منح ضمان للمستفيد من الامتياز فقد حددت المدة بعشرين سنة قابلة للتجديد و قابلة للتحويل من طلب صاحب الامتياز الى التنازل ، اذا تعلق الامر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدمات⁸² و لم يطري أي تغير في المرسوم الجديد رقم 18-153.

فيما يخص السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاغلها و كذا السكنات المستفيد من الاعانات العمومية في اطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من

82 حجري محمد ، اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، عدد 16 ، الجزائر ، لسنة 2012 ، ص 326

طرف الدولة من أجل التملك ، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر سنوات ، باستثناء حالة وفاة المالك و ضرورة توزيع التركة ⁸³

أن قانون الاملاك الوطنية 90-30 لم يتضمن أي جديد بشأن عمليات التنازل لأنه جاء مشابها للقانون رقم 84-16 ⁸⁴ ، حيث منع التصرف في الاملاك العقارية في حالة عدم وجود نص قانوني يسمح بذلك وما استقر عليه المرسوم الجديد 18-153 وسمح التنازل الخاصة للدولة والجماعات المحلية و فقا للشروط التالية وفق شروط معينة

الفرع الثاني : تشكيلة اللجنة التي تباشر عملية التنازل :

01 . فيما يخص الاملاك العقارية التابعة للدولة :

بناءا على المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 التي تحدد تشكيلة الهيئة التي تفصل في عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة التي توضح عملية التنازل عن الاملاك العقارية و التي تنص على " وجوب ايداع طلب شراء الاملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لجنة الدائرة التي بها هذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب اقليميا بحيث يرفق الطلب بملف يتضمن .

* السند الشرعي لشغل الملك العقاري

* وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة

* نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الاساسي للشخص المعنوي

و تتكون اللجنة من :

* رئيس الدائرة رئيسا

* ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة

* ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

83 . بوسنة ايمان ، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، مجلة المفكر ، عدد 11 ، الجزائر ، د .س ، ص 391.

84 قانون رقم 30-16 مؤرخ في 30 جوان 1984 ، يتعلق بالأملاك الوطنية (ج . ر) العدد 03 لسنة 1984

* رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية

كما تتوسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول اعمال املاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية ، على ان تتولى مصالح الدائرة الامانة التقنية للجنة 85 و بالمقارنة مع المرسوم القديم فان رئيس الدائرة حل محل الوالي و بالباقي بدون تغير و هذا في اطار تقريب الادارة من المواطن .

02 . فيما يخص الاملاك العقارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

بناءا على المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 التي تحدد تشكيلة الهيئة التي تفصل في عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري التي توضح عملية التنازل و التي تنص على " وجوب ايداع طلب شراء الاملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري من طرف الطالب لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني المذكور في المادة 19 من نفس المرسوم بحيث يرفق الطلب بملف يتضمن

* عقد ايجار الملك العقاري.

* وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة

* نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الاساسي للشخص المعنوي .

بحيث تتكون اللجنة من :

* المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني رئيسا

* ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة

* ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن

* ممثل الصندوق الوطني للسكن

85 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق لـ 04 يولنو 2018 التي تفصل في عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الاملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري التي توضح عملية التنازل عن الاملاك العقارية

على أن تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، بحيث تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الامانة التقنية للجنة.

الفرع الثالث: الآجال التي تدرس فيها الملفات

01: آجال دراسة و الملفات في ما يخص الاملاك التابعة للدولة

بعد ايداع الملفات أمام لجنة الدائرة تفصل الاخيرة في كل طلب شراء في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الطلب طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 و عليه يجب أن يبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام و ثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، و على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ . على أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا و يبلغ للطالب.

02 . آجال دراسة الملفات فيما يخص الاملاك التابعة للدولة المسيرة من قبل ديوان الترقية

حيث أن هذا المرسوم مدد مهلة الفصل في أجل شهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب و يجب أن يبلغ طالب برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام بقرارها و بثمان التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء التي تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، و على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بالتسديد حسب صيغة الشراء المحددة في هذا المرسوم طبقا للمادة 20 من نفس المرسوم على أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا و يبلغ للطالب، و تقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الادارية المذكور في المادة 22 ادناه في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ⁸⁶

03 . آجال الطعون :

حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 18/153 تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الادارية بدراسة الطعون التي

86 . انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18/153

يقدمها الطالبون و الفصل فيها في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ الاخطار على ان تتكون اللجنة من :

* مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيسا

* ممثل املاك الدولة للولاية

* المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني

المطلب الثاني: دور ادارة املاك الدولة في ابرام عقود التنازل للأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين، أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية، غير أنه تستثنى من هذا الإجراء الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحمية والسكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية، وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي، تتوضح اكثر من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: ابرام عقود التنازل وسندات التحصيل

تتقل الملكية العقارية الخاصة للدولة أو أحد جماعاتها المحلية بعد تحريره في عقد رسمي، الذي يقوم به مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية، أما بالنسبة لممتلكات البلدية، فيكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحريز العقود، لاكتسابها حجية النفاذ اتجاه الغير

87

فاذا قام المستفيد من العقار بالدفع الكلي، فسلم له العقد مباشرة و تنتقل اليه الملكية، أما في حالة الدفع بالتقسيط يرهن العقار محل التنازل فان يزول ذلك الرهن الى غاية دفعه الكلي للقيمة الاجمالية للعقار، بعدها يلجا الى مكتب تحرير العقود على مستوى مديرية أملاك الدولة لرفع اليد عن العقار وازالة الرهن ، فيحرر له عقد جديد لا ثبات ملكيته على ذلك العقار .

87 . زروقي ليلي ، التقنيات العقارية : العقار الفلاحي ، الجزء الاول ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 ، ص 126.

وتسجيل عقد التنازل وفقا نظام الشهر العقاري ضرورة تسجيل الأوعية العقارية في المحافظة العقارية، فعمليات التسجيل العقاري لها اجراءات اساسية يقتضي احترامها بين المعني بالأمر، الذي يقدم طلب التسجيل وتوثيق عقاره في مجموع الصحائف الموجودة على مستوى المحافظة العقارية في كل ولاية، بعد التحري في طلب المودع لديها، بحيث أن على هذه الأخيرة أن تحدد أوصاف كل العقار وحالته القانونية.

يجب أن توزع نسخة من السجل العقاري على مستوى كل ولاية و بلدية لمعرفة طبيعة الاملاك العقارية الموجودة و مسك مجموع البطاقات العقارية من قبل المحافظ العقاري للمحافظة على المعلومات المدونة فيه .

يؤسس السجل العقاري على أساس المسح الشامل الاراضي الذي يكون قد انجز بيت تدون فيه كل المعلومات الرئيسية لمساحة العقار ، موقعه ، طبيعته القانونية⁸⁸

اعتبار أن العقود الادارية اتفاق يبرم بين ممثل الادارة باعتباره موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ، ينبغي أن يتوفر على أركان العقد و هي الرضا ، المحل والسبب بالإضافة الى ركن الشكلية ، و هي واجبة في العقود الواردة على العقارات دون المنقولات

يجب أن يتضمن عقد التنازل بيان وصفي رقم القطعة ، عمارة ، الدرج ، نوعية القطعة ، المساحة ، بالنسبة لملكية القطعة المشتركة حسب النموذج المرفق في الملحق و ذلك فيما يخص البيانات المشتركة أو الجماعية ، أما البيانات الفردية غير معنية بالبيان الوصفي ما عدا الاكتفاء بتعيين حدود العقار .

بعد أنتهاء من ابرام العقد من طرف الموظف المختص، يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه و ذلك بحضور المشتري شخصيا أو من ينوبه، ثم يحول الى البائع أي الى مدير أملاك الدولة للإمضاء عليه.

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري الى اتاوة بنسبة 2.5 % من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل ونسبة 2 % عند اجراء عملية الشهر كما أنه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني الصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط يخضع لهذا القيد المحلات ذات

88 . حسين محمد ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1990

الاستعمال التجاري والمحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الإتاوة لكن لا تعفى من القيد الزام المشرع في العقود التي تحررها ادارة املاك الدولة الخاصة بالتنازل، وجود بند يتضمن عدم اعادة التنازل لمدة عشر سنوات، وذلك مهما كانت طريقة الدفع سواء كلي أو جزئي⁸⁹

يرفع مفتش أملاك الدولة دعوى الحجز على أموال المدين قصد تحصيل مستحقات ادارة املاك الدولة لكن قبل مباشرة هذه الاجراء على المفتش أن يصدر للمدين سند التحصيل.

01 . طبيعة سند التحصيل: الأصل أنه يجب على المدين تجاه إدارة أملاك الدولة أن يدفع مستحقات الدولة في الأجل المحددة، و إلا صدر ضدهم مفتش أملاك الدولة سند التحصيل، قد يكون هذا السند فرديا أو جماعيا و هو بمثابة وثيقة يراد بها تحصيل عائدات أمالك الدولة.

02 . تبليغ سند التحصيل : يبلغ سند التحصيل عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، فيقوم المدين بمقتضاها بالدفع الفوري للمبالغ المستحقة، و إذا تعذر التبليغ عن طريق البريد، أمكن اللجوء إلى خدمات محضر قضائي أو أي عون مؤهل آخر .يبقى السند التنفيذي في المكتب، و يبلغ للمدين إما بنسخة من السند إذا تعلق الأمر بسند تحصيل فردي، و إما مستخرج من السند إذا تعلق الأمر بسند تحصيل جماعي⁹⁰.

توجه الرسالة الموصى عليها إلى موطن أو محل الإقامة، أو مقر المدين سواء في الجزائر أو في الخارج، لكن المرسل قد يثير شكالات حول محتوى الرسالة الموصى عليها، لذلك ال يضع مفتش أمالك الدولة النسخة أو المستخرج في ظرف، و إنما يستعمل الاستمارة المعدة لذلك الغرض و التي تظهر عليها عالمة مصلحة البريد⁹¹

وتتص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 يبرم عقد بيع الطالب وملاك العقار ، موضوع التنازل طبقا للتشريع المعمول به تتولى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري الامانة التقنية للجنة⁹²

الفرع الثاني: التسوية الادارية أو القضائية الناتجة عن عملية التنازل

89 . حسين محمد ، المرجع نفسه ، ص 102.

90 . يحيياوي أعمر، منازعات أمال ك الدولة، (د.ط)دار هومه، الجزائر، 1000 ،ص. 13.

91 . يحيياوي أعمر، نفس المرجع، ص. 14.

92 . المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018

01 . التسوية الادارية لحل المنازعات الناتجة عن عملي التنازل

يمكن لكل مترشح يرى أنه مغبون وأن حقوقه أغفلت، أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية المكلفة بعمليات التنازل، و هذا في ظرف شهرين التاليين لتبليغ القرار المتخذ ضده، و له الحق كذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء الاداري في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة المركزية. في هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا الغرفة الادارية قرار رقم 63778 ينص على أنه: من المقرر قانونا بالمادة 33 من القانون رقم 91-93.01 لمتضمن على التنازل عن أملاك الدولة، أن يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون و أن حقوقه أغفلت، أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية و ذلك في ظرف شهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تجاوزا في السلطة

و لما ثبت في قضية الحال- أن الطاعن قام برفع دعواه أما اللجنة الولائية، و من ثم فإن المجلس (الغرفة المدنية) عندما قبلوا الدعوى قبل انقضاء الأجل المنصوص عليه قانونا يكونوا قد جاوزوا سلطتهم⁹⁴

تختص اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، بالفصل في التظلمات الموجهة إليها ضد قرارات لجان ما بين البلديات، التي تختص بدراسة ملفات الشراء فقط، أما الطعون ضد قرارات هذه الاخيرة فتوجه للجنة الولائية ألن قرار لجنة البلدية ليس له أثر تنفيذي.

تختص اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، بالفصل في التظلمات الموجهة إليها ضد قرارات لجان ما بين البلديات، التي تختص بدراسة ملفات الشراء فقط، أما الطعون ضد قرارات هذه الاخيرة فتوجه للجنة الولائية ألن قرار لجنة البلدية ليس له أثر تنفيذي. ويمكن للشخص الذي ترفض لجنة ما بين البلديات طلبه، أن يودع طعن في أجل شهر واحد أمام اللجنة الولائية، و التي لها مدة شهر واحد من أجل الفصل في الطعون المقدمة لها⁹⁵

93 . نصت المادة 33 من القانون رقم 12-02 ،على أنه: «يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون أو أن حقوقه أغفلت أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية المشار إليها في المادة 24 أعلاه، و ذلك في ظرفين الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده .

94 . شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص.403.

95 . شيهوب مسعود ، المرجع السابق ، ص 403.

و هذا وفقا لنص المادة 16 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 أنه: توجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري لدى لجنة ديوان الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن، المذكورة في المادة 14 مكرر 4 أدناه، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

02 . التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الاملاك الخاصة للدولة

يمكن للمترشحين المستفيدين من عملية التنازل عن الاملاك الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية، التي تتوفر فيهم شروط التقاضي المتمثلة في الصفة و المصلحة و الأهلية، رفع الطعن أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة رفض تظلمهم⁹⁶

إذا وقع خطأ في عقد التنازل فإن القانون لا يسمح للقضاء أن يحل محل الادارة لتصحيحه، وهذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 172495 الصادر بتاريخ 12/07/1999 حيث ثبت من خلال الوقائع أن الوكالة العقارية لواد تليلاط تعترف صراحة بالخطأ الوارد في عقد التنازل، المؤرخ في 22/10/1994 رقم 203 المسجل في 01 مايو 1995 و الذي أدمج المساحة الارضية 22 ار 12 س لادارة البريد و المواصلات بموجب عقد التنازل رقم 614 الصادر عن والي ولاية وهران.

حيث أن والي ولاية وهران صرح بدوره بأنه سبق له الاتصال بمديرية الشؤون العقارية لإيجاد الحل النهائي للنزاع، وعليه لا يمكن للقضاء الاداري أن يحل محل الادارة لحل النزاع الحالي لأنها هي صاحبة القرار المناسب، و بالتالي يتعين المصادقة على القرار المستأنف الذي أصاب فيما قضى به، لأن الادارة هي التي لها صالحية من أجل القيام بتصحيح الخطأ الوارد في عقد البيع⁹⁷

يبطل عقد التنازل في حالة تصريح غير صحيح يدلي به صاحب الطلب وفقا لنص المادة 37 من القانون 81-01 التي تنص على أنه يترتب على كل تصريح غير صحيح يدل به

96 . خلوفي رشيد، المنازعات الادارية الدعوى و طرق الطعن الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص.31.

97 . نفال عن : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص77.

صاحب الطلب ببطان التنازل ويعرض المصريح للحبس لمدة تتراوح بين شهرين وستين وغرامة مالية تتراوح مبلغها من 500 إلى 5000 د.ج.

في حالة بطلان عقد التنازل لا يسترجع المستفيد المبالغ المدفوعة، وذلك وفقا لنص المادة 39 من القانون رقم 81-01 التي تنص على أنه: يترتب على بطلان التنازل، فصال عن فقد الممتلك حقوقه في الامتلاك عدم استرجاع المبالغ المدفوعة من قبله بعنوان التنازل، التي تصبح مكتسبة للدولة بصفة نهائية

أ . طبيعة النزاع

تترتب عن عمليات التنازل عن أملاك الدولة الخاصة آثار ومنازعات بين الاشخاص المستفيدين وإدارة أملاك الدولة، والمفروض أنه يوزع الاختصاص حسب طبيعة الاملاك فيختص القاضي الاداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، و يختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. لكن ونظرا لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري⁹⁸ فطبقا لنص المادة 800 من القانون رقم 09-08 على أنه: المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها⁹⁹

يستنتج من نص هذه المادة أن كل المنازعات التي تكون الإدارة فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري وأنه يشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية ومجلس الدولة للنظر في المنازعات الادارية، أن يكون أحد طرفي النزاع شخص من أشخاص القانون العام، وهو الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية.

03 . المعالجة القضائية

98 . بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص.32.

99 . قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية،(ج.ر) العدد 21 ، لسنة

أولا - اختصاص المحاكم الادارية

تعد المحاكم الادارية جزءا من هيئات القضاء الاداري في الجزائر، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الادارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد¹⁰⁰.

استقر اجتهاد المحكمة العليا على تكريس اختصاص المحكمة الادارية، سواء في مجال عقود التنازل أو في القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، ففي مجال عقود البيع الواردة طبقا للقانون رقم 81-01، فإن المحكمة العليا تقرر بصفة ضمنية اختصاصها بمنازعات هذه العقود، وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا اختصاص المحكمة الإدارية صراحة، مؤسسة لذلك على أن عقود التنازل متعلقة بدومين خاص للدولة هي عقود إدارية¹⁰¹.

ثانيا . مجلس الدولة

مجلس الدولة هو هيئة قضائية إدارية عليا مستحدثة، بموجب تعديل الدستوري 1996 بموجب نص المادة 152 التي تنص على أنه: يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقاومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية، فهو يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة و الفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، وكذا النظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة على الجهات القضائية الإدارية.

ثالثا . محكمة التنازع

جاء الدستور 1996 بتأسيس هيئة قضائية تفصل في تنازع بين جهات القضائية العادية والإدارية، في حالة وقوع تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري و القضاء العادي حيث تتمسك كل جهة بوجهة نظرها، و يرجع ذلك إلى دقة الاختصاص في بعض الأحيان و محاولة كل جهة . أن توسع واليتها، فيرفع الاختصاص لمحكمة التنازع باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج¹⁰²

100 . بعلي محمد الصغير، المحاكم الادارية: الغرف الادارية، (د.ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص .

140.

101 . شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص.403.

102 . بعلي محمد الصغير، نفس المرجع، ص.141.

خاتمة

في ختام دراستنا، يتضح أن المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري لفائدة الشاغلين الشرعيين من الاشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على اساس القيمة التجارية لهذه الاملاك و التي تتحدد بموجب قرار مشترك بين وزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن بقي حبيس الادراج و لم يتم تطبيقه الا حد الان لعدم وجود النصوص التنظيمية التي تبين القيمة التجارية لهذه الاملاك .

حيث أنه في حالة صدور النصوص التنظيمية للمرسوم التنفيذي 18-153 فإن الدواوين ستكون أمام مأزق حقيقي وتكون مهددة بالإفلاس وتسريح العمال جراء طلبات التنازل عن الأملاك، خصوصا أن أموال التنازل ستدخل الخزينة العمومية مباشرة بموجب عقود البيع المحررة من طرف مصالح أملاك الدولة.

حيث يعاب على هذا المرسوم ادراج جميع الاملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري للتنازل عنها بدون الأخذ بعين الاعتبار الأضرار المباشرة التي يمكن أن يتعرض لها ديوان الترقية خصوصا من جانب الإيرادات المالية المباشرة جراء انقطاع مورد الايجارات الشهرية التي تمثل شريان الحياة لهذه المؤسسة ، و بالرجوع الى عملية التنازل في حد ذاتها فهي معطلة بموجب المرسوم المذكور اعلاه الذي الغى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعه حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004 .

وعليه نذكر جملة من الاقتراحات و التوصيات التي تمثل احد الحلول الناجعة لإزالة الاضرار التي خلفها المرسوم التنفيذي على نشاط دواوين الترقية و التسيير العقاري و كذا مراجعة بعض مواده ليتماشى مع السياسات العقارية الحالية

- إلغاء المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري كليا.
- تعديل المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه فيما يخص تحديد السكنات المراد التنازل عنها من خلال ذكر تاريخ تسلمها أو إستلامها الى غاية يناير 2009 أي السكنات الممنوحة منذ 10 سنوات لتقادي الدواوين مصاريف الصيانة والترميم.
- رفع القيمة التجارية للأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري في النصوص التنظيمية لثني الشاغلين من إقتناء هاته الأملاك لإسقاط المرسوم التنفيذي 18-153.
- إعادة تفعيل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعه حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004.
- اصدار مرسوم يعطي دواوين الترقية الحق في ترأس لجان الشراء و كذا تحرير عقود الملكية بصفة مباشرة وذلك للحفاظ على الحظيرة العقارية ومتابعتها مع تحديد نسبة من الربح أثناء التنازل عن هذه الأملاك.

الفهرس

6	ملخص
7	شكر و عرفان
8	الإهداء
9	قائمة المختصرات الواردة في البحث
10	مقدمة
6	الفصل الاول
6	الهيكلية الإدارية لديوان الترقية والتسيير العقاري
7	المبحث الاول : مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري
7	المطلب الاول: ديوان الترقية والتسيير العقاري
7	الفرع الأول : تعريفه
8	الفرع الثاني: نشأته
9	الفرع الثالث : مهامه وعائداته
12	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري
	الفرع الاول: في ظل المرسوم التنفيذي 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن انشاء دواوين
12	الترقية والتسيير العقاري
13	الفرع الثاني: تغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري
14	المطلب الثالث: التنظيم الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري
17	الفرع الاول : المديرية العامة :
18	الفرع الثاني: دائرة التسيير وصيانة الحظيرة DGMP
18	الفرع الثالث : دائرة الترقية العقارية و العقار DDPIF
18	الفرع الرابع: دائرة المالية والمحاسبة DFC
19	الفرع الخامس: دائرة الموارد البشرية و الوسائل العامة DRHMG
19	الفرع السادس: دائرة التحكم في انجاز المشاريع DMO

19	المبحث الثاني: ماهية الاملاك الوطنية التابعة للدولة.....
19	المطلب الاول: تعريف الاملاك الوطنية.....
20	الفرع الاول : التعريف الدستوري
20	الفرع الثاني : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.....
22	المطلب الثاني: التمييز بين الاملاك الوطنية.....
22	الفرع الأول : معايير التفرقة بين الاملاك الوطنية العامة و الخاصة.....
24	الفرع الثاني : مكونات الأملاك الخاصة (منقولة ، عقارية)
27	الفرع الثالث : تصنيف الأملاك الوطنية.....
30	الفرع الرابع : مقارنة الاملاك الوطنية الخاصة بالأملاك الوطنية العامة
32	الفصل الثاني.....
32	إجراءات التنازل عن الاملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.....
	المبحث الاول: احكام تتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف
33	ديوان الترقية والتسيير العقاري.....
33	المطلب الاول: ماهية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة.....
33	الفرع الاول : تعريف التنازل
36	الفرع الثاني : التنازل و مجالاته
41	الفرع الثاني: الاشخاص المستفيدون من عمليات التنازل:
42	الفرع الثالث : شروط التنازل
47	المطلب الثاني: شروط تنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
47	الفرع الاول: الأملاك المعنية بالتنازل
48	الفرع الثاني: إجراءات التنازل :
49	الفرع الثالث: الشروط الاجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
	المبحث الثاني: اجراءات التنازل عن الاملاك الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية
55	والتسيير العقاري.....

55	المطلب الاول: اجراءات التنازل عن العقارات ذات الاستعمال السكني و المهني.....
56	الفرع الاول: الاملاك العقارية المعنية بعملية التنازل.....
58	الفرع الثاني : تشكيلة اللجنة التي تبأشر عملية التنازل :
60	الفرع الثالث: الآجال التي تدرس فيها الملفات
	المطلب الثاني: دور ادارة املاك الدولة في ابرام عقود التنازل للأملاك العقارية المسيرة من طرف
61	ديوان الترقية والتسيير العقاري.
61	الفرع الأول: ابرام عقود التنازل وسندات التحصيل
63	الفرع الثاني: التسوية الادارية أو القضائية الناتجة عن عملية التنازل
68	خاتمة.....
70	الفهرس
74	قائمة المصادر والمراجع.....

قائمة المصادر والمراجع

الكتب

01. بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006
02. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص.32.
03. حجاري محمد ، اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، عدد 16 ، الجزائر ، لسنة 2012 ، ص 326
04. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، ص 2009 .
05. حسين محمد ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1990 .
06. خلوفي رشيد، المنازعات الادارية الدعوى و طرق الطعن الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013.
07. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998 .
08. فاضلي ادريس ، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ، دون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 .
09. سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، منشورات كيك ، الجزائر ، 2013 .
10. شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، بدون سنة صبع
11. زروقي ليلي ، التقنيات العقارية : العقار الفلاحي ، الجزء الاول ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 .
12. علوي عمار، العقار: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2011.
13. يحيوي عمر ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

المذكرات

01. ادرار كهينة و تركي يسرية ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون الخاص و الجبائية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جمعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2014 .
02. ددوش وردة ، الحماية المقررة للاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة ، 2015 .
03. صرادوني رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكر لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون الادارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2013
04. زيدي سيد علي ، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة شهادة الماجستير ، فرع قانون المنازعات الادارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011.

المقالات و المجلات

01. بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، مجلة المفكر ، عدد 22 الجزائر، د.س.
02. بوسته ايمان ، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، مجلة المفكر ، عدد 11 ، الجزائر ، د .س.
03. حجاري محمد ، اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، عدد 16 ، الجزائر ، لسنة 2012 .
04. محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري : دراسة مقارنة في مثل قانون الاملاك الوطنية ، د . ط . ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 .
05. معمر قوادري محمد ، تطور مفهوم الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، المجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، الجزائر ، د ، س .

القوانين التشريعية:

- 01- الأمر رقم 66-201 ، المؤرخ في 06 مايو 1966 ، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج.ر) العدد 36 ، لسنة 1966.

- 02- الأمر رقم 70-11، المؤرخ في 22 يناير 1970، المتعلق بملكيات مؤسسات الدولة، (ج.ر) العدد 09، لسنة 1970.
- 03- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر) العدد 78، المؤرخ في 02 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007 (ج ، ر) العدد 31.
- 04 - القانون رقم 81-01، المؤرخ في 21 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الاملاك 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 الاجهزة العمومية، (ج.ر) عدد 06، الصادر في 10 مارس 1981، المعدل و المتمم بالقانون رقم 86-03، المؤرخ في 04 فبراير 1986 (ج.ر) العدد 05، لسنة 1986.
- 05- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر) العدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم بأحكام الامر رقم 95-26، المؤرخ في 12 سبتمبر 1995، (ج.ر) العدد 55، لسنة 1995.
- 06- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 مايو 2008. (ج.ر) العدد 69، لسنة 2008.
07. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 1991.
08. القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 (ج.ر) العدد 80، لسنة 2000.
09. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 2008.
10. القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 مايو 2008، يعدل و يتمم القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 69، لسنة 2008.
11. القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، (ج.ر) العدد 37. لسنة 11.

12 . القانون رقم 15-18 ، مؤرخ في 30 ديسمبر 15 ، يتضمن قانون المالية، لسنة 2016 (ج . ر) العدد 72 ، لسنة 2015 .

النصوص التنظيمية

المراسيم التنفيذية:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 81-44 ، المؤرخ في 21 مارس 1981 ، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك 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 الاجهزة العمومية، (ج.ر) العدد 06 ، لسنة 1981 .
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 90-188 ، المؤرخ في 27 مايو 1990 ، المحدد لهياكل الادارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، (ج . ر) العدد 26 ، لسنة 1990 .
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 ، المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية أمالك الدولة و الحفظ العقاري، (ج.ر) العدد 10 ، لسنة 1991 .
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، (ج . ر) العدد 60 ، لسنة 1991 .
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجرد الاملاك الوطنية (ج . ر) العدد 60 ، لسنة 1991 .
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ، المؤرخ في 23 أبريل 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 أمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر) العدد 27 ، لسنة 2007 .
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 07-346 ، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، (ج . ر) العدد 75 ، لسنة 2007 .
- 09- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق لـ 04 يونيو سنة 2018 التي تحدد تشكيلة الهيئة التي تفصل في عملية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري

القرارات الوزارية

01- قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للنظام الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، (ج . ر) العدد 38 ،لسنة 1991.

02- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 أبريل 2003 ،يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة الاملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز عمليات التعمير أو البناء، (ج . ر) العدد 35 ،لسنة 2003.