



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

التنازل عن أملاك الدولة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د " "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ(ة):

إلهام بخوش

إعداد الطالب:

محمد ناصر الإسلام قاسمي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
إلهام بخوش	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

التنازل عن أملاك الدولة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ(ة):

إلهام بخوش

إعداد الطالب:

محمد ناصر الإسلام قاسمي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
إلهام بخوش	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وعرفان

الحمد والشكر لله تعالى على نعمه وعلى توفيقه ومنحه لي القدرة والعزيمة لإتمام إنجاز هذا البحث.

أتقدم بمنة التقدير والاحترام إلى الأستاذة بخوش إلهام التي تفضلت بالإشراف على هذا البحث، ووجدت لديها كل الدعم والتوجيه، والنصح، وسعة الصدر والحلم، للمضي قدما في إنجاز هذا البحث فجزاها الله عن ذلك كل خير.

كما أتقدم بجزيل الشكر والاحترام إلى الشخصيات العلمية الأستاذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم لقبول مناقشة هذا البحث المتواضع، من أجل إثرائه وتقويمه وأصر على تسميتهم.

الدكتور طارق مخلوف، شكرا على قبول رئاسة لجنة المناقشة.

الدكتور فيصل الوافي، أشكرك على قبول مناقشة موضوع بحثي.

كما أود أن أشكر كل من ساهم في مساعدتي من قريب أو من بعيد على اتمام هذا العمل.

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه  
وتعالى

عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما

إلى من رباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم

إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما

وإلى كل إخوتي (شوقي، أيمن، أكرم)

وإلى كل من أصدقائي (الوافي جمال الدين، الوافي

عقبة، جدي إلياس).

الطالب :

قاسمي محمد ناصر الإسلام

2021

قائمة المختصرات :

ص : الصفحة

د، ط : دون طبعة

د، س، ن : دون دار النشر



مقدمة

تعتبر أملاك الدولة الأساس الذي تقوم عليه الدول، خاصة في ظل التغيرات الراهنة، وهي المعيار الحاسم في التطور السياسي والإقتصادي والاجتماعي، وتثير الإهتمام سواء من الناحية القانونية أو التنظيمية، لأن مسار ورقي أي دولة يعتمد على مدى التحكم العقلاني في هذه الأملاك، وبما أن الجزائر تسعى إلى النمو الإقتصادي ومواكبة الدول المتقدمة، فهي تعتمد على الأملاك الوطنية في إنعاش نشاطها الإقتصادي.

لقد عرفت الجزائر غداة الإستقلال نظام إزدواجية الأملاك، فقسمت أملاك الدومين إلى أملاك عامة وأملاك خاصة، حيث تخضع في تنظيمها وتسييرها وإدارتها لمجموعة من القواعد والأحكام التي تشكل قانون الأملاك الوطنية الذي يعد فرع من فروع القانون الإداري، إهتم المشرع الجزائري كذلك بالملكية العقارية منذ أن إسترجعت الجزائر سيادتها الوطنية، رغم ما ورثه من المعمر الفرنسي من سياسة عقارية خاصة، حيث يعتبر المشرع حق ملكية الدولة لعقاراتها هي حق ملكية مدنية، ومن هنا فالدولة يمكنها التصرف في أملاكها العقارية الخاصة بالتنازل لأن وظيفة هذه الأملاك وظيفية مالية تمليلية ويكون هذا التنازل لصالح الأشخاص المعنوية والطبيعية.

عرف موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية عدة تغيرات وتعديلات حيث صدر أول قانون لها في سنة 1981، وهو القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو البادرة الأولى لسياسة التنازل، والأن إستحدث المرسوم 153/18 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، لصالح الأشخاص الطبيعيين الجزائريين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري حسب القيمة التجارية الحقيقية لهذه العقارات.

## أهمية الموضوع

يكتسب موضوع دراستنا المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة أهمية بالغة على الصعيدين النظري والعملي، فعلى الصعيد النظري تتجلى أهمية التنازل عن أملاك الدولة في التعرف على عملية التنازل والنظام القانون المنظم لها، وكذا التعرف على مختلف القوانين القديمة والحديثة المعدلة والملغاة المتعلقة بالتنازل، وصولنا بذلك لمعرفة كيفية شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

أما على الصعيد العملي فترجع أهمية هذا الموضوع في إعتبار أن عملية التنازل عن الأملاك العقارية للدولة ليست على إطلاقها، ذلك أن أملاك الدولة العقارية مصنفة إلى قسمين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، فأما الأولى فإنه لا مجال فيها للحديث عن عملية التنازل أما الثانية فهي التي تكون مجال عملية التنازل، وهذا ما أقرته القوانين والتنظيمات الخاصة بهذا المجال، بالإضافة إلى التمكن من معرفة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الخاضعة لعملية التنازل والتي لها دور فعال في تنمية وتطوير المجال الإقتصادي للدولة.

## دوافع إختيار الموضوع

هناك عدة دوافع ذاتية وموضوعية أدت لإختيار الموضوع، فالدوافع الذاتية تتمثل أساسا بالإهتمام الشخصي بموضوع التنازل عن الأملاك الوطنية والتعرف على النظام القانوني الذي يحكمها، أما الدوافع الموضوعية هي على الخصوص خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لمبدأ قابلية التصرف فيها، الأمر الذي يجعلها ميدان خصب للإسغلال والإستعمال الغير قانوني خاصة في ظل إنتشار ظاهرة الفساد الإداري، والوقوف على الأنظمة السابقة في مجال التنازل.

## الإشكالية

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط عملية التنازل عن أملاك الدولة؟  
وكيف نظم ذلك؟

## المنهج المتبع

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة تم إعتقاد المنهج الوصفي والتحليلي في معالجة هذا الموضوع، حيث إستخدمنا المنهج الوصفي في المفاهيم الخاصة بالتنازل والأملك الوطنية الخاصة وكذا الأقوال الفقهية التي تتعلق بالموضوع، أما المنهج التحليلي إستخدمناه من خلال محاولة تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالمضمون إذا توجب ذلك لتقديم الدعم القانوني للدراسة.

## أهداف الدراسة

تتمثل أهم الأهداف المستوفات من هذه الدراسة في ما يلي:

- وضع إطار نظري لعملية التنازل عن الأملك العقارية الخاصة التابعة للدولة، بالموازات مع ذلك وضع إطار إجرائي يسطر كيفية القيام بهذه العملية ويضبطها.
- تسليط الضوء على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لعملية التنازل والبحث عن مكامن النقص الذي يعتري هذه القواعد.
- معرفة الطرق والكيفيات المنتهجة للتنازل عن الأملك العقارية الخاصة والأملك العقارية التابعة لدوواين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم التنفيذي 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة والأملك المسيرة من طرف دوواين الترقية والتسيير العقاري.
- معرفة النطاق العقاري القابل للتنازل.
- الوقوف على مدى الدور الفعال الذي تلعبه إدارة الأملك الوطنية وبسط رقابتها على الأملك الوطنية الخاصة.

## الدراسات السابقة

لم تكن هناك دراسات سابقة إهتمت بموضوع التنازل عن أملاك الدولة في ظل المرسوم السابق، سواء من حيث الإدارة أو التسيير أو كيفية التنازل، رغم أن المشرع الجزائري قام بتنظيم التنازل في عدة قوانين أخرها المرسوم التنفيذي رقم 153/18.

## صعوبات الدراسة

يرتبط موضوع التنازل عن أملاك الدولة من الناحية النظرية بكل مواضيع القانون الإداري كالعقود الإدارية وتسيير المرفق العام، وتحقيق المنفعة الخاصة والعامة، ومن الناحية العملية دور أملاك الدولة في التنمية من جانبها الاجتماعي والاقتصادي بالإضافة لإختلاف مكوناتها، ما يجعل موضوعنا متشعب ومتعدد الأبعاد، بالإضافة للإلغاء المستمر والتعديل للقوانين مع نقصها ما يزيد من صعوبة الإحاطة بالموضوع من جميع جوانبه، ناهيك عن ندرة المراجع وعدم توفرها.

## التصريح بالخطة

إنطلاقاً من الإشكالية المطروحة تم دراسة التنازل وفق النصوص التشريعية التي تمس هذا الموضوع، الملغاة منها والمعدلة والحديثة ضمن خطة مقسمة إلى فصلين، الأول يتناول الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في بحثين الأول تحت عنوان الماهية القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها والمبحث الثاني تحت عنوان مفهوم عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه كفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في بحثين الأول تحت عنوان شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها، والثاني تحت عنوان إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكفيات التسوية لحل النزاع.

## الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية  
الخاصة التابعة للدولة

المبحث الأول: ماهية القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها

المبحث الثاني: ماهية عملية التنازل عن الأملاك العقارية  
الخاصة التابعة للدولة

لقد سعى المشرع الجزائري إلى تذليل العقبات الخاصة بإمتلاك السكن والعقارات من طرف المواطنين، فقام بتنظيم إجراء التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ليمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود أو الذين يفتنون في سكنات غير لائقة تتعدم فيها شروط النظافة والصحة. وعلى هذا الأساس قسم المشرع الجزائري أملاك الدولة إلى أملاك وطنية عمومية لا يمكن التنازل عنها أو التصرف فيها، وأملاك وطنية خاصة يمكن التنازل عنها والتصرف فيها وفق القانون، و وفق التنازلات التي تقوم بها الدولة لصالح الأفراد وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

لذلك سنحاول في هذا الفصل المدرج تحت عنوان الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التطرق إلى الماهية القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها في المبحث الأول، وعن مفهوم عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في المبحث الثاني.

**المبحث الأول: الماهية القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها**

تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، فالأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو للتقادم أما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة وهي التي يمكن التنازل عنها والتي ستكون أساس دراستنا.

تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة للتعرف عليها، والثاني حول الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها.

**المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة**

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة عن باقي الأملاك إختلافا تام، فإمكانية التصرف فيها يكون وفق قوانين خاصة، ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها الأملاك الوطنية الخاصة في المنظومة الإقتصادية للدولة وللمجتمع ولدراستنا، فكان لازما علينا التطرق إلى تعريفها في الفرع الأول، وتحديد خصائصها في الفرع الثاني، بالإضافة إلى كيفية تكوين هذه الأملاك في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة**

من أجل التعرف على الأملاك الوطنية الخاصة سنحاول إعطائها تعريفا فقهيًا، ثم تعريفا تشريعيًا وفق النصوص المنظمة لهذه الأموال.

أولا/ **التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة:** قد إختلف الفقهاء في إعطاء تعريف للأملاك الوطنية الخاصة نذكر منها:

يرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري أن أملاك الدولة الخاصة ( الدومين الخاص ) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص



للنفع العام ولا يمكن للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وهي تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>1</sup>

أما بالنسبة للفقهاء " ديكورك " إعتد على نصوص القانون المدني في التمييز بين الدومين العام والخاص، والتي تتمثل في ثلاثة عناصر يجب أن تتوفر حتى يصبح المال مالا عاما وهي:

- أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالأنهار والطرق.

- أن يكون هذا المال عقارا لا منقولاً.

- أن يخصص المال لإستعمال الجمهور.

وعليه إن وجدت هذه العناصر كان المال مالا عاما، وإن فقدت أصبح مالا خاصاً<sup>2</sup>

لا يختلف الفقهاء " بارتملي " عن " ديكورك " في عد طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة، إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والإستدلال العقلي وحده<sup>3</sup>

مما تقدم يظهر أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في أن وظيفة الأموال الخاصة وظيفة مالية إمتلاكية، وهذا الصنف لا يشكل مرفقا عاما مادام هدفه ليس تحقيق المنفعة العامة.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " حق الملكية " ، ( د ط ) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، ( د س ن ) ، ص 154.

<sup>2</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائية للمال العام ، ( د ط ) ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر 2005 ، ص 104،105.

<sup>3</sup> إبراهيم عبد العزيز شيحا ، أصول القانون الإداري ، ( د ط ) ، الإسكندرية منشآت المعارف ، 1986 ، ص12.

ثانيا/ **التعريف التشريعي:** نصت المادة 20 من الدستور في فقرتها الأولى أن الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية<sup>1</sup> ويفهم من المادة أن المشرع ربط الملكية الوطنية بمبدأ الإقليمية.

أما المادة 688 من القانون المدني الجزائري فتتص على ( تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات والتي تخصص بالفعل، أو بمقتضى نص قانوني للمصلحة العامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية)<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى القانون 30/90 المنظم للأملاك الوطنية يتضح أنه لم يرد تعريف واضح للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية في نص المادة 12 منه المعدلة بموجب المادة 06 من القانون 14/08، لكن المادة 03 من القانون 30/90 السابق ذكره إعتمدت على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة حيث نصت على ( ... تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها وغرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فإنها تمثل الأملاك الوطنية الخاصة)<sup>3</sup>

حسب التعاريف السابقة فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وإمتلاكية، غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيح لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة

<sup>1</sup> المادة 20 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2006 المتضمن التعديل الدستوري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، الصادرة في 07/03/2016.

<sup>2</sup> المادة 688 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، الصادرة لسنة 1975 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

<sup>3</sup> المادة 03 و 12 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، الصادرة سنة 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة سنة 2008.

لا تؤدي وظيفة مالية، لذلك لجأ المشرع لتعدد هذه الأملاك في المواد من 17 إلى 20 من القانون 30/90<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بمجموعة من الخصائص والتي تتمثل في:

**أولاً/ قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف:** إن الدولة مقيدة بكثير من القوانين واللوائح في تصرفها في الأشياء الخاصة، فلا بد إذن من مراعات هذه القوانين واللوائح فإذا لم يوجد قيد فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأموال الخاصة المملوكة لها، والمحاكم القضائية العادية هي المختصة في تصرفات الدولة المنشئة للنزاع لا المحاكم الإدارية، لذلك فإن قابلية التصرف في الشيء الخاص المملوك للدولة لا يدع مجال للشك أن الدولة تتصرف فيه كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص<sup>2</sup> غير أن المشرع الجزائري بإعتماده على معيار العضوية في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات كأصل عام و كإستثناء أخضعها للقضاء العادي في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>

ومما سبق نستنتج أن للدولة القدرة على التصرف في أملاكها الخاصة.

**ثانياً/ عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها:** خاصية إمكانية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة لم تكن موجودة في القانون 30/90 بل تم إدراجها في القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90، فالأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها، ولكن الذي يقع في الناحية العملية أن الدولة

<sup>1</sup> المواد 17، 18، 19، 20 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 167.

<sup>3</sup> المواد 800، 802 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة سنة 2008.

لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، وهذا ما لا يمكن تحقيقه طبقا للمادة 04 من القانون 14/08 التي تمنع الحجز<sup>1</sup> وفي هذه الحالة يثار تساؤل حول كيفية إستيفاء الدائنين لحقوقهم إذا كانت الجهة الإدارية إمتنعت عن تنفيذ التزاماتها التعاقدية وهنا فصل المشرع الجزائري في هذه المسألة بموجب أحكام القانون 02/91 المؤرخ في 18/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، حيث نصت المادة 03 منه على ( يسوغ لأمين الخزينة أن يأمر بسحب مبلغ الدين من حساب الهيئة المحكوم عليها لصالح الهيئة الدائنة، ويكون ذلك بإيداع طلب تنفيذ الحكم الذي يكون ممهور بالصيغة التنفيذية من قبل الدائن لدى أمين الخزينة لتنفيذه، على أن لا تتجاوز العملية الحسابية شهرين من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>

**ثالثا/ عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتقادم:** قد إعتبر المشرع الجزائري الحياة المقترنة بالتقادم المكسب صورة من صور إكتساب الملكية العقارية، إلا أنه لم يجز حياة الأموال الخاصة التي تدخل في ذمة الدولة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم، حيث نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على ( من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حياته له مدة 15 سنة بدون إنقطاع )<sup>3</sup> حيث لا يجوز لحائز الملك الوطني أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة السابقة، فقد أقر الإجتهد القضائي للمحكمة العليا هذه القاعدة في القرار رقم 150719 الصادر بتاريخ 25/02/1998 الذي نص على ( لا يمكن إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم وليس لأي كان الأولوية عليها )<sup>4</sup> والقرار رقم 200495 الصادر بتاريخ 22/11/2000

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 168.

<sup>2</sup> المادة 03 من القانون رقم 91 - 02 المؤرخ في 08/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، الصادرة سنة 1991.

<sup>3</sup> المادة 827 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، السابق ذكره.

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا رقم 150719 بتاريخ 25/02/1998 مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الإجتهد القضائي للعرفنة العقارية ، الجزء الثاني ، ص 245.

الذي يقرر المبدأ التالي ( لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا بإستمرار الحيازة لمدة 15 سنة وأنه لايجوز تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب)<sup>1</sup>

رابعاً/ **الخضوع للنظام قانوني مزدوج**: سبق وتطرقتنا أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع من حيث المبدأ للقضاء الإداري، وكإستثناء تخضع إلى أحكام القانون الخاص في القضاء العادي مثل المنازعات المتعلقة بتبادل العقارات بين الخواص والدولة وهذا ما نصت عليه المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وكذلك الإستثناءات الواردة ضمن نص المادة 802 من نفس القانون التي تقضي بإختصاص المحاكم العادية بمخالفات الطرق والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بتكامل الظواهر الطبيعية المنشئة للمال أو بإكتسابها من قبل شخص عام إقليمياً كالدولة والولاية والبلدية.

حيث يكون هذا الإكتساب إما بطرق القانون الخاص أو القانون العام.

**أولاً/ طرق القانون الخاص**: تم تحديدها في نص المادة 26 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون أملاك الوطنية والمتمثلة في:

**1- العقد**: تستطيع الدولة الحصول على الأملاك عن طريق عقد ويكون بالتراضي وتوافق الإرادتين بين الدولة وصاحب الملك، ويكون نقل الملكية للدولة هنا بمقابل حسب إتفاق الطرفين.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 200495 الصادر بتاريخ 2000/11/22 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ص 216.

<sup>2</sup> المواد 517، 802، من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق ذكره .

**2- التبرع:** تقبل الدولة الأموال المتبرعة لها من قبل الأفراد أو التنظيمات المختلفة طبقاً لشروط المحددة.

- تثبت هذه التبرعات بعقد إداري تعده السلطة المختصة وهي عادة مصلحة أملاك الدولة<sup>1</sup>

- إذا كانت التبرعات صادرة من المؤسسات والمنشآت الدولية التي تعمل في إطار المساعدة والإعانة الثنائية والتي تظهر في صورة هبات وهدايا، فإنها تخضع لأحكام المعاهدات والبروتوكولات والإتفاقيات التي تعتبر الجزائر طرف فيها وتسري عليها<sup>2</sup>

- تقبل التبرعات الموجهة للدولة بقرار من وزير المالية، وعند الإقتضاء بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه التبرعات.

وبالنسبة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، فيتم قبول التبرعات لفائدتها برخصة مشتركة من وزير المالية والوزير الوصي عليها، سواء كانت هذه التبرعات مثقلة بأعباء أو شروط أو تخصيص عقاري أم لا<sup>3</sup>

أما بالنسبة للبلديات والولايات فيخضع قبول التبرعات أو رفضها للمجالس الشعبية المعنية، وإذا كانت مثقلة بشروط وأعباء فتتم الموافقة على مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية بقرار مشترك بين الوزارة الوصية ووزير المالية<sup>4</sup>

**3- التبادل:** حيث يمكن للأشخاص العامة الإقليمية أن تتبادل مع مصالحها الأملاك الخاصة لها وذلك بقرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالات، بعد إستشارة مصلحة أملاك الدولة المختصة.

ويمكن للإدارة أن تتبادل أحد الأملاك الخاصة لها مع ملك أحد أشخاص القانون الخاص، ويتم ذلك بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي

<sup>1</sup> المادة 47 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 42 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 43 من نفس القانون.

<sup>4</sup> المواد 44، 45 ، 46 من نفس القانون.

يتبعه المال المراد تبديله، أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني ولا يجوز التبادل بالمنقولات إذ أنها تباع إن أصبحت غير لازمة<sup>1</sup>

يتم تحرير عقد في شكل عقد إداري أو عقد توثيقي حسب إتفاق الأطراف ثم يضم المال للأملاك الخاصة للدولة.

**4 - التقادم والحيازة:** يتم إكتساب المال ودخوله في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقواعد التقادم المحددة في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

فتدخل في الأملاك الوطنية الأسهم والحصص المؤسسين للشركات والسندات والأموال المنقولة، والمبالغ المالية والأرصدة النقدية في البنوك ومؤسسات النقد، ومبالغ الفوائد والأرباح في شكل إيداع وحساب جاري، التي لم تجرى عليها أي عملية لمدة 15 سنة.

فالدولة أيضا تكتسب ملكية الأشياء متى كانت في وضع يتيح لها السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة، من خلال مباشرتها مجموعة من الأعمال التي يباشرها صاحب الحق العيني كالإستعمال والإستغلال، ويتم ذلك بصورة مباشرة عن طريق موظفين عموميين يمثلون الدولة باعتبارها شخص معنوي<sup>2</sup>

**ثانيا/ طرق القانون العام:** وقد ورد أيضا في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية ذكر هذه الطرق، وقد تم التعبير عنها بالطرق الإستثنائية عن القانون الخاص، أو بالطرق الغير المألوفة في القانون الخاص، أي تلك التي يظهر فيها عنصر السلطة العامة وهي نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 100 من القانون رقم 90-30 المتضمن للأملاك الوطنية ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 48، 49، 50 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 26 من نفس القانون.

**1- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:** القاعدة أن حق الملكية يعد من المبادئ المقدمة والمكفولة للأفراد في مختلف التشريعات، وأنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه كما نصت المادة 677 من القانون المدني<sup>1</sup>

في مقابل تلك القاعدة أقر الدستور جواز نزعها من قبل الإدارة العمومية لهدف تحقيق المنفعة العمومية، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا الإجراء من خلال القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث نصت المادة 02 منه على (يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية)<sup>2</sup>

**2- الشفعة:** الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة في القانون المدني، فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بإعتراض عملية بيع العقار على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانونا، والأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد بيع دون العقود الأخرى ودون الأموال المنقولة، وهي حق إستثنائي يتيح للشفيع حلول محل المشتري في عقد البيع<sup>3</sup> فالشفعة الإدارية تمارسها الدولة وجماعاتها المحلية طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل وأحكام القانون رقم 87/19 والقانون رقم 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والنصوص المتخذة لتطبيقها<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 677 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المواد 01 و 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة سنة 1991 المعدل إلى غاية القانون 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

<sup>3</sup> المادة 794 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .

<sup>4</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، الصادرة سنة 1991.



**المطلب الثاني: مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

تنقسم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي تطرق لها المشرع والقابلة للتنازل حسب الجهة التي تنتمي إليها العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فتشمل المحالات ذات الطابع السكني، المهني، التجاري والحرفي.

أما مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يتبين من خلال تحديد الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها، ومن خلال التعرف على أطراف عملية التنازل، وسيتم هذا في الفرعين التاليين.

**الفرع الأول: الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها**

بالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية فإننا نجد أن هذه الأملاك المتنازل عنها تحكمها نصوص خاصة فيما يتعلق بتحديد الحافظة العقارية لها، لذلك سنتعرف من خلال هذه النصوص على العقارات القابلة والغير قابلة للتنازل.

**أولا/ العقارات القابلة للتنازل:** تشمل العقارات والبنيات الفردية والجماعية والصناعية وهي تختلف حسب طبيعتها والغرض الموجهة إليه، والمتمثلة في:

**1- الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني**

قد حدد المشرع من خلال المرسوم رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد للقواعد منح السكن العمومي الإيجاري من خلال نص المادة 02 منه على أنه ( يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة، أو الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة أو المحروقة، التي لا تملك سكن أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية

الحاجيات المحلية الناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة<sup>1</sup> و يستثنى من ذلك حسب نص المادة 03 من نفس المرسوم ( لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكن عمومي إيجاري في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- إستفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتنائه في إطار البيع بالإيجار.
- إستفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي<sup>2</sup>

تضمن القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في نص المادة 91 على " تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها السكنات الإجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، وكل السكنات التي إستفادت من دعم الدولة من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، شريطة تسديد المالك لقيمة الإعانة المالية لفائدة الخزينة العمومية، وبإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة، وتعد كذلك قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها السكنات الإيجارية العمومية ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم بعد مدة إستغلال تحدد كما يأتي:

- سنة واحدة بالنسبة للحضيرة المستغلة قبل أول يناير 2004.
- سنتين بالنسبة للحضيرة المستغلة من أول يناير 2004 إلى 31 ديسمبر سنة 2009.
- ثلاثة سنوات بالنسبة للحضيرة المستغلة بعد 31 ديسمبر 2009.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، الجريدة الرسمية العدد 24 ، الصادرة سنة 2008.

<sup>2</sup> المادة 03 من نفس المرسوم.

كما تعد قابلة أيضا للتنازل من طرف المستفيدين منها السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، والذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المبتغى<sup>1</sup>

جاء المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 2018/04/04 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، أن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة حسب المادة 02 من هذا المرسوم تتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص المعنويين و الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الخاضعين للقانون الجزائري على أساس القيمة التجارية لهذه الأملاك ووفقا للشروط والإجراءات التي حددها هذا المرسوم<sup>2</sup> حيث نصت المادة 04 منه أيضا أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط<sup>3</sup>

## 2- الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري والمهني والحرفي:

تتمثل الأملاك العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة والقابلة للتنازل عنها حسب المادة 02 من القانون رقم 01/81 مع أجزائها المشتركة في:

- المحالات السكنية من البنايات والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المشار إليه أعلاه.

- المحالات السكنية والبنايات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

<sup>1</sup> المادة 91 من القانون رقم 17- 11 المؤرخ في 2017/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة الرسمية العدد 76 ، الصادرة سنة 2017.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/04/04 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 33، الصادرة سنة 2018.

<sup>3</sup> المادة 04 من نفس المرسوم.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعة المحلية وللنقابات البلدية والمحلات السياحية ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لمختلف أنواعها.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها<sup>1</sup>

**ثانيا/ العقارات الغير قابلة للتنازل:** حدد المشرع الجزائري في نص المادة 03 من القانون رقم 01/81 العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة المستثناة من عملية التنازل والمتمثلة في:

- البنايات الجماعية المهددة بالإنهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح المختصة هدمها.

- البنايات والمحلات المعينة بإجراء المرافعة أو بعمليات التجديد التي تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الإكتساب.

- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصص لحاجيات الدولة والجماعات المحلية التي يتم تحديد مقدارها بموجب مرسوم.

- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليه في المادة 88 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 31/12/1980، التي هي جزء من مجموعة سياحية أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

ويستمر تسيير هذه الأملاك من البلديات ويطبق عليها التنظيم الجاري به العمل.

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة سنة 1981.

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزء من البنايات التي تستعملها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة بإستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.

تحدد بمرسوم مقاييس وكيفيات التخصيص وقائمة الوظائف التي تمنح الحق في مسكن الخدمة والمساكن الضرورية لممارسة الوظائف.

وتحدد قائمة المساكن المرتبطة مباشرة إستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية بالطرق التنظيمية.

- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

تتقل مجانا ملكية المحلات التابعة لأملاك الدولة التي تستعملها المؤسسات المشار إليها أعلاه والتي لا تدخل في إطار الأملاك المشار إليها في المادة 03 من الأمر 70- 11 إلى البلديات التي توجد بترابها هذه الأملاك.

- البنايات الفردية من النوع الرفيع.

تحدد بمرسوم مقاييس الترتيب في هذا الصنف وقائمة هذه العقارات.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.

تحدد بمرسوم مقاييس ترتب في هذا الصنف، تنتقل مجانا ملكية المحلات الواسعة المساحة التي لها صفة قانونية مماثلة لصفة الأملاك المشار إليها في المادة 02 من القانون رقم 81-01 السابق ذكره إلى البلديات التي توجد هذه الأملاك بترابها.

- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية.

- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الإشتراكي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ، السابق ذكره.

جاء مضمون المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري أن الأملاك العقارية المستثناة من عملية التنازل هي حسب نص المادة 03:

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992.

- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

- الأملاك العقارية للجماعات المحلية.

- الأملاك العقارية المهدة بالإنهيار<sup>1</sup>

تستثنى هذه الأملاك العقارية من مجال تطبيق هذا المرسوم رقم 153/18.

### الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

لعملية التنازل طرفين أساسيين هما المستفيد وهو الذي إستفاد من عملية التنازل والمالك وهو من يملك العقار أي الدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث تتم هذه العملية وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18 السابق ذكره.

**أولا/ المستفيد ( المتنازل له):** وهو الشاغل الشرعي حسب لفظ المشرع، وهو من يستفيد من عملية التنازل حيث يشترط أن يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري حسب ما جاء بالمرسوم السابق في نص المادة 02 منه ( يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

قيمتها التجارية على أن تحدد معايير تلك القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية)<sup>1</sup>

**ثانيا/ المالك ( المتنازل ):** وهو مالك العقار فحسب ما تضمنته المادة الأولى من المرسوم السابق الذكر فإن الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري هي الطرف الأول في عقد التنازل فالملاحظ من نص المادة أن المشرع لم يذكر الجماعات المحلية عكس التشريعات السابقة<sup>2</sup>

قد أقر المشرع الجزائري عملية التنازل بدأ بالقانون رقم 81-01 الذي تبعته عدة تعديلات قبل أن يتم إلغائه بموجب المادة 40 من القانون رقم 01/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 حيث تضمن بموجب المادة 41 منه على إمكانية التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية لفائدة الشاغلين الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، والمهني والتجاري والحرفي التابعة لكل من الدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup> غير أن أحكام المرسوم رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الذي تضمن في نص المادة 50 منه المعدلة والمتممة للمادة 41 من القانون 06/2000<sup>4</sup> وأيضا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 الساري المفعول حاليا<sup>5</sup> على أن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية يبقى مبهم وهو ما يفسر حرص الدولة على أملاك الجماعات المحلية ومما سبق نشير إلى أن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية تبقى دون معالجة قانونية إلى حين صدور نص تنظيمي في هذا الشأن.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 40، 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، الجريدة الرسمية العدد 80 الصادرة سنة 2000.

<sup>4</sup> المادة 50 من القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، الجريدة الرسمية العدد 72 ، الصادرة سنة 2015.

<sup>5</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

**المبحث الثاني: ماهية عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

تتصرف الدولة في أملاكها العقارية الخاصة ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي بالتنازل لصالح الأفراد، ومن الأسباب التي دفعت الدولة إلى هذا التنازل، تحقيق السياسة الوطنية للسكن، وتمكين المواطنين من تملك محلاتهم أو سكناتهم، وفي هذا الصدد تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، بعد صدور عدة قوانين تم إلغائها.

حيث سيتم التعرف في هذا المبحث على ماهية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في المطلب الأول، وعن دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل في المطلب الثاني باعتبارها الجهة المختصة في تحرير عقد التنازل.

**المطلب الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

من خلال هذا المطلب سنحاول التعرف على التطور التاريخي لنظام تنازل الدولة عن املاكها الخاصة في الفرع الأول، وتعريف التنازل وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18 في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة**

من أجل تنظيم عملية التنازل أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية ومراسيم تنفيذية بغية التصرف والسيطرة على الوضعية المعقدة التي عرفت المعاملات العقارية في طريق التنازل كأسلوب للتصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

حيث صدر أول نص تشريعي في الجزائر ينظم عملية التنازل سنة 1981 وهو القانون رقم 01/18 المؤرخ في 1981/06/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات



المحلية و دواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية<sup>1</sup> وذلك تحت تأثير ظروف سياسية و إقتصادية.

هذا القانون كان يهدف أساسا إلى تحديد الثروة العقارية التابعة للقطاع العام القابلة للتنازل عنها حيث نصت المادة 02 من نفس القانون على طبيعة الأملاك القابلة للتنازل عنها بنصها ( تعد قابلة للتنازل ..... الحقوق التجارية المرتبطة بها )<sup>2</sup>

تم تعديل القانون رقم 01/81 بموجب القانون 03/86 المؤرخ في 1986/02/04 الذي عرف توسيع في عملية تنازل للدولة عن أملاكها الخاصة لفائدة الأشخاص المعنوية الخاصة والعامة فشملت المحلات ذات الإستعمال الصناعي لكنه تم إلغاء هذا القانون بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 السابق الذكر<sup>3</sup> بسبب ثمن التنازل الزهيد مقارنة بسعر السوق العقارية الذي كان يفوق سعر التنازل عشر مرات وهذا ما اعتبر هدرا للذمة المالية للدولة.

وفي هذا السياق نصت المادة 41 من نفس القانون المذكور على أن جميع الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني، أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين بناء على القيمة التجارية طبقا لأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتحديد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>4</sup>

فالملاحظ أن المشرع حول إستدراك الأمر وأكد على ضرورة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة على أساس القيمة التجارية المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر.

<sup>1</sup> القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 02 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 40 من القانون رقم 06-2000 المتضمن قانون المالية ، لسنة 2001 ، السابق ذكره .

<sup>4</sup> المادة 41 من نفس القانون.

وقد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 ما كان معمول به سابق في هذا المجال، حيث نص في المادة 89 منه على أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>1</sup> حيث تم تعديل المادة 89 السابقة الذكر بموجب المادة 26 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية حيث أصبحت كما يلي ( يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية الغير مخصصة والتي ألغى تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح ... )<sup>2</sup>

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، و يضبط كيفيات ذلك حيث حدد أساليب بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وذلك عن طريق المادة 10 منه والتي حددت البيع بالمزاد العلني والمادة 11 منه الناصة على البيع بالتراضي والمادة 12 أيضا التي حددت كيفيات وأحكام البيع<sup>3</sup>

تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001، وقانون المالية لسنة 2002 جاء المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004، حيث تمثلت الأملاك القابلة للتنازل في هذا المرسوم في:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بشرط أن تكون مستلمة

<sup>1</sup> المادة 89 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 26 من القانون رقم 14-08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية ، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المواد 10،11،12 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، السابق ذكره .

أو موضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004<sup>1</sup>

حيث يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة أعلاه حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي السابق لفائدة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري<sup>2</sup>

ثم أخيرا جاء المرسوم رقم 153/18 المحدد لشروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري الذي ألغي بموجب المادة 24 منه أحكام المرسوم السابق رقم 269/03<sup>3</sup>

حسب المادة 02 من المرسوم 153/18 يتم التنازل لفائدة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الذين يخضعون للقانون الجزائري ، حيث نصت المادة 04 أيضا على أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيت ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن<sup>4</sup>

ويعتبر هذا المرسوم آخر ما صدر في تنظيم عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 ، الجريد الرسمية العدد 48 ، الصادرة سنة 2003.

<sup>2</sup> المادة 02 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المواد 02 ، 04 من نفس المرسوم.

## الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18

التنازل هو عملية تحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها الحقيقية، فالقاعدة العامة أنه يبيع للممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويتم عن طريق القانون الساري فيه المفعول.

فعقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها مسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>1</sup>

يتبين أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا صريحا لعملية التنازل ولكن وفق المرسوم 153/18 السابق الذكر فالتنازل هو إجراء قانوني إستحدثه المشرع والقصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية سواء كانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى الشاغل الشرعي لها سواء كانت محلات ذات إستعمال سكني، أو مهني أو تجاري أو حرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

بعد ما تم التعرف على عملية التنازل وعن الأملاك العقارية المتنازل عنها يتبين لنا أن لإدارة أملاك الدولة دور فعال في عملية التنازل، لذلك سيتم في هذا المطلب التعرف على دور مديرية أملاك الدولة في فرعين، الأول دور مديرية أملاك الدولة في

<sup>1</sup> مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 62.

<sup>2</sup> المواد 02،04،05 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

تحرير عقد التنازل، والفرع الثاني الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

### الفرع الأول: دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل

لا تنتقل الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة أو لأحد جماعاتها المحلية إلا بعد تحرير عقد رسمي، الذي يقوم به مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة أو الولاية، أما بالنسبة لممتلكات البلدية فيكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير العقود، وهذا لإكتسابها حجية النفاذ تجاه الغير<sup>1</sup> فإذا قام المستفيد من العقار بالدفع الكلي فيسلم له العقد مباشرة وتنتقل إليه الملكية أما في حالة التسيط يرهن العقار محل التنازل، فلا يزول الرهن إلى غاية دفعه للقيمة الإجمالية للعقار فيحرر له عقد جديد لإثبات ملكية العقار، لذلك سنتطرق لتنفيذ إجراء التسجيل والشهر العقاري.

**أولا/ تسجيل عقد التنازل:** عملية التسجيل العقاري لها إجراءات أساسية يقتضي إحترامه من المعني بالأمر الذي يقدم طلب التسجيل وتوثيق عقاره، في مجموع الصحائف الموجودة على مستوى المحافظة العقارية في كل ولاية، بحيث على هذه الأخيرة أن تحدد أوصاف كل عقار وحالته القانونية.

حيث يأسس السجل العقاري على أساس المسح الشامل للأراضي الذي يكون قد أنجز، بحيث تدون فيه كل المعلومات الرئيسية للعقار من مساحة وموقع وطبيعة قانونية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي الجزء الأول، (د ط)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 126.

<sup>2</sup> حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 101.

باعتبار العقود الإدارية إتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بإعتباره موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد إكتسابه، يجب أن يتضمن عقد التنازل بيان وصفي يتضمن رقم القطعة، والعمارة والدرج و الطابق ونوعية القطع والمساحة، بالنسبة لملكية القطع المشتركة.

تخضع المحلات ذات الإستعمال التجاري إلى إتاوة بنسبة 2.5 بالمئة من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل، ونسبت 1 بالمئة عند إجراء عملية الشهر كما أنه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيت حيث يخضع لهذا القيد المحلات ذات الإستعمال التجاري والمحلات ذات الإستعمال السكني التي تعفى من الإتاوة ولا تعفى من القيد.

ألزام المشرع في العقود التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع كلي أو جزئي<sup>1</sup>

**ثانيا/ تنفيذ إجراء الشهر العقاري:** يخضع عقد التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة إلى قواعد الشهر وذلك حرصا على تساوي حظوظ المستفيدين من عملية التنازل، وفي هذا الشأن صدر قرار على المحكمة العليا في الغرفة الإدارية رقمه 76077 المؤرخ في 1990/07/28 المتضمن ما يلي " من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص يخضع لقواعد الشهر حرصا على تساوي حظوظ المترشحين.

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوب بعيب خرق القانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون إستقائه لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساوات المواطنين أمام القانون.

ومتى كان كذلك إستوجب إبطال القرار المطعون فيه<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حسين محمد ، المرجع السابق ، ص 102.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة 10 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 49.

عملية الشهر العقاري عبارة عن إجراء تقني وفني هدفه تسجيل مختلف التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة للدولة<sup>1</sup> وبما أن السندات الإدارية مثبتة للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة، أو يحرره الموثق إذا إختارت الدولة اللجوء إليه، وكي تحتج الدولة تجاه الغير أو فيما بين المتعاقدين يجب أن يكون قد تم الشهر في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، وهذا بنص المادة 16 من الأمر 75-74 التي نصت على ( أن العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصحيح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية)<sup>2</sup>

تحرر مديرية أملاك الدولة عقود التنازل لأن ذلك من إختصاصه، حيث تقوم بتسجيلها لدا مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، وفي حالة تعسف الإدارة أو إمتناعها عن إتمام إجراءات التسجيل والشهر ففي هذه الحالة وإستثناء لقاعدة الفصل بين السلطات وعدم جواز توجيه القاضي أوامر للإدارة ، إعتبر القضاء الإداري رفض الإدارة إستكمال الإجراءات يعد بمثابة تعدي، حيث يجوز للقاضي توجيه أوامر لإلزام الإدارة بإستكمال هذه الإجراءات<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أستحدثت هذه الهيئات من أجل تسيير عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لذلك سنتطرق إلى المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل والمصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل.

<sup>1</sup> رامول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، ( د ط ) ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2001 ، ص 101.

<sup>2</sup> المادة 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريد الرسمية العدد 92 ، الصادرة سنة 1975.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 54 ، 55.

أولا/ المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة: للنظر في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية إستحدث المشرع لجان مختصة متمثلة في:

#### 1- اللجنة الولائية: تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية:

- الوالي رئيسا.
- المدير الولائي للأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المكلف بالمهام التالية:
  - \* تنشيط العمليات التي تجربها لجنة ما بين البلديات ومراقبتها.
  - \* النظر في الطعون المقدمة من المترشحين ضد القرارات التي إتخذتها لجنة ما بين البلديات.

\*تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن النتائج العملية<sup>1</sup>

#### 2- اللجنة البلدية: وهي لجنة يرؤسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة وتتكون من:

- رئيس الدائرة رئيسا.
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.
- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

ترسل ملفات الإكتساب إلى هذه اللجنة التي تقدم وصل إستلام مقابل ذلك، وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملف المعروض<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، وزروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، ( د ط ) ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 313.

<sup>2</sup> شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ( د س ن ) ، ص 305.



ثانيا/ المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة: تتمثل هذه المصالح المركزية في اللجنة الوطنية التي يرأسها وزير الداخلية والمجموعات المحلية على المستوى الوطني، وأسند لها المهام التالية:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل.
- تتبع عملية اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطور وسير عملية التنازل.
- تختص اللجنة الوطنية بالنظر في الطعون المتعلقة بعملية التنازل<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 314.

## خلاصة الفصل الأول

كخلاصة لما سبق التعرض إليه في هذا الفصل نجد أن الأملاك الوطنية أو أملاك الدولة تنقسم إلى قسمين، أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة فنجد أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو للتقادم لذلك فالتنازل عن أملاك الدولة لا يضم هذه الأملاك، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة وهي التي يمكن التنازل عنها حيث تتكون هذه الأملاك إما بتكامل الظواهر الطبيعية المنشئة للمال أو باكتسابها من قبل شخص عام إقليمي عام كالدولة والولاية والبلدية، ويكون هذا إما بطرق القانون الخاص كالتبادل والتبرع والتقادم والحيازة أو بطرق القانون العام كالشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة.

أما مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يخص الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري كعقارات قابلة للتنازل أما العقارات الغير قابلة للتنازل فقد حددها المشرع الجزائري وكل هذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

كما أن لعملية التنازل طرفين أساسيين هما المستفيد وهو الذي إستفاد من عملية التنازل والمالك وهو من يملك العقار أي الدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث تتم هذه العملية وفق المرسوم السالف الذكر.

فعملية التنازل عن أملاك الدولة هي عملية تحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها الحقيقية لفائدة الشاغلين الشرعيين أي المستأجر وله الحق في الدفع الكلي للثمان أو بالتقسيم، فلا تنتقل الملكية العقارية إلا بعد تحرير عقد رسمي يقوم به مدير أملاك الدولة وبعد هذا تتم عملية التسجيل والشهر.

## الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي : كفيات التنازل عن الأملاك العقارية  
الخاصة التابعة للدولة

المبحث الأول: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة

التابعة للدولة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها

المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة

التابعة للدولة وكفيات التسوية لحل النزاع

حدد المرسوم التنفيذي رقم 153/18 شروط وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ويكون هذا التنازل وفق القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأملاك وهذا ما نص عليه المرسوم السالف الذكر.

حيث بعد تحديد القيمة التجارية يأتي التسديد، ثم باقي إجراءات التسجيل والشهر للعقد المحرر للتنازل لإتمام نقل الملكية.

فبعد إتمام التنازل وفق الكيفيات المحددة قانونا والتي سنتكلم عنها في هذا الفصل يمكن أن تترتب عن عملية التنازل عدة نزاعات تكون الدولة طرفا فيها، فيقوم من يمثلها بإتمام حل النزاعات أمام القضاء.

ولهذا سنتعرف في المبحث الأول عن شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومعايير تحدد القيمة التجارية لها، وفي المبحث الثاني عن إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكيفية التسوية لحل النزاعات.

## المبحث الأول: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري على شروط التنازل عن هذه الأملاك، حيث يتم هذا التنازل وفق القيمة التجارية للعقارات المتنازل عنها حسب نص المادة 02 من نفس المرسوم وهذا حسب معايير تحدد هذه القيمة التجارية، والتي جاء بها قرار وزاري مشترك لسنة 2020.

سنقوم في هذا المبحث بالتعرف على شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في المطلب الأول، وتحديد معايير تحديد القيمة التجارية للعقارات المتنازل عنها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة طبقا لجملة من الشروط الخاصة بالتنازل، لذلك سنتطرق للشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الفرع الأول، ثم شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 153/18 في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 على أنه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

يجب أن لا تتعدى الإستفادة من التنازل محل واحد للإستعمال السكني ومحل واحد للإستعمال المهني، أو التجاري أو الحرفي، حيث نص القرار الصادر عن المحكمة العليا للغرفة الإدارية رقم 78633 على ( متى كانت أحكام المادة 08 من قانون التنازل عن أملاك الدولة أنها تقرر:

لا يجوز للمترشحين الشراء في إطار هذا القانون وعلى مجموعة التراب الوطني أكثر من محل واحد المعد للسكن.

ومن ثم فإن الطعن - في قضية الحال - الذي إشتري ملك للدولة لا يمكنه التمسك بشراء السكن المتنازع عليه<sup>2</sup>

وهذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الإستفادة من عملية التنازل<sup>3</sup>

جاءت المادة 26 من القانون رقم 14/08 لتعديل نص المادة 89 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية فسمحت بالتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة والجماعات المحلية، وفقا للشروط التالية:

- أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلا.

- يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفية منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريد الرسمية العدد 27 ، الصادرة سنة 2007.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 57.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 312.

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

- يجب إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة والجماعات الإقليمية.

- يمكن بصفة إستثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة والجماعات الإقليمية<sup>1</sup>

يجوز للمستأجرين والأشخاص الطبيعيين أن يعبروا عن رغبتهم في تملك الأملاك العقارية التابعة للدولة والقابلة للتنازل إذا توفرت في كل منهم الشروط التالية:

- أن يكون جزائري الجنسية أو خاضع للقانون الجزائري.

- أن يكون بالغاً مدنياً ، فبالنسبة للقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد والذي تتوفر فيه شروط التنازل فيجوز له أن يترشح لإكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليه الذي يعمل لحسابه في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال<sup>2</sup>

- أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا في الغرفة الإدارية رقم 97696 المؤرخ في 1992/10/25 والذي جاء فيه " من المقرر قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين متلازمين هما:

\* الحياة على سند أولاً وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانياً، ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هاذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سند قانوني.

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة ولم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه وبالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره ومتى كان ذلك إستوجب رفض الطعن<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون الأملاك الوطنية السابق ذكره.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، وزروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 312.

- أن يكون مستوفيا الواجبات الإيجارية وفي هذا الشأن صدر قرار من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 62093 الذي جاء فيه ( من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لإكتساب المحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطاتهم في هذه الأماكن)<sup>2</sup>

ومن هنا يشترط إثبات المستأجرين الشرعيين وضعيتهم بالنسبة للعقار بإحضار الوثائق اللازمة كعقد الإيجار.

### الفرع الثاني : شروط التنازل عن الأملاك الوطنية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 153/18

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 153/ 18 المحدد لشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري على شروط التنازل عن هذه الأملاك العقارية، في المواد من المادة 04 إلى المادة 11.

**أولا/ شرط الشغل الفعلي للملك العقاري:** ومعنى هذا الشرط أن يكون المستفيد حائزا ومستغلا للملك العقاري، يستعمله كإستعمال المالك، وطبعا لا يملك حق التصرف لأن المادة الثانية من المرسوم 153/18 السالف الذكر جاءت بلفظ يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 67 ، 68.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 62093 ، المجلة القضائية ، العدد 02 لسنة 1992 ، المؤرخ في 16/06/1996 ، ص 153.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .



ثانيا/ دفع الثمن فورا أو بالتقسيط: إذا أراد المستفيد إقتناء الملك العقاري والإستفادة من التنازل إشترط عليه دفع ثمن الملك كاملا فورا أو بالتقسيط.

### 1- إذا كان الملك العقاري ذو طابع سكني:

- يستفيد الطالب من إحتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ مدة تاريخ شغل الملك العقاري المعني بالتنازل<sup>1</sup>
- المشرع الجزائري منح المستفيد أو المستأجر الحق في شراء العقار بدفع الثمن فورا أو بالتقسيط، لأنه يعلم أن هذه الأملاك موجهة أصلا لضعاف الدخل.
- طبقا للمادة الخامسة من المرسوم المذكور أعلاه ففي حالة إختيار صيغة الشراء يدفع كامل الثمن فورا ويستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10 بالمئة من ثمن التنازل<sup>2</sup>
- أما في حالة إختيار الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من أجل أقسائه عشر سنوات لدفع ثمن التنازل<sup>3</sup>

وفي هذه الحالة يحسب تقديم دفع أولي بنسبة 05 بالمئة من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع عند إبرام العقد ويخضع المبلغ المتبقي للتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 01 بالمئة في السنة<sup>4</sup>

- في حالة إختيار الشراء للعقار بالتقسيط يستفيد المشتري من تخفيض في مبلغ التنازل قدره كمايلي:

\*07 بالمئة عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاثة سنوات أو تساويها.

\*05 بالمئة عندما تكون المدة المتفق عليه تفوق ثلاثة سنوات وتقل عن خمس سنوات أو تساويها<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 05 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 06 الفقرة 01 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> المادة 06 الفقرة 02 و03 من نفس المرسوم.

- يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبتها 01 بالمئة.

- في حالة عدم دفع الطالب 06 من المستحقات الشهرية المتتالية تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ولاسيما منها إلغاء البيع، وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة<sup>2</sup>

- نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 18-153 السابق على أنه في حالة إختيار صيغة الشراء بالتقسيط يجب أن يتضمن العقد بند يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً<sup>3</sup>

- يستثنى من الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل الطالبون الراغبون في شراء ملك عقاري من الدولة في إطار المرسوم التنفيذي 18-153 السابق الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة، أو إستفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن<sup>4</sup>

## 2- إذا كان الملك العقاري ذو إستعمال تجاري أو مهني أو حرفي:

في هذه الحالة لا يستفيد الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء محلاتهم ذات الطابع التجاري، أو المهني أو الحرفي، من التخفيضات وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة المذكورة أعلاه.

وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 18-153 السالف الذكر<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 08 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 09 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> المادة 10 من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> المادة 11 من نفس المرسوم.

**المطلب الثاني: معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري**

تطبيقاً لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 والتي نصت على أن التنازل يكون لفائدة الشاغلين الشرعيين ويكون على أساس القيمة التجارية للعقارات وتحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن<sup>1</sup>

وبالتالي تم صدور القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 يونيو 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي يحدد سعر التنازل وفق كيفية سيتم دراستها في هذا المطلب، حيث أن مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً هي من تقوم بتحديد السعر بناء على طلب من لجنة الدائرة أو لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>

### 1- بالنسبة للعقارات ذات الإستعمال السكني:

- يحصل على سعر التنازل عن محل ذي إستعمال سكني جزء من عقار جماعي بتطبيق سعر أساسي مصحح إحتمالاً بمعامل القدم على مساحته المقيدة.
- ينتج السعر الأساسي بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي للمتر المربع المحدد حسب ما يلي:
- 12.000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المواد 01 و 14 من القرار الوزاري المشترك ، مؤرخ في 10 يونيو 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد59 ، الصادرة سنة 2020.

- 20.000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004 و سنة 2009.
- 25.000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2010 و سنة 2014.
- 30.000 دج للمتر المربع 25000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال من سنة 2015 ليومنا هذا<sup>1</sup>

#### أ- المعاملات المتعلقة بالمناطق:

- المنطقة الأولى : 2
- المنطقة الثانية : 1.5
- المنطقة الثالثة : 1.2
- المنطقة الرابعة : 1
- المنطقة الخامسة : 0.8
- المنطقة السادسة : 0.5<sup>2</sup>

ب- **كيفية تقسيم البلديات:** تم تقسيم البلديات لستة مناطق حسب جدول تم ذكره في القرار الوزاري<sup>3</sup> حيث قسم هذا القرار بلديات كل ولاية إلى ستة مناطق، تم ذكرها في جداول، وسنعطي مثالا عن ذلك في ولاية تبسة، رغم أنها لم تصنف أي بلدية في المنطقة الأولى والثانية، أما المنطقة الثالثة فشملت بلدية تبسة، والمنطقة الرابعة تشمل بلديات بئر العاتر، الشريعة، العوينات و الونزة، والمنطقة الخامسة شملت كل من بوخضرة، الكويف، بكارية، بئر مقدم، الماء الأبيض والحمامات وأخيرا المنطقة السادسة التي شملت المريح، عين الزرقاء، بئر الذهب، بولحاف الدير، قريقر، ثليجان، العقلة، المزرعة، سطح قننيس، بجن، الحويجات، أم علي، صفصاف الوسري، العقلة

<sup>1</sup> المادة 02 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 04 من نفس القرار .

<sup>3</sup> المادة 03 من نفس القرار .

المالحة ونقرين، حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين المعايير التي أخذ بها في تقسيم بلديات كل ولاية إلا أنها قسمت من الأكثر كثافة وتطور وحركة إلى الأقل، وهذا لإختلاف القيمة التجارية للعقارات من بلدية لأخرى<sup>1</sup>

### ج- تقسيم البلدية لخمس مناطق فرعية:

- **الحي الفخم:** يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط وتقع هذه المنطقة بعيدا عن الطريق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الضجيج والدخان، والغبار والروائح الكريهة.

- **وسط المدينة:** يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت الأساسية والضرورية للحياة الجماعية، كالمراكز التجارية، المدارس، المستشفيات، محطات النقل البري ... إلخ.

- **الأحياء المحيطة بالمدينة:** المنطقة المحاذاة مباشرة لوسط المدينة، والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

- **الضاحية:** الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية، والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

- **المنطقة البعيدة جدا:** تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية، والثقافية والإدارية في البلدية.

يتم تحديد هذه المناطق الفرعية بقرار من الوالي وتحت سلطته بالتنسيق مع المصالح المؤهلة<sup>2</sup>

### د- المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية:

#### - المنطقتان الأولى والثانية:

\* المنطقة الفرعية الأولى : ( الحي الفخم ) : 1.1

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 05 من نفس القرار .

\* المنطقة الفرعية الثانية : ( وسط المدينة ) : 01

\* المنطقة الفرعية الثالثة : ( الأحياء المحيطة بالمدينة ) : 0.9

\* المنطقة الفرعية الرابعة : ( الضاحية ) : 0.8

\* المنطقة الفرعية الخامسة : ( المنطقة البعيدة جدا ) : 0.7

– المنطقتان الثالثة والرابعة :

\* المنطقة الفرعية الأولى : ( الحي الفخم ) : 01

\* المنطقة الفرعية الثانية : ( وسط المدينة ) : 0.9

\* المنطقة الفرعية الثالثة : ( الأحياء المحيطة بالمدينة ) : 0.8

\* المنطقة الفرعية الرابعة : ( الضاحية ) : 0.7

\* المنطقة الفرعية الخامسة : ( المنطقة البعيدة جدا ) : 0.6

– المنطقتان الخامسة والسادسة:

\* المنطقة الفرعية الأولى : ( الحي الفخم ) : 0.9

\* المنطقة الفرعية الثانية : ( وسط المدينة ) : 0.8

\* المنطقة الفرعية الثالثة : ( الأحياء المحيطة بالمدينة ) : 0.7

\* المنطقة الفرعية الرابعة : ( الضاحية ) : 0.6

\* المنطقة الفرعية الخامسة : ( المنطقة البعيدة جدا ) : 0.5<sup>1</sup>

هـ – تصنيف المحل موضوع التنازل:

<sup>1</sup> المادة 06 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

يتم تصنيف المحل موضوع التنازل من أجل أخذ مستوى مرتبته بعين الاعتبار في أحد الأصناف الأربعة الآتية:

- الصنف الأول : فخامة عالية : أكثر من 200 نقطة.

- الصنف الثاني : فخامة حسنة : من 161 إلى 200 نقطة.

- الصنف الثالث: اقتصادي : من 120 إلى 161 نقطة.

- الصنف الرابع: جد اقتصادي : أقل من 120 نقطة<sup>1</sup>

يتم الأخذ بالعناصر المذكورة في المادة 08 من القرار الوزاري المشترك لتحديد كل من الأصناف الأربعة المذكورة أعلاه<sup>2</sup> وهذا بمجموع النقاط حسب الجداول المذكورة أيضا في القرار الوزاري المشترك، وهذا كما يلي:

**مواد البناء:** وهنا يكون حسب طبيعة وخصائص مواد البناء فنجد أنه إذا كانت البناية مصنوعة من الحجارة والتبليط بالرخام ونجارة بالخشب الجيد وشباك حديدي متقن فهي بناية من نوعية حسنة وتكتسب 80 نقطة، أما إذا كانت البناية مصنوعة بالأجر الأحمر والتبليط بأرائك الغرانيت والنجارة بالخشب الأحمر فتكتسب أربعون نقطة فالبناية من نوعية عادية، وأيضا إذا كانت البناية مصنوعة من قوالب إسمنت وبلاط بالإسمنت ونجارة عادية فالبناية من نوعية منخفضة فتكتسب عشرون نقطة فقط، حيث نلاحظ أنه كلما كانت نوعية البناية منخفضة وهذا على أساس المواد المصنوعة منها كلما كانت النقاط منخفضة<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المواد 07 و 09 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 08 من نفس القرار .

<sup>3</sup> نفس القرار .

**الطابع العمراني:** يتم إكتساب النقاط وجمعها بالنسبة للطابع العمراني حسب عدة خصائص يكتسبها العمران، فإذا كان شكل معماري متقن وزخارف مزينة فتكتسب أربعون نقطة، أما إذا كان طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة فيكتسب ثلاثون نقطة، وإذا كان طابع معماري بسيط ذي شكل عادي فيكتسب عشرون نقطة وإذا كان طبع معماري رديء فيكتسب عشرة نقاط أي أن النقاط تعتمد على طبيعة الشكل المعماري فكلما كان رديء كلما قلت النقاط المعطاة له في التقييم.

**تركيبية غرفة الاستقبال ( قاعة الجلوس ) :** يعتمد التتقيط هنا على مساحة الغرف، فكلما زادت مساحة غرفة الإستقبال كلما زاد التتقيط، فنجد أنه إذا كانت الغرفة ذات مساحة نقل عن 15 متر مربع إكتسبت عشرة نقاط، وإذا كانت غرفة ذات مساحة تساوي أو تفوق 15 متر مربع وتقل عن 20 متر مربع إكتسبت عشرون نقطة، وإذا كانت غرفة ذات مساحة تساوي 20 متر مربع أو تفوقها وتقل عن 30 متر مربع إكتسبت ثلاثون نقطة، أما إذا كانت غرفة ذات مساحة تساوي 30 متر مربع أو تفوقها تكسب أربعون نقطة وهذا أكبر تتقيط حسب مساحة غرفة الجلوس.

**غرف ( حجر ) :** يعتمد التتقيط هنا أيضا على مساحة الغرف، فإذا كانت الغرفة نقل عن 10 متر مربع فتكتسب عشرون نقطة أما إذا كانت ذات مساحة تساوي 10 متر مربع أو تفوقها وتقل عن 15 متر مربع فتكتسب أربعون نقطة<sup>1</sup>

**المطبخ:** يعتمد التتقيط هنا أيضا على المساحة إبتداء بعشرة نقاط للمطبخ ذي المساحة التي تقل عن 10 متر مربع، و 15 نقطة للمطبخ الذي مساحته تساوي 10 متر مربع أو تفوقها وتقل عن 15 متر مربع، وعشرون نقطة للمطبخ ذي مساحة تساوي 15 متر مربع أو تفوقها حيث نستنتج أن المساحة عامل مهم في تقييم العقارات.

**مساحة المرور:** يعتمد التتقيط في مساحة المرور على عرض الرواق، فنجد أنه إذا كان عرض الرواق يساوي 02 متر أو يفوقه كان التتقيط خمس نقاط، أما إذا كان عرض

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.



الرواق يفوق 01.5 متر ويقل عن 02 متر إكتسبت مجموع ثلاثة نقاط، وإذا كان عرض الرواق يساوي 01 متر ويقل عن 1.5 متر أكتسبت نقطتان فقط.

**درج مشترك ( سلم ):** يعتمد أيضا التتقيط في الدرج المشترك إن وجد، على عرض الدرج فنجد أنه يكتسب عشرون نقطة إذا كان عرضه 02 متر أو يفوقه، وعشرة نقاط إذا كان عرضه 1.5 متر ويقل عن 02 متر، وخمسة نقاط إذا كان عرضه يساوي 01 متر ويقل عن 1.5 متر.

**ارتفاع تحت السقف :** يعتمد التتقيط هنا على إرتفاع تحت السقف، فإذا كان يساوي 03 متر أو يفوقه إكتسب 15 نقطة، أما إذا كان إرتفاعه يساوي 2.9 متر ويقل عن 03 متر إكتسب عشرة نقاط وإذا كان يقل عن 2.9 إكتسب خمسة نقاط، حيث يعاب هذا الجدول على الخطأ الذي أخطأه في إرتفاع 2.9 متر فكان الأجدر أن يكون 02 متر<sup>1</sup>

#### و- معاملات الأصناف الأربعة السابقة:

- الصنف الأول : 1.5

- الصنف الثاني : 1.1

- الصنف الثالث : 0.9

- الصنف الرابع : 0.7<sup>2</sup>

يحسب التخفيض بسبب القدم المحدد بـ 30 بالمئة على أساس نسبة 0.5 بالمئة لكل سنة مصححة بمعامل صيانة يتراوح بين 0.6 و 1.2 حسب حالة العقار<sup>3</sup>

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 10 من نفس القرار .

<sup>3</sup> المادة 11 من نفس القرار .

## 2 - بالنسبة للعقارات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي

تطبق على سعر التنازل المحدد حسب الكيفيات المذكورة أعلاه فيما يخص هذه العقارات، زيادة تحدد بالنسب الآتية:

- 30 بالمئة بالنسبة للمحلات المتواجدة بالطوابق السفلية أو العلوية أو التي ليس لها دخل مباشر على الطريق العمومي.

- 50 بالمئة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي والمتواجدة في شوارع فرعية.

- 100 بالمئة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي و المتواجدة بشوارع رئيسية<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 13 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، السابق ذكره.

## المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكيفية التسوية لحل النزاع

لعملية التنازل عن أملاك الدولة مجموعة من الإجراءات اللازمة لقيام هذا التنازل، حيث حدد المشرع الجزائري هذه الإجراءات في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

ويمكن أن تترتب عن عملية التنازل عدة منازعات التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها طرفا فيها، حيث حدد المشرع الجزائري عملية الطعن في نفس المرسوم.

لذلك سنتطرق في المطلب الأول عن إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وعن كيفية التسوية لحل النزاعات في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية

كل شخص طبيعي أو شخص معنوي يخضع للقانون الجزائري يرغب في الإستفادة من تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة عليه أن يودع طلب التنازل حسب نوع وطبيعة العقار وحسب الاستعمال الموجه له للعقار، أو حسب المصلحة التي ينتمي لها العقار، إذ يمكن أن يكون تابع للدولة أو أحد مؤسساتها، أو تكون مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

تودع طلبات التنازل لدى اللجنة المختصة التابعة للمصلحة المالكة للعقار، حيث سنتعرف على الإجراءات اللازمة للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة في الفرع الأول، وعن إجراءات التنازل عن الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة

تودع طلبات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف المعني لدى لجنة الدائرة، التي يرأسها الوالي المختص إقليميا لغرض إستلام ودراسة الملفات والفصل فيها<sup>1</sup>

تنازل الدولة عن عقارتها الخاصة لفائدة الشاغلين الشرعيين يتم بعد تكوين الملف الإداري الكامل وإيداعه لدى أمانة لجنة الدائرة كإجراء أولي.

**أولا/تكوين الملف:** يتكون الملف الواجب إيداعه من مجموعة من الوثائق الإدارية البسيطة التي حددها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 في المادة 12 منه وهي:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

- نسخة من بطاقة هوية الطالب بالنسبة للشخص الطبيعي، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي<sup>2</sup>

**ثانيا/ إيداع الملف لدى لجنة الدائرة:** إستحدث المشرع الجزائري لجنة الدائرة في أول مرة بموجب القانون رقم 01/81 وحسب المرسوم التنفيذي 153/18:

#### 1- تكوين اللجنة:

تتكون لجنة الدائرة من مجموعة من موظفي الدولة المحددين من طرف المشرع الجزائري في نص المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا رقم 153/18:

- رئيس الدائرة رئيسا.

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأحكام المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 12 من نفس المرسوم.

- ممثل مدير الولائي لأملاك الدولة.
  - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
  - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- يمكن أن تتوسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة<sup>1</sup>

## 2- مهام لجنة الدائرة:

تكمن المهام المكلفة بها لجنة الدائرة أساسا بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها فحدد المشرع الجزائري هذه المهام بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي السابق والتي تتمثل في:

- استقبال الشاغلين الشرعيين الذين يرغبون في شراء العقارات الخاصة التابعة للدولة التي هي محل تنازل.

- مسك الملفات المتضمنة طلبات الشراء على مستوى أمانة مصالح الدائرة.

يتعين على لجنة الدائرة المختصة الفصل في كل الطلبات المودعة لديها بموجب قرار تصدره في أجل شهرين إبتداء من تاريخ إيداع الطلب.

- يجب أن تبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إستلام التبليغ<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

## 3- حالة قبول ورفض الملف:

في حالة قبول الملف يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام كما قلنا سابقا.

- في حالة رفض الملف أشار المرسوم التنفيذي رقم 153/18 إلى أن كل رفض لطلب الشراء يجب أن يكون معلل، وتوجه الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ إستلام التبليغ<sup>2</sup> وتكلف اللجنة الولائية بالنظر في الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء في أجل شهر من تاريخ إخطارها، وتتكون هذه اللجنة من:

- الوالي أو الوالي المنتدب رئيسا.

- المدير الولائي للأملاك الدولة.

- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

يتم التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة الشاغلين الشرعيين للعقار محل التنازل وفق إجراءات محددة في المرسوم 153/18.

**أولا/ تكوين الملف:** يتكون الملف من مجموعة من الوثائق الإدارية والتي نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي السابق في المادة 18 الفقرة الأولى منه، فمن أجل

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 16 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 17 من نفس المرسوم.

تسهيل عملية التنازل للمستفيد ولإدارة المعنية وتنفيذ الإجراءات بطرق سلسلة فجعل  
المشعر الجزائري الملف على أبسط ما يكون، وأي وثيقة ناقصة من الملف يعتبر مرفوض  
من طرف اللجنة المختصة حيث يتكون من الوثائق الآتية:

- عقد إيجار الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة  
للشخص المعنوي<sup>1</sup>

يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير  
العقاري لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني حيث ركز المشعر الجزائري  
في عملية التنازل عن هذه الأملاك أن يكون المستفيد منها هو الشاغل الشرعي، ويثبت  
ذلك بواسطة عقد إيجار الملك العقاري حيث نفهم من ذلك أن المعني يكون مستأجر لدى  
ديوان الترقية والتسيير العقاري.

**ثانيا/ إيداع الملف ودراسته:** فصل المرسوم التنفيذي 153/18 السابق ذكره  
في إجراءات وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير  
العقاري، فطلبات الشراء تودع من طرف المقبل على الشراء لدى اللجنة المكونة من:

- المدير العام لدواوين الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله ( رئيسا ).
- ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة.
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

<sup>1</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة  
والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على إستدعاء من رئيسها وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة<sup>1</sup> ويتعين عليها الفصل في طلب الشراء في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب عليها أن تبلغ المقبل برسالة موصى عليها مع إشعار إستلام وقرارها وثمان التنازل ووثيقة الإلتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>

**ثالثاً/ قبول ورفض الملف:** في حالة قبول الملف يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إستلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً.

في حالة رفض الملف الذي يجب أن يكون معلل<sup>3</sup> توجه الطعون لقرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري للطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن، في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إستلام التبليغ<sup>4</sup> وتتكون هذه اللجنة من:

- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيساً.
- ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

تكلف اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء، والفصل فيها في أجل 15 عشر يوماً من تاريخ الإخطار<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 20 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 20 فقرة 03 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> المادة 21 من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> المادة 22 من نفس المرسوم.



## المطلب الثاني: كيفية التسوية لحل النزاعات الناتجة عن التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

في التشريع والنظام الجزائري وباعتبار الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة ملك للدولة فإن المنازعات المتعلقة بها تكون من إختصاص المحكمة الإدارية، بينما أسندت فرنسا منازعات الدومين الخاص لإختصاص القضاء العادي وتبقى منازعات الدومين العام من إختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup> لذلك سنحاول في فرعين تبيين تسوية المنازعات الناتجة عن التنازل إداريا وقضائيا.

### الفرع الأول: التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة

يمكن لأي مترشح للتنازل يرى أن حقوقه أغفلت او انه مغبون أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية المكلفة بعمليات التنازل، وهذا في ظرف الشهرين التاليين لتبليغ القرار المتخذ ضده، وله الحق كذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري في حالة رفض الطعن إلى اللجنة المركزية، وفي هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا في غرفتها الإدارية قرار رقمه 63778 نص على ( من المقرر قانونا بالمادة 33 من القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة أنه يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى انه مغبون وأن حقوقه أغفلت أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية، وذلك في ظرف شهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تجاوزا في السلطة.

<sup>1</sup> شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الإختصاص الجزء الثالث ، ( د ط ) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1999 ، ص 402.

ولما ثبت في قضية الحال أن الطاعن قام برفع دعواه أمام اللجنة الولائية ومن ثم فإن المجلس " الغرفة المدنية " عندما قبلوا الدعوى قبل إنقضاء الأجل المنصوص عليه قانونا يكونوا قد تجاوزوا سلطتهم <sup>1</sup>

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 الأخيرة فتوجه للجنة الولائية لأن 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 والتي لها مدة شهر واحد من أجل الفصل في الطعون المقدمة لها<sup>2</sup>

وفق نص المادة 16 مكرر 03 من المرسوم التنفيذي رقم 211/15 أنه توجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري للجنة ديوان الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن المذكورة في المادة 16 مكرر 04 من نفس المرسوم في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إستلام التبليغ<sup>3</sup>

وأخيرا بصدر المرسوم التنفيذي 153/18 الذي أنشاء لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية و المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية بموجب المادة 21 منه، والتي تم ذكر أعضائها في مطلب سابق.

حيث تقدم كل الطعون في القرارات التي تصدرها لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>4</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 60 ، 61

<sup>2</sup> شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، المرجع السابق ، ص 60 ، 61.

<sup>3</sup> المادة 16 مكرر 03 و المكرر 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11/08/2015 ، يعدل المرسوم التنفيذي 03-269 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 01 يناير 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة سنة 2015.

<sup>4</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

طبقاً للمادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم السابق فتختص أساساً اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي أو الوالي المنتدب بالدراسة الدقيقة والفصل في التظلمات أو الطعون الموضوعة أمامها ضد قرارات لجان الدوائر التابعة لها في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطعن، أما لجان الدوائر فتختص فقط بدراسة طلبات الشراء<sup>1</sup>

وطبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم السابق أنه تكلف اللجنة أساساً بالنظر والفصل في الطعون المقدمة إليها ضد القرارات التي تتخذها لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، التي تستلمها في غضون شهر واحد من تاريخ تبليغ المعني بقرار رفض طلب الشراء، ويكون الفصل في أجل 15 يوم<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة

يمكن للمرشحين المستفيدين من عملية التنازل والتي تتوفر فيهم شروط التقاضي المتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية، رفع طعن أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة رفض طلبهم<sup>3</sup> لكن إذا وقع خطأ في عقد التنازل فإن القانون لا يسمح للقضاء أن يحل محل الإدارة لتصحيحه وهذا ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 172459 الصادر بتاريخ 12/07/1999 حيث تمت من خلال الوقائع أن الوكالة العقارية لواد تليلات تعترف صراحة بالخطأ الوارد في عقد التنازل المؤرخ في 22/10/1994 رقم 203 الذي أدمج المساحة الأرضية 22 آر ، 22 س ملك للإدارة البريد والمواصلات بموجب عقد التنازل رقم 614 الصادر عن والي ولاية وهران، الذي صرح بدوره أنه سبق له الإتصال بمديرية الشؤون العقارية لإيجاد الحل النهائي للنزاع.

<sup>1</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 22 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> خلوفي رشيد ، المنازعات الإدارية ، الدعوى وطرق الطعن الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2013 ، ص 38.

وعليه لا يمكن للقضاء الإداري أن يحل محل الإدارة لحل النزاع، لأنها هي صاحبة القرار المناسب، وهي التي لها صلاحية تصحيح الخطأ الوارد في عقد البيع<sup>1</sup> أولاً/ مجال الإختصاص القضائي: تترتب على عمليات التنازل عن أملاك الدولة الخاصة آثار ومنازعات بين الأشخاص المستفيدين وإدارة أملاك الدولة، ومن المفروض أنه يوزع الإختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة، ويختص القاضي العادي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، لكن ونظرا لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي، المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الإختصاص بين القاضي العادي والإداري<sup>2</sup> فطبقا لنص المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه ( المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية )<sup>3</sup>

تعد المحاكم الإدارية جزء من هيئات القضاء الإداري في الجزائر، وهي صاحبة الإختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرف فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد<sup>4</sup>

مجلس الدولة هو هيئة قضائية إدارية عليا مستحدثة بموجب تعديل الدستور 1996 بموجب نص المادة 152 التي تنص على ( يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقاومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ) فهو يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة، والفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، ( د ط ) ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 77.

<sup>2</sup> بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السادسة ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 32.

<sup>3</sup> المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق ذكره.

<sup>4</sup> بعلي محمد الصغير ، المحاكم الإدارية ، الغرف الإدارية ، ( د ط ) ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 140.

أيضا قام الدستور 1996 بتأسيس هيئة قضائية تفصل في تنازع الجهات القضائية العادية والإدارية في حال وقوع تنازع على الإختصاص تسمى محكمة التنازع وهي تعتبر هيئة سامية تضمن السير الحسن للنظام القضائي المزدوج<sup>1</sup>

ثانيا/ الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء: بإعتبار مصالح أملاك الدولة هي المسؤولة عن إبرام عقد التنازل، نصت المادة 10 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية على الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء<sup>2</sup>

### 1- على المستوى المركزي:

يمثل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء على المستوى المركزي كل من وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية.

أ- الوزير المكلف بالمالية: يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال منازعات الأملاك الوطنية ويعتبر مجال تمثيله في:

- جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها إدارة أملاك الوطنية مباشرة، ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

- تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إلي الإدارة طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

- صحة جميع الإتفاقيات التي تتعلق بإقتناء الأملاك الوطنية وتسييرها أو التصرف فيها وتطبيق الشروط المالية لهذه الإتفاقيات<sup>3</sup>

منح المشرع الجزائري الوزير المكلف بالمالية إختصاص عام في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية لحماية الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير ، السابق ذكره ، ص 141.

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق ذكره.

<sup>3</sup> عابلي رضوان ، مردودية الأملاك الوطنية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، 2015 ، ص 229.

**ب- المدير العام للأملاك الوطنية:**

يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ومنه المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة<sup>1</sup>

**2- على المستوى المحلي: يمثل الدولة أمام القضاء كل من:**

**أ - المدير الولائي للأملاك الدولة:** يؤهل المدير الولائي للأملاك الدولة لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة أمام المجالس القضائية.

**ب - المدير الولائي للحفظ العقاري:** يكمن مجال تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري في مسك السجل العقاري والإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، ولاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أدائهم وظائفهم العادية على مستوى المحافظات<sup>2</sup>

**ج - الوالي:** نصت المادة 184 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتعلق بتحديد إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، التي تنص على أنه ( يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك )<sup>3</sup>

باعتبار أن الوالي تارة يتصرف بصفته ممثل للدولة، وتارة أخرى بصفته ممثل للولاية، لذلك يمكن القول أنه صاحب إختصاص مزدوج فالمرشح منح له الصفة في تمثيل

<sup>1</sup> يحيوي عمر ، المنازعات أملاك الدولة ، ( د ط ) ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 48.

<sup>2</sup> عايلي رضوان ، المرجع السابق ، ص 47.

<sup>3</sup> المادة 184 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كيفية ذلك ، السابق ذكره.

الدولة أمام القضاء في شأن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دفاعاً عن الأملاك الوطنية التابعة للدولة<sup>1</sup>

د- رئيس المجلس الشعبي البلدي: إختصاص هذا الأخير محلي لأنه لا يتعدى إختصاص البلدية، وهو كذلك مسؤول عن تمثيل الدولة أما القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة سواء بصفته مدعي أو مدعى عليه.

وهو ما أكدته نص المادة 82 من قانون البلدية رقم 10/11 في الفقرة 02 على أنه ( يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي: التقاضي بإسم البلدية ولحسابها )<sup>2</sup>

<sup>1</sup> يحيوي أعر ، المرجع السابق ، ص 47 ، 48.

<sup>2</sup> نص المادة 82 الفقرة 02 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بقانون البلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة سنة 2011.

## خلاصة الفصل الثاني

خلاصة لما سبق ذكره في هذا الفصل نجد أن عملية التنازل نظم أحكامها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن أملاك الدولة الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

حيث تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة طبقا لجملة من الشروط التي حددها المرسوم السابق الذكر والتي تضم ضمن الشغل الفعلي للعقار، أي أن يكون المستفيد حائزا ومستغلا للملك العقاري، يستعمله كإستعمال المالك، وضمن دفع الثمن فورا أو بالتقسيط على أساس القيمة التجارية للأملاك العقارية وتحدد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية، وبالتالي تم صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 يونيو 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي يحدد سعر التنازل وفق الكيفيات المذكورة في هذا الفصل.

وأیضا لعملية التنازل مجموعة من الإجراءات اللازمة والتي حددها المشرع الجزائري في المرسوم السالف الذكر حيث يجب تكوين ملف وإيداعه لدى لجنة الدائرة والتي تهتم أساسا بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها وهذا بالنسبة للتنازل عن أملاك الدولة، أما الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فيكون الإيداع لدى لجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ويمكن لأي مترشح للتنازل يرى أن حقوقه اغفلت أو أنه مغبون أن يرفع طعنا للجنة الولائية المكلفة بعمليات التنازل، وله الحق كذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء في حالة رفض الطعن وفي حالة وقوع نزاع فيمثل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء



على المستوى المركزي كل من وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية، أما على المستوى المحلي فيمثلها المدير الولائي للأملاك الدولة، والمدير الولائي للحفظ العقاري والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

الخاتمة

في نهاية دراستنا يتضح أنه يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل وقد نظم المشرع الجزائري هذه العملية في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث مر النظام القانوني للتنازل وللأملاك الوطنية بعدة تطورات منذ الإستقلال.

حيث تتجسد عملية التنازل في شكل عقد إداري رسمي هو عقد التنازل الذي يتوفر على جميع الشروط الشكلية والموضوعية الخاصة بالعقود بعد إستكمال كافة الإجراءات الإدارية المطلوبة وإستيفاء إجراءات الشهر والتوثيق، حيث تشرف مصالح أملاك الدولة على إعداد وإبرامه وشهره وتسجيله بإعتبارها ممثلة للدولة المكلفة مقابل ثمن تحدده لا يقل عن قيمتها التجارية، يتم دفعه مباشرة بصفة كلية أو بالتقسيم من طرف الشاغلين الشرعيين للعقارات المطالب بالتنازل عنها، ومن خلال ماسبق يمكن إستخلاص عدة نتائج نذكر منها:

- تبنى المشرع الجزائري نظام إزدواجية الأملاك الوطنية وتتضح معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والوطنية والأملاك العمومية الخاصة في أن الأملاك العمومية تستعمل مباشرة من طرف الجمهور، أو عن طريق تخصيص المرافق العامة وهي خاضعة للقانون العام بينما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تؤدي وظيفة مالية تمليكية وهي تخضع في كثير من أحكامها للقانون الخاص.
- نظم القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة كالهبات والوصايا التي لا تقبل من طرف الإدارة إلا بعد موافقة وزير المالية.
- إدارة الأملاك الوطنية هي الجهاز الإداري الذي يسهر على متابعة وإحصاء الأملاك الوطنية الخاصة.

- التنازل هو الطريق إلى إكتساب الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة او احد دواوين الترقية والتسيير العقاري لهدف التنازل عن العقارات ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي حسب المرسوم التنفيذي رقم 153/18 السالف الذكر.
  - يبين المرسوم السابق الأملاك القابلة والغير قابلة للتنازل ويمكن الترشح لإكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري المستوفون للشروط المنصوص عليها قانونا.
  - نستنتج أيضا أن عملية تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة في الواقع العملي تكشف عن الكثير من المشاكل والسلبيات التي تؤثر على الأداء المفترض والغرض المنتظر منها، فهي لغاية اليوم مازالت تشهد تذبذب وعدم ضبط في الأحكام المتصلة بها ويتجلى هذا في كم التغيرات والتعديلات والإلغاءات الخاصة في هذا المجال والتي تبين عقم السياسية المنتهجة في هذا المجال وعدم إيجاد سياسة بديلة عن تلك الموروثة في الأنظمة السابقة.
- وبعد هذه النتائج نختم دراستنا بالتوصيات التي رأيناها ضرورية في التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة فيما يلي:

#### أولا/ من الجانب العملي:

- تفعيل الرقابة الميدانية على مستوى المفتشيات وأملاك الدول والحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف المواطنين التابعين لإدارة أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ووضع آليات فعالة للرقابة.
- الإعتماد على الوسائل الحديثة لحفظ ومعالجة ورقمنة المعلومات والمعطيات الخاصة بالتنازل.

- متابعة ومراقبة التنازلات التي تتم بالتفريط بصرامة وجدية لدفع الأقساط في أوانها وتحصيلها إجباريا في حالة ثبوت تهاون أو عدول عن التسديد.
- إستغلال الإعلام الهادف لتوعية الجمهور وتعريفه وتحسيسه بعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بقيمة هذه العملية.

### ثانيا/من الجانب القانوني:

- ضبط نظام قانوني لعملية التنازل عن أملاك الدولة في قانون شامل لكل الكيفيات والطرق اللازمة لهذه العملية.
  - القيام بأبحاث ودراسات معمقة لوضع آليات ووسائل قانونية واضحة تفيد الموظفين والقائمين على الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك فيما يخص تكوينهم وتحسين مستواهم العلمي والثقافي خاصة من الجانب القانوني، ليكون لهم سند علمي ومرجع قانوني.
- وأخيرا يمكن القول أن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة كانت ذات أهداف إجتماعية أكثر منها إقتصادية لأن الدولة لم تكن بأي حال من الأحوال تهدف إلى الربح من وراء هذه العملية بل تمكين المواطنين من إمتلاك سكنات وعقارات تليق بهم.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- الأوامر والقوانين

- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريد الرسمية العدد 92 ، الصادرة سنة 1975.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، الصادرة لسنة 1975 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة سنة 1981.

- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، الصادرة سنة 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة سنة 2008.

- القانون رقم 91-02 المؤرخ في 08/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، الصادرة سنة 1991.

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة سنة 1991 المعدل إلى غاية القانون 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، الجريدة الرسمية العدد 80 الصادرة سنة 2000.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة سنة 2008.
- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بقانون البلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة سنة 2011.
- القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة سنة 2015.
- القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 07/03/2016.
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة سنة 2017.

## 2- المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004، الجريد الرسمية العدد 48، الصادرة سنة 2003.



- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريد الرسمية العدد 27 ، الصادرة سنة 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة سنة 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11/08/2015 ، يعدل المرسوم التنفيذي 03-269 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 01 يناير 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 18/153 المؤرخ في 04/04/2018 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33، الصادرة سنة 2018.

### 3- القرارات:

- قرار المحكمة العليا رقم 62093 ، المجلة القضائية ، العدد 02 لسنة 1992، المؤرخ في 16/06/1996.

- قرار المحكمة العليا رقم 150719 بتاريخ 25/02/1998 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني.

- قرار المحكمة العليا رقم 200495 الصادر بتاريخ 22/11/2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني.

- القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 10 يونيو 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد59، الصادرة سنة 2020.

## ثانيا: المراجع

### 1- الكتب:

- إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، ( د ط )، الإسكندرية منشآت المعارف، 1986.
- بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، ( د ط )، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 10، دار هومة، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، ( د ط )، دار هومة، الجزائر، 2015.
- خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية، الدعوى وطرق الطعن الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013.

- رامول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، ( د ط )، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي الجزء الأول، ( د ط )، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ( د س ن ).
- عايلي رضوان ، مردودية الأملاك الوطنية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، 2015.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني " حق الملكية " ( د ط )، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ( د س ن ).
- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008.
- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، ( د ط )، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
- يحياوي أعمار، المنازعات أملاك الدولة، ( د ط )، دار هومة، الجزائر، 2005.

## 2- الأطروحات:

- عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2015.

# الفهرس

الصفحة	المحتوى
4-1	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
06	المبحث الأول: الماهية القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها
06	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
06	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
09	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
11	الفرع الثالث: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
15	المطلب الثاني: مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
15	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها
20	الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
22	المبحث الثاني: ماهية عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
22	المطلب الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
22	الفرع الأول: التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
26	الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 153/18

26	المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
27	الفرع الأول: دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل
29	الفرع الثاني: الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
32	خلاصة الفصل الأول
33	الفصل الثاني: : كفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
34	المبحث الأول: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها
34	المطلب الأول: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
34	الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
37	الفرع الثاني : شروط التنازل عن الأملاك الوطنية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 153/18
40	المطلب الثاني: معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري
48	المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكفيات التسوية لحل النزاع
49	الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة

51	الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري
54	المطلب الثاني: كيفيات التسوية لحل النزاعات الناتجة عن التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
54	الفرع الأول: التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة
56	الفرع الثاني: التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة
61	خلاصة الفصل الثاني
63	الخاتمة
66	قائمة المصادر والمراجع
71	الفهرس

ملخص الموضوع



## ملخص:

يعتبر التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة من أهم التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة، وهو الإجراء القانوني الذي إستحدثه المشرع قصد تحويل الملكية العقارية من الدولة إلى الغير سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين وتتجسد عملية التنازل في شكل عقد إداري تشرف على إعداده مديرية أملاك الدولة بإعتبارها صاحبة الإختصاص وتهدف من خلاله لتحقيق أغراض مالية وإمتلاكية.

## Rèsumè:

la cession de propriété nationale privée est l'une des actions juridiques les plus importantes qui se produisent sur la propriété nationale privée, et c'est la procédure juridique que le législateur a introduite dans le but de transférer la propriété immobilière de l'Etat, personne physiques ou morales, L'Etat est le propriétaire de la juridiction et vise à travers lui à atteindre des objectifs financiers et de propriété.