



جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق  
تخصص: قانون عقاري



عنوان المذكرة

## التنازل عن الأملاك العقارية في ظل الترقية العقارية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

إشراف الأستاذة:

بخوش إلهام

إعداد الطالب:

بوجيل لحضر

لجنة المناقشة

الصفة	أعضاء اللجنة
رئيسا	د. أمسكوف طارق
مشرقا ومقررا	أ. بخوش إلهام
مناقشا	أ. عزاز مراد

السنة الجامعية 2020/2019

## إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضعة  
إلى جميع أفراد عائلتي  
وأساتذتي، أصدقائي وخلاني  
وزملائي في قسم الحقوق  
بجامعة العربي التبسي وكل  
باحث عن الحقيقة وساع  
لاكتساب العلم

## الشكر

بعد حمد الله وشكره والثناء  
عليه، والصلاة والسلام على من  
لا نبي بعده المبعوث رحمة  
للعالمين، أتقدم بخالص الشطر  
والامتنان إلى أساتذتي المحترمة  
السيدة إلهام بخوش على  
مساعدها لي في إنجاز هذا  
العمل، كما أشكر جميع أساتذتي  
بقسم الحقوق على ما قدموه لي  
طيلة سنوات

# مقدمة

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة - من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات - وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله، على أساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق ". وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن.

ورغم الجهود المالية للسلطات العمومية، إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودة موارد الدولة من جهة، و من جهة أخرى لسوء التسيير و عدم الدقة في اتخاذ القرارات، لعدم وجود رؤية و سياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن. و أمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان و النزوح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن خاصة خلال سنوات التسعينات، كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه، وهو ما هياً ظرفاً مناسباً لتولد أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر.

نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، وجعل الحصول عليه أمراً ممكناً، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.

فالشيء الذي طغى على القوانين منذ فترة الاستقلال إلى يومنا الحالي هو التعديل والإلغاء الذي يخص النظام العقاري، وكغيره من الإجراءات القانونية بها، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة تعرض بدوره إلى تغييرات وتعديلات في القوانين التي

تنظيمه، حيث أن السبب الذي أدى بنا إلى اختيار هذا الموضوع هو تلك الإجراءات المتجددة في مجالها وزمانها، وهو ما يشكل الأهمية العلمية والعملية للموضوع، فالتنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخزينة وهذا ما يجعل منه هدف اقتصادي وله هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي.

وقد تطرقنا إلى هذا الموضوع من خلال مجموعة من الإشكاليات المطروحة والمتمثلة في مفهوم التنازل والأملاك المعنية بالعملية، شروطه والكيفيات والإجراءات المتبعة في العملية والهئية الإدارية الكفيلة بتنفيذه ودورها.

ومثل هذه الدراسات يتطلب منا الاعتماد على منهجين اثنين، أولهما المنهج الحقوقي الشكلي الذي يعتمد أساسا على دراسة الظاهرة وفقا لما نصت عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها ومنهج التحليل والتركيب وهذا كمنهج منطقي يعتمد عليه في تفسير وتحليل النتائج، ولقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على التشريعات والنصوص التنظيمية المتعلقة بالموضوع لاسيما المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق ل 4 يونيو 2018 المحدد للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وأثناء إنجازنا لهذا العمل واجهتنا مصاعب عديدة نذكر منها نذرة المراجع والدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع بصفة خاصة والمجال العقاري بصفة عامة وقد جعلنا لهذه الدراسة خطة تتكون من فصلين أولهما عام تناول الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري كعنوان وينقسم إلى مبحثين:

- المبحث الأول يتناول الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري والذي خصصنا له مطلبين الأول للتعريف بالتنظيم الشكلي لديوان الترقية والتسيير العقاري والثاني للتعريف بمهام وصلاحيات ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- أما المبحث الثاني فخصصناه للحدث عن العقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري حيث قمنا بوضع مطلبين الأول يتناول التعريف بأنواع العقارات التي يتعامل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما الثاني فيوضح طريقة الحصول على العقارات من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

أما بالنسبة للفصل الثاني فيحمل عنوان ماهية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث قمنا بوضع مبحثين لهذا الفصل، مبحث أول يتناول مفهوم عملية التنازل خصصنا له مطلبين الأول يتحدث عن شروط التنازل أما الثاني يتحدث عن إجراءات التنازل، في حين خصصنا المبحث الثاني للحدث عن دور إدارة الدولة في عملية التنازل، وخصصنا له كذلك مطلبين الأول يتناول تحصيل عائدات التنازل أما الثاني فيتناول تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.

## 1- إشكالية الدراسة:

بناء على ما سبق ذكره، تبرز معالم المشكلة التي نعمل على معالجتها و ذلك من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى ساهمت عمليات التنازل عن الأملاك العقارية في تحقيق الترقية العقارية ؟

## 2- الأسئلة الفرعية:

ولتوضيح الإشكالية أكثر قمنا بطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ماهي الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري؟
- ما مفهوم عملية التنازل عن الأملاك العقارية ؟
- ما دور إدارة الدولة في عملية التنازل؟

### 3- فرضيات الدراسة:

على ضوء العرض السابق لإشكالية الدراسة يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- يرتفع مستوى معرفة مدى تحقيق الترقية العقارية بدراسة عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ودور إدارة الدولة في تحقيق ذلك.

- يساهم ديوان الترقية والتسيير العقاري في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

### 4- أهداف الدراسة وأهميتها:

#### أ- أهداف الدراسة:

تهدف من خلال هذه الدراسة إلى الإسهام في كل ما من شأنه المساهمة في حل أزمة السكن في الجزائر وهذا من خلال إيجاد آلية لتحقيق الترقية العقارية من أجل التقليل من حدة الأزمة، وبشكل عام تهدف الدراسة إلى تحقيق مايلي:

- تحديد الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري من خلال التعرض للتنظيم الشكلي المتعلق بها وكذا ومهامها وصلاحياتها.

- التطرق للعقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، أنواعها وطرق الحصول عليها

- دراسة الإطار النظري للتنازل عن الأملاك العقارية وبيان ماهيته.

#### ب- أهمية الدراسة:

- أهمية السكن في الجزائر.

- جهود الدولة في حل أزمة السكن ( من خلال السياسات والبرامج التنموية) .

- أهمية السكن بالنسبة للفرد

## 5- مبررات ودوافع اختيار الموضوع :

تتمثل مبررات ودوافع اختيارنا لهذا الموضوع في:

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن.
- الاهتمام الشخصي بالموضوع ومتابعته عن قرب.
- قلة البحوث في هذا الموضوع وندرة الدراسات عنه في الجزائر.
- محاولة توفير مرجع بإمكانه أن يكون بداية لأبحاث أخرى في هذا الجانب.

## 6- الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع أو اشتملت على نقاط مشتركة بينهما

نجد:

- رسالة ماجستير بعنوان: قيود الملكية العقارية الخاصة للطالبة خوادجية سميحة حنان، كلية الحقوق فرع القانون الخاص قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
- أطروحة دكتوراه بعنوان: إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية للطالبة: مسكر سهام، تخصص: قانون عقاري و زراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة كلية الحقوق والعلوم الإدارية قسم القانون الخاص، 2015-2016.
- رسالة ماجستير بعنوان: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، للطالب عربي باي يزيد، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010.

## 7- صعوبات البحث:

أما بخصوص الصعوبات التي واجهها الباحث خلال إعداد هذا العمل يمكن أن نذكر منها:

- قلة المراجع في الموضوع و خاصة الكتب ؛

- عدم توفر معلومات كافية من ديوان الترقية و التسيير العقاري خاصة من جانب الإحصائيات بحجة السر المهني و التكتم على عدد الصيغ السكنية المنجزة و التي في طور الانجاز.
- قلة وشح كبيرين من قبل الدراسات والبحوث الأكاديمية الجامعية وانعدام التطرق إلى بعض العناوين المتعلقة ببحثنا هذا.

# الفصل الأول

الأملك العقارية التابعة  
لدواوين الترقية والتسيير  
العقاري

## تمهيد:

لقد عرف النظام القانوني للأموال الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات والتي استبعتها قانون 84 - 16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية جاء دستور 23 فيفري 1989 ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة وبالتالي إن الملكيتين لا تخضعان لنفس الحماية ولا نفس النظام القانوني، حيث صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية يجسد مبدأ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية

يعتبر إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في الجزائر كحل لمشكلة تمويل قطاع السكن، الذي يعتبر نقطة إستراتيجية ذات أهمية قصوى في تفعيل و تنشيط حركة الاقتصاد الوطني، و كذلك لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة ، إضافة إلى ذلك عدم قدرة الأفراد على مجابهة مصاريف بناء أو ترميم أو توسيع مسكن نظرا لارتفاع التكاليف و تدني القدرة المعيشية لذلك فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري يعتبر ملاذا و منفذا و متنفسا يتم اللجوء إليه لتفريج أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر خاصة للعائلات ذات الدخل الضعيف.

## المبحث الأول: الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري

تعد المؤسسة العمومية بشكل عام أحد أساليب تسيير المرافق العمومية الخاضعة للقانون العام، إلى جانب الدولة والجماعات المحلية بحكم أن المرافق العمومية أساس وجود الإدارة العامة. بيد أنه يلاحظ أن المؤسسة وإن كانت - تهدف إلى تحقيق وتلبية حاجات عامة - فإنه هذه الأهداف تتغير تبعا لطبيعة المؤسسة العمومية الإدارية منها والاقتصادية، وتبعا لتغير الأهداف المرجوة منها بين الفاعلية والمردودية.

والملاحظ أن المؤسسات العمومية، وإن كانت تشترك في بعض العناصر والخصائص كالتساها الشخصية المعنوية والذمة المالية، فإن هناك اختلاف من حيث الخضوع إلى قواعد المحاسبة العمومية والمحاسبة الخاصة وكذا من حيث طرق تسييرها ومدى خضوع مستخدميها إلى نظام قانوني معين سواء تعلق الأمر بنظام يخضع هؤلاء إلى قانون الوظيفة العمومية أو في إطار تعاقدية يخضعهم لعلاقات العمل الفردية.

يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري أحد أشكال المؤسسة العمومية سواء بطابعها الإداري أو التجاري نظرا لتوفره على ذات الخصائص والعناصر المشكلة للمؤسسة العمومية في شكلها العام، إذ تأثر ديوان الترقية والتسيير العقاري بتطور المؤسسة العمومية وبظهور نشاط مغاير للمرافق العامة التقليدية -الإدارية- بظهور أنشطة مغايرة وأصبحت تأخذ شكل الطابع التجاري والصناعي نتيجة تغير سياسة الدولة والتوجه الاقتصادي لها، والذي بدت ملامحه تتغير على صعيد قانوني ودستوري منها المرسوم التنفيذي رقم 85/270 المؤرخ في 05/11/1985 ثم أهمها صدور قانون 01/88 المؤرخ في 22 جمادى الأولى لعام 1406 الموافق ل 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

وبصدور دستور 1989 أصبح يتشكل التوجه الاقتصادي جديد يحمل مبادئ ليبرالية كان لها الأثر على بروز نظم قانونية مختلفة من بينها النظام القانوني لديوان الترقية والتسيير العقاري والذي

تجسد لاحقاً في مرسوم تنفيذي 91/147 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق لـ 12/05/1991 الذي يتضمن الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذا هو ما يدفعنا إلى التطرق إلى تطور مفهوم ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية إدارية إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتجاري<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: التنظيم الشكلي لديوان الترقية والتسيير العقاري

يدير ديوان الترقية والتسيير العقاري مجلس إدارة يعنى وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 مايو 1993 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، ويشرف عليه مدير عام معني من طرف وزير السكن إضافة إلى مجموع الموظفين والعمال.

ومن أجل إيضاح المهام والمسؤوليات الملقاة على مستويات سير العمل داخل الديوان وجب إلقاء نظرة على الهيكل التنظيمي للديوان، وفيما يلي شرح لمستويات الهيكل التنظيمي:

### الفرع الأول: مجلس الإدارة

يتشكل مجلس الإدارة من: "ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما وزير السكن حسب أهمية ممتلكات الديوان، ممثل يقترحه الوزير المنتدب للميزانية، و ممثل يقترحه الوزير المنتدب للخزينة، ممثل يقترحه وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل واحد أو ممثلين ينتخبهما عمال الديوان حسب عدد عماله".

---

<sup>1</sup> غانم لحسن، "الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، مارس 2018، ص. 269-270.

يتم تكييف تشكيل مجلس الإدارة تبعاً للممتلكات وعدد عمال الديوان بقرار من وزير السكن لمدة ثلاث سنوات، وفي حالة توقف أي عضو من الأعضاء يعوض بالأشكال نفسها، وذلك إلى غاية انتهاء مهمته، ينتخب رئيس مجلس الإدارة من طرف نظرائه لمدة مهمته، كما يكون مجلس الإدارة طبقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها و يصادق على ما يلي<sup>1</sup>:

- مشروع نظامه الداخلي ؛
- برنامج عمل الديوان ؛
- النظام الداخلي للديوان ؛
- القروض والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان ؛
- القواعد العامة لاستعمال الأموال القابلة للتصرف وتوظيف الأموال الاحتياطية ؛
- قبول الهبات والوصايا ؛
- اقتناء العقارات وتأجيرها والتصرف فيها وتبادل الحقوق المنقولة والعينية ؛
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والصفقات الأخرى التي يكون الديوان فيها طرفاً ملتزماً ؛
- المسائل المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط التوظيف ودفع الأجور وتكوين المستخدمين؛
- الحواصل وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج؛

---

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91. 147، المؤرخ في 12. 05. 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و حديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المادة 01، 1991، ص: 884.

- وبصفة عامة كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الديوان وعمله والتشجيع على تحقيق أهدافه؛
- يعين مجلس الإدارة مراجع للحسابات ويحدد مرتبه.

### الفرع الثاني: المدير العام

يتولى الإشراف على الديوان، مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن ولا يمكن تعويضه إلا بالأشكال نفسها، يشارك المدير العام في اجتماعات مجلس الإدارة بصفة استشارية ويتولى أيضا أمانة المجلس، عموما تتمثل مهام المدير العام وفقا لمضمون المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91.147 في النقاط التالية :

- يمثل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان؛
- يسهر على تحقيق الأهداف المرسومة للديوان ويضمن تنفيذ قرارات مجلس الإدارة؛
- يضمن سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان؛
- يعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل؛
- يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية؛
- يعد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، ويقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة؛
- يبرم كل صفقة أو عقد أو اتفاقية أو اتفاق في إطار التنظيم المعمول به؛
- يعرض في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالحواصل وحسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد المصادقة عليه من مجلس الإدارة؛

- يعد النظام الداخلي للديوان ويقدمه للمصادقة عليه من مجلس الإدارة ويسهر على احترامه ويقع تحت إشراف المدير مباشرة حسب الهيكل التنظيمي للديوان ما يلي:

### أولاً : أمانة المدير

مكتب أمانة المدير يأتي مباشرة قبل مكتب المدير العام و يعتبر حلقة وصل بين المدير العام و أي جهة أخرى ( مصالح، موظفين، عمال ، مؤسسات أخرى ...) و عموماً يقوم مكتب أمانة المدير بالمهام التالية<sup>1</sup>:

المراسلة و الاتصالات ، تنظيم الوثائق و الملفات ، الإعلام و ضبط المواعيد.

### ثانياً: خلية الشؤون القانونية و المنازعات

تتولى معالجة قضايا منازعات الديوان مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين لا يلتزمون بدفع الاستحقاق الواجب عليهم في التاريخ المحدد، أو أي نزاع آخر يكون الديوان طرفاً فيه.

### ثالثاً: خلية الأمن الداخلي

تنحصر مهامها في متابعة التحركات اليومية لدخول وخروج العمال، وكذا كافة المواطنين الزائرين للديوان من خلال التعرف على هوياتهم في مدخل الديوان، إضافة إلى القيام بمراقبة جميع المكاتب والسهر على أمنها، وتوكل لهذه الخلية مهمة إعداد جدول الحراسة الأسبوعي والمناوبات الليلية وهذا بالتنسيق مع مصلحة الموارد البشرية.

### الفرع الثالث: دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة

وتتضمن مجموعة من المصالح، يمكن التطرق إليها على النحو التالي:

---

<sup>1</sup> الاعتماد على وثائق داخلية لديوان الترقية والتسيير العقاري.

## أولاً: مصلحة الموارد البشرية

تتولى تسيير جميع شؤون الموظفين وذلك بالسهر على تطبيق القرارات المتخذة في مجال تكوين أعوان الديوان وتحسين مستواهم، كما يحرص على الاحتياجات التي تعرب عنها مختلف دوائر الديوان في مجال التوظيف، ويقوم أيضا بتحضير التدابير اللازمة لدراسة المعطيات والشروط المتعلقة بتحديد المناصب المالية ويتولى توزيعها بالتعاون مع الدوائر المعنية.

تتكفل هذه المصلحة بتوظيف ومتابعة وضعية الموظفين المهنية ومنحهم إجازات، كما تتولى عملية دفع المرتبات والأمر بصرف نفقات الموظفين، ويمكن أن تمنح جزاءات عقابية للمتهاونين في عملهم، كما يمكن أن تمنح مكافآت وعلاوات لذوي المهارات والكفاءات وذلك طبقا للقوانين المعمول بها.

## ثانياً: مصلحة الوسائل العامة

تقوم هذه المصلحة بتسيير جميع المواد والتجهيزات التي يستعملها الديوان في أداء نشاطه فنجد الوثائق والأدوات المكتبية، مواد الصيانة، قطع الغيار، المكاتب، الكراسي... الخ، أي تسيير المخزونات التي تستهلك على مستوى الديوان، وكذلك السهر على متابعة وضعية حظيرة السيارات، بالإضافة إلى المعدات المتعلقة بالأمن والنظافة.

## ثالثاً: مصلحة الإعلام الآلي

تتمثل مهمة هذه المصلحة في قيامها بتطبيق جميع المعلومات والملفات على مستوى مختلف مصالح الديوان وحصرها في ملفات وإدخالها إلى الحاسوب، وذلك تسهيلا لاستخراج وثائق عمل الديوان بسرعة ودقة أكبر، وكذلك على ذلك إعداد الوضعيات المالية الدورية والتي ترسل شهريا إلى الوزارة الوصية أو إعداد برامج متابعة وضعية زبائن الديوان (مؤجرين ومتنازل لهم).

## الفرع الرابع: دائرة المالية والمحاسبة

تكلف هذه الدائرة بجميع الأعمال المالية والمحاسبية في الديوان، وتحدد الوسائل المالية اللازمة لأداء مهامه وتتابع شروط استخدامها، كما تسهر على حسن تنفيذ عمليات الخزينة وتضم هذه الدائرة المصالح التالية:<sup>1</sup>

### أولاً: مصلحة المحاسبة

تقوم هذه المصلحة بالقيام بتدوين وتسجيل كافة القيم المالية للإيرادات والنفقات أو مداخيل ومدفوعات الديوان حسب تقنية القيد المزدوج وطبقاً لتعليمات النظام المحاسبي المالي، إذ تصنف هذه التسجيلات قصد الحصول على وثائق مفصلة وملخصة أهمها الميزانية وجدول حسابات النتائج. إلى جانب إعداد الميزانية ومراقبتها وتنفيذها، تقوم هذه المصلحة بالتسجيل المتسلسل للحركة المالية للديوان التي تمكننا من معرفة الوضعية المالية له في تاريخ محدد، وعند انتهاء الدورة المحاسبية تقوم هذه المصلحة بعملية تحويل الحسابات الجزئية والفرعية إلى حساباتها الرئيسية، وتتم هذه العملية في قيود التجميع لتسهيل عملية البحث عن نتيجة الدورة بعد انجاز الميزانية الختامية وترسل هذه الأخيرة مع جدول حسابات النتائج إلى الوزير المكلف بالسكن وفقاً للتشريع المعمول به، كما يجب أن تحتفظ بالدفاتر والمستندات لمدة عشرة سنوات، ويجب أن ترتب وتحفظ المراسلات الواردة ونسخ الرسائل الموجهة طيلة نفس المدة طبقاً للقانون التجاري.

### ثانياً: مصلحة المالية

وفقاً للنظام المحاسبي المالي تبدأ السنة المالية للديوان أيضاً في أول جانفي وتقف في 31 ديسمبر من كل سنة، وتقوم هذه المصلحة بإعداد الميزانية التقديرية للديوان والتي تخضع لموافقة ممثل وزير السكن بعد مداولة مجلس الإدارة قبل بداية السنة المالية المرتبطة بها طبقاً للتشريع الجاري به

---

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق

العمل، كما يتولى القيام بالتسيير المالي، حيث يأمر بصرف المبالغ لتوفير الوسائل المادية اللازمة لعمل الديوان وتسييرها وفقا للميزانية المقدرة، و بالإضافة إلى ذلك يقوم بفتح كل حساب لدى الصكوك البريدية أو البنوك ويسهر على سريها.

تختص هذه المصلحة أيضا بدراسة الحالة المالية للمؤسسة خلال فترة معينة لا تتعدى سنة، تهدف بصفة عامة إلى إجراء فحص للسياسات المالية المتبعة من طرف الديوان في دورة أو دورات متعددة من نشاطها وذلك عن طريق الدراسات التفصيلية للبيانات لفهم مدلولاتها ومحاولة تفسير الأسباب التي أدت إلى ظهورها بالكيفية والكميات التي هي عليها، مما يساعد على اكتشاف نقاط الضعف والقوة في السياسات المالية التي يعمل في إطارها الديوان، و من ثم اقتراح الإجراءات المالية لمحاولة الخروج من الوضع الصعب أو القضاء على نقاط الضعف إن وجدت، أما إذا كانت حالتها جيدة فتقترح إجراءات تسمح باستمرارها وتحسينها أكثر فأكثر.

تحتك هذه المصلحة بأطراف من خارج الديوان وداخله، فخارجيا من طرف البنوك أو مصلحة الضرائب... الخ، أما داخليا والتي تعتبر الأهم والأساسية لاتخاذ القرارات والاستشارات، وهذا من طرف المدير أو المحاسب .. الخ

### ثالثا: مصلحة الاستثمارات

من مهام الديوان الإشراف على المشاريع المتمثلة في السكنات (السكن الاجتماعي) ومن مهام هذه المصلحة هي متابعة ومراقبة وضعية أشغال المقاولين وتسديدها إلى حين نهاية المشروع وتسليمه (سواء تسليم مؤقت أو نهائي) بما يتوافق مع الميزانية المقدرة للمشروع.

### رابعا: مصلحة التحصيل

تعتبر مركز الحركة المالية للديوان، حيث تتكفل بقبض مبالغ الإيجار والمبالغ الشهرية المدفوعة كإيجار تملك عن الممتلكات التابعة للديوان، تختص هذه المصلحة بتنفيذ مجموع العمليات التي تضع

قواعد إيجار المساكن والمحلات التجارية ومتابعة ملفات المستأجرين، وكذا مجموع العمليات التي تضع قواعد بيع ومتابعة ملفات المتنازل لهم في حالة البيع بالتقسيط، كما يجب عليها تدوين الأموال التي حزها الديوان سواء على مستوى مصلحة التحصيل أو في حساباتها المفتوحة لدى الهيئات المالية المختلفة، بالإضافة إلى مسك حركات الأموال التي تتم لحساب الديوان يوميا، تكلف هذه المصلحة بإرسال الإيرادات إلى مصلحة المحاسبة وكذا مصلحة المالية مباشرة الإجراءات اللازمة لمعرفة وضعية الديوان في نهاية الدورة.

### الفرع الخامس: دائرة تسيير و صيانة الحظيرة

تضم دائرة تسيير و صيانة الحظيرة على المصلحتين التاليتين:

#### أول: مصلحة استغلال الحظيرة

تتمثل مهمة هذه المصلحة في الاستغلال الأمثل لحظيرة الديوان من مساكن ومحلات تجارية بصنفيها إيجارية وللتنازل، بدءا بعملية تسليم المفتاح لمستغل السكن أو المحل التجاري وتمثل عملية الإيجار (مساكن ومحلات تجارية إيجارية) بإبرام عقود الإيجار والاتفاقيات الإيجارية وفقا للمساحة والموقع، أما عملية البيع (التنازل)، فتتمثل في بيع المساكن والمحلات التجارية التابعة للديوان لكل شخص طبيعي راشد ذو جنسية جزائرية أو أي شخص معنوي جميع شركائه من جنسية جزائرية، حيث يجب إثبات صفة المستأجر القانونية، إذا تعلق الأمر بمحلات مشغولة أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا.

#### ثانيا: مصلحة الصيانة والمحافظة على الحظيرة

دورها يتمثل في صيانة حظيرة الديوان من سكنات ومحلات تجارية من خلال حراستها والمحافظة عليها حتى بعد شغلها وذلك بحفظ الصحة (التطهير الصحي)، يعين إجراء الكشف والمعائنات وتبديل الأجزاء الحساسة، تفاديا لوقوع العطل والتلف بالإضافة إلى المراقبة والصيانة

والترميمات اللازمة وهذا بإصلاح الأضرار بعد حدوثها واستبدال الأجزاء بعد تلفها، حيث تشمل عملية الصيانة الآلات والتجهيزات والمرافق والأبنية وغيرها من الأصول الثابتة المنقولة اللازمة لتأمين استمرار سلامة المساكن التابعة للديوان وجعلها قابلة للسكن.

### الفرع السادس: دائرة التحكم في إنجاز المشاريع

تتم هذه الدائرة بتحضير مشاريع البناء، وعقد صفقات الإنجاز التي تمهدها ومتابعة تكلف حسن تنفيذها، وتتولى عند الاقتضاء تنسيق أعمال الصيانة والترميم في الديوان ومتابعتها بناء على تقرير مقدم من طرف دائرة تسيري وصيانة الحظيرة وبعد موافقة المدير العام، وتتشكل هذه الدائرة من المصالح التالية :

#### أولاً: مصلحة الدراسات والبرمجة

وتتم بجميع عمليات الالتزام المتعلقة ببرامج الاستثمار، إلى جانب مراقبة الدراسات المباشرة للمشروع حتى تتم الموافقة على المشروع التمهيدي، وتقوم هذه المصلحة بإجراء مسابقات للمهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات المتخصصة لاختيار أحسن المخططات المقدمة والتي تتماشى مع المشروع وشروطه المطلوبة والأهداف المسطرة له، وعند الانتهاء من عملية الاختيار يتم إبرام عقود الدراسات معهم.

#### ثانياً: مصلحة الصفقات

بعد تحديد مكتب الدراسات الذي سوف يتعامل مع الديوان من طرف مصلحة الدراسات والبرمجة، تبدأ هذه المصلحة بطرح مناقصة، وتقوم بالإعلان عنها، كما تضع المصلحة المتعاقدة هذه الوثائق تحت تصرف أي مؤسسة يسمح لها بتقديم العروض، و يمكن أن ترسلها إلى المترشح الذي يطلبها، حيث تحتوي هذه الوثائق على جميع المعلومات الضرورية التي تمكن المترشحين من تقديم

عروض مقبولة، من أجل اختيار المقاولين الذين يقدمون أفضل العروض، بأقل تكلفة وأكثر جودة وفي أقل وقت ممكن.

بعد إيداع العروض من قبل المتعاملين تجتمع لجنة بناء على استدعاء من مصلحة الصفقات وتحت إشراف المدير العام أو من نائبه، في يوم العمل الذي يلي آخر أجل لإيداع العروض وتجتمع هذه اللجنة في جلسة علنية بحضور العارضين لفتح الأظرف، والتي تسجل في سجل خاص.

بعد ذلك، يقوم مكتب الدراسات من إثبات صحة تسجيلها في دفتر خاص، ومراجعة العروض من حيث المصدقية والصلاحية، ثم تشكل لجنة خارجية لدراسة العروض وتقييمها لاسيما من الناحية المالية، ويفاوض بشأنها، وأثناء انعقاد الجلسة يجرح محضرا يوقعه جميع أعضاء اللجنة، والتي يتمخض عنها المقاولين أو المؤسسات الفائزين بالمناقصة، ومن ثم تبرم الصفقة مع المتعامل الذي تم اختياره بعد وضع جميع البيانات الضرورية لذلك، ويجب عليه الالتزام بكل ما جاء في الصفقة من شروط، وبعد اختيار المتعامل المتعاقد مع الديوان، تقوم مصلحة الصفقات بتحديد تاريخ بداية إنجاز المشروع وتسلم الأمر بالانطلاق للمقاول المكلف به.

وتقوم هذه المصلحة بتشكيل مجموع الأوراق المكتوبة التي تكون منها الوثائق التعاقدية والصفقات التي تتابعها من الناحية التقنية، وتسهر على وجود التغطية المالية للمشاريع المطلوب الالتزام بها، كما تطلب إعادة التقييم اللازم لإكمال العمليات إن اقتضى الأمر، وتأمّر بصرف الحاويات المالية للأشغال التي ترسلها مصلحة المتابعة، وتشارك مع مصلحة المتابعة والمالية في القفل المالي للبرامج (برامج البناء).

بالإضافة إلى ذلك تتولى هذه المصلحة عملية جرد العمارات التي هي في طور الإنجاز

ولم تسلم بعد.

### ثالثا: مصلحة متابعة العمليات

عند صدور الأمر بانطلاق المشروع يبدأ المقاول في مباشرة عملية البناء، حينها يأتي دور هذه المصلحة المكلفة بمتابعة مراحل إنجاز المشروع منذ بدايته إلى غاية إنجائه، وهذا بمراقبته والتأكد من تنفيذه بما يتماشى مع البنود التعاقدية ومقاييس البناء المعتمدة بالمشاركة مع الهيكل المكلف بدراسة المشروع لضبط العناصر التقنية والتخطيطية للوثائق التعاقدية التي يتشكل منها مشروع البناء.

عندما يصل المشروع إلى مرحلة إنجاز معينة، يقوم المقاول بإرسال وضعية أشغال (فاتورة) لمصلحة المتابعة قصد دفعها، وتعمل هذه الأخيرة على مراجعتها والتأكد من صحتها بالمشاركة مع مكتب الدراسات وذلك بعد مراقبة حالة تقدم الأشغال، ثم ترسلها إلى مصلحة الاستثمارات، والتي بدورها تقوم بعملية مراجعتها أيضا قصد دفع حوالاتها المالية. إذا فإن مصلحة المتابعة تتابع الأشغال التي ينجزها الديوان بناء على وضعيات الأشغال (الفواتير) إلى جانب تتبعها في عين المكان.

كما تتولى هذه المصلحة عمليات الإستلام المؤقت والنهائي للعقارات المنتهية، وتبدي التحفظات المتعلقة بالتشوهات التي تلاحظ قصد تداركها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: مهام وصلاحيات ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن ديوان الترقية و التسيير العقاري مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و يخضع لقواعد القانون التجاري و يتولى هذا الأخير في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا القيام بمجموعة من المهام ، ولقد أشارت المواد 06/05/04/03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي سنة 1991 إلى جملة من الأهداف التي أنشأت من أجلها دواوين

---

<sup>1</sup> مصلحة تسيير الموارد البشرية، لديوان الترقية والتسيير العقاري.

الترقية والتسيير العقاري وباستقراء هذه المواد نبرز في نقاط أهم المهام المنوطة بدواوين الترقية والتسيير العقاري وتتمثل هذه المهام في ما يلي:<sup>1</sup>

- يمكن لدواوين الترقية والتسيير العقاري أن تمارس نشاطها على مستوى التراب الوطني؛  
- تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات والترقية العقارية؛  
- الإنابة عن كل متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه ؛  
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها إلى جانب كل عملية تتوخى تحقيق مهامها ؛  
- نخول دواوين الترقية والتسيير العقاري فضلا على ذلك، تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها ؛  
- تحدد اتفاقية نموذجية شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة وتوضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن والتعمير؛

كما جاء مضمون المادة 06 بمجموعة من المهام الأخرى وهي:<sup>2</sup>

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها ؛  
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها  
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن؛

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 147.91، المادة 04، مرجع سبق ذكره، ص: 883-884.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 147.91، المادة 06، مرجع سبق ذكره، ص: 884.

- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات ؛

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي يسيرها وتنسيق ذلك ؛

- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية وكل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري<sup>1</sup>

تشمل صلاحيات ديوان الترقية والتسيير العقاري المجالات التالية:

- ترقية البناءات الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة في الترقية العقارية ؛

- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها و صيانتها.

- عملية التسيير العقاري لأملاك المسندة و التي تشمل:

-تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و الحرفي أو التنازل عنها؛

- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذلك مقابل التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها؛

- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها بالاستمرار في حالة صالحة للسكن.

- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها و ضبط و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف للاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسق

ذلك بضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

---

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 30-31.

كذلك يتولى ديوان الترقية و التسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ويهدف إلى:

- كراء السكنات أو المحلات للاستعمال المهني التجاري و الحرفي ؛
- تغطية الكراء و الأحياء التي تعود عليه؛
- الحفاظ على البنايات و استقلاليتها<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: العقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

قد اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية محاصرة مشكل السكن بمستويات مقبولة، فانتهجت منذ البداية سياسة السكنات الاجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن و ذلك من خلال العديد من الصيغ التي اعتمدت في إنجاح هذه السياسة، نذكر منها السكن الاجتماعي الموجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف على عكس السكن الاجتماعي التساهمي.

أما صيغة السكن البيع بالإيجار فتعتبر من أهم الصيغ التي لاقت رواجاً كبيراً في أوساط الشارع الجزائري و غيرها من الصيغ الأخرى، إذ يقوم ديوان الترقية و التسيير العقاري بتمويل الترقية العقارية و ذلك عن طريق عدة صيغ عقارية ومن هنا سنلقي الضوء على أبرز النقاط المهمة لها من خلال التطرق لمطلبين، حيث يتناول المطلب الأول: أنواع العقارات التي يتعامل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري، فيما يتطرق المطلب الثاني إلى: مهام وصلاحيات ديوان الترقية والتسيير العقاري.

---

<sup>1</sup> مصلحة تسيير الموارد البشرية، لديوان الترقية والتسيير العقاري

## المطلب الأول: أنواع العقارات التي يتعامل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري

يرتبط عمل ديوان الترقية والتسيير العقاري بمجموعة من صيغ العقارات، والتي يمكن التعرض

إليها على النحو التالي:

### 1- صيغة البيع بالإيجار

#### أ- تعريفها

عرفت صيغة البيع بالإيجار بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك<sup>1</sup>.

و يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصص للبيع بالإيجار و عدده ، و تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة و الجماعات المحلية ، و بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، و عليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ، و دفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء و هذا برضاه بعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة<sup>2</sup>.

وتعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، و هي موجهة للأصناف ذوي الدخل المتوسط، و يتشكل هذا النمط من سكنات ذو ثلاثة غرف بمساحة 70 م<sup>2</sup> وسكنات ذو أربعة غرف بمساحة 85 م<sup>2</sup> مع نسبة زيادة بـ 03% ، و يستفيد هذا البرنامج من

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 افريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار

البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية، المادة 05، عدد 25 ، ص: 29.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105.01، مرجع سبق ذكره ، ص: 18-19.

مجانبة القطعة الأرضية و التكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، كما يستفيد المقبولون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من المبلغ الموافق عليه من طرف الخزينة.<sup>1</sup>

## 2- صيغة الترقوي العمومي

### أ- تعريفه

لقد تم تعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 203.14 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن العمومي على انه: " هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه.

و تتكفل الدولة بانجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

يتبين من نص المادة أعلاه:

- إن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على انه مشروع عقاري ذو صالح عام ، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية - هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي ، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقى العقاري المكلف بانجازه و هو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم المذكور.

---

<sup>1</sup> سلمى ميمش، "اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع و الطموح"، مجلة العلوم الإدارية و المالية، المجلد 10 ، العدد 01 ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر ، ديسمبر 2017، ص: 465.

### 3- صيغة الترقوي المدعم

#### أ- تعريفه

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية LSP و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد تم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، حسب المرسوم التنفيذي رقم 308.94 المؤرخ في 1994.10.04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي.<sup>1</sup>

كان يطلق عليه السكن الاجتماعي التساهمي، و قد شرع في انجازه عام 1995 بهدف دعم الأسر ذات الدخل المتوسط، و قد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات، وفي الوقت الحالي يوجه إلى الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

و في ظل هذا النظام تتحصل الأسرة على مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن تتراوح ما بين 400000 دج و 700000 دج و يمكن للمستفيد إضافة مساهمته الذاتية إذ تتراوح بين 20% و 30% من ثمن السكن، كما يمكنه الحصول على قرض من احد البنوك العمومية لاستخدامه في تمويل مسكنه.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 235.10، المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 05 أكتوبر 2010، المحدد لمستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه الإعانة، المادة 02. الجريدة الرسمية، العدد 58، ص.40.

تتضمن برامج السكن الترقوي المدعم مساكن من 3 غرف، مساحة السكن 70 م<sup>2</sup> وعلى أساس 40000 دج للمتر المربع.<sup>1</sup>

#### 4- صيغة العمومي التجاري

##### أ- تعريفه

يقصد بالسكن الاجتماعي التجاري الممول من الخزينة العمومية، و هذه الصيغة موجهة للفئات المحرومة و التي تعيش ظروفًا صعبة كالسكن في البيوت القصدية، و تلك الفئات محدودة الدخل لا تسمح لها مواردها بتسديد الإيجار المرتفع و الحصول على سكن خاص شريطة عدم الحصول على سكن أو دعم مالي من الدولة بموجب مرسوم القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308.94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، محددًا للكيفية و إجراءات الاستفادة القانونية من المساكن التجارية العمومية ذات الطابع الاجتماعي.<sup>2</sup>

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142.08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي التجاري المذكور سابقًا بأنه: السكن العمومي التجاري هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية و الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنًا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي التجاري لتلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

<sup>1</sup> جمال جعيل ، سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي ، العدد 07 ، جامعة باتنة 01، ديسمبر 2014 ، ص: 97.

<sup>2</sup> نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البلدة 2، ص: 633.

تطبيقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 142.08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، تقوم دواوين الترقية و التسيير العقاري بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال و موقعها و رزنامة تسليمها، و إرساله إلى كل من الوالي المختص إقليمياً و كذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية، 03 أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن.

خلال مدة 15 يوماً التي تلي استلام الكشف المذكور يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة و تاريخ اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها و يتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني و كذا المدير المكلف بالسكن في الولاية.

بما أن هذا النوع من السكنات موجه لفئات اجتماعية محددة فان طلب الاستفادة منها مقيد بالشروط المحددة في المواد من 02 إلى 07 من المرسوم التنفيذي رقم 142.08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري.

## 5- صيغة السكن الريفي

### أ- تعريفه

لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235.10 على انه: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، و يجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".

و عليه تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي و ذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية و إلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدرور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06

المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

## المطلب الثاني: طريقة الحصول على العقارات من ديوان الترقية والتسيير العقاري

تختلف طرق وشروط الحصول على العقارات من ديوان الترقية والتسيير العقاري باختلاف الصيغ السكنية المعروضة من قبل الديوان، لذا سنقوم بإيضاح هذه الشروط بإيجاز لكل صيغة على حدى على النحو التالي:.

### 1- صيغة البيع بالإيجار

#### - شروط الاستفادة من هذه الصيغة

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج و يساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، و لا يملك أو سبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة ارض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه.<sup>1</sup>

### 2- صيغة الترقوي العمومي

#### - شروط الاستفادة من هذه الصيغة

لقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203.14 الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالآتي:

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة لعقار ذا استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء ؛

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105.01 ، مرجع سبق ذكره، ص : 57.

- ألا يكون المترشح قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه ؛
- أن يفوق دخله 06 مرات و يقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

### 3- صيغة الترقوي المدعم

#### - شروط الاستفادة من هذه الصيغة

تم الاستفادة من هذه الصيغة بعد استيفاء الطالب للشروط التالية:

- الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الأدنى المضمون ؛
- لا تملك عقار موجه للسكن ؛
- لا تملك قطعة ارض قابلة للبناء ؛
- لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي وسكن البيع بالإيجار؛
- لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن.

إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كما يلي:

- 700000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون اقل أو يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ؛

---

<sup>1</sup> حسيبة زغلامي، "الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص: 139-140.

- 400000 دج عندما يتجاوز الدخل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون اقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

#### 4- صيغة العمومي الإيجاري

- شروط الاستفادة من هذه الصيغة

- أن يكون سن الطالب 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب ؛
- أن يقيم مدة 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ؛
- أن لا يتجاوز دخل الطالب العائلي الشهري 24000 دج ؛
- أن لا يكون مالكا لعقار ذا استعمال سكني أو ملكية تامة ؛
- أن لا يكون مالكا لقطعة ارض صالحة للبناء ؛
- أن لا يكون مستفيدا من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار؛
- أن لا يكون مستفيدا من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص أيضا هذه الشروط زوج أو زوجة صاحب الطلب.

#### ب - الملف المطلوب:

يجر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوعة يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، و يجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق التالية:

---

<sup>1</sup> فيروز براهمي، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن، دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم، رسالة لنيل شهادة ماستر، فرع علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2019، ص: 41.

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 ؛
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين ؛
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة ؛
- شهادة الأجر أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها ؛
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلّمة من المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

## 5- صيغة السكن الريفي

### - شروط الاستفادة من هذه الصيغة

لقد تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 235.10 و هي

كالآتي:

- ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي أو سكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار، أو سكن تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن ؛
- ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي ؛
- أن يكون المترشح تلقى الإعانة من اجل بناء سكن ريفي و توسيعه و تهيئته منخرطا في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاطا في الوسط الريفي.

و هذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم

وتنظيم السكن في العالم الريفي.

<sup>1</sup> محمد القطبي، "تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون

تيارت، 2018، ص: 51-52.

كما أن هذه الشروط تم تحيينها و تعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، حيث اشترطت فقط أن يكون المترشح للحصول على المساعدة الممنوحة من قبل الدولة لبناء سكن ريفي أن يكون مقيما لأكثر من 05 سن و ات في البلدية و يقوم بممارسة نشاط في الوسط الريفي، و بهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> حسيبة زغلامي، مرجع سبق ذكره، ص: 141-143.

## الفصل الثاني:

ماهية التنازل عن الأملاك  
العقارية التابعة لديوان الترقية  
والتسيير العقاري

## تمهيد:

عمد المشرع الجزائري في مسعاه لتسوية وضعيات الأملاك العقارية التابعة للدولة وجماعاتها المحلية وكذا دواوين الترقية والتسيير العقاري بنوعيتها الخاص والعمومي على استحداث مجموعة من الحلول الجديدة التي تساهم بشكل كبير في التغيير من النمط القانوني للأملاك العقارية من ملكية عامة إلى ملكية خاصة بعد التنازل عنها للنحواس مهما كان نوعها، سواء كانت أملاكاً عقارية ذات طابع وظيفي، تجاري، سكني، مهني، أو حرفي، إذ تكون تابعة للأملاك الدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري، وبناء على ما سبق يمكن التطرق إلى الموضوع من خلال مبحثين: يتناول المبحث الأول: مفهوم التنازل، فيما يتناول المبحث الثاني: دور إدارة الدولة في عملية التنازل.

## المبحث الأول: مفهوم التنازل

حدد المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق ل 4 يونيو 2018 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 33، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دوواين الترقية والتسيير العقاري، كما يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة أنفا، ليستفيد منها الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين الحاملين للجنسية الجزائرية وكذا الأشخاص المعنويين الخاضعين للقوانين الجزائرية على أساس القيمة التجارية، مما يعطي للعملية طابعا تجاريا، وبناء على ما سبق، يمكن التطرق للموضوع في مبحثين، حيث يتناول المبحث الأول: شروط التنازل، ويتناول المبحث الثاني: إجراءات التنازل.

## المطلب الأول: شروط التنازل

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات، ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان أو منقولاً<sup>1</sup>.

كما يعتبر التنازل إجراء قانونيا استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية، سواء كانت تابعة لها أو كانت

---

<sup>1</sup> القانون 81-01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني 1401 الموافق ل 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، إلى الشاغل الشرعي لها سواء كانت محلات ذات استعمال سكني، أو محلات استعمال مهني وتجاري وحرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.<sup>1</sup>

وقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور سالفًا مجموعة من الشروط التي تسمح بالتنازل عن الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، وبالتالي يمكن الحديث عن هذه الشروط طبقًا للمرسوم التنفيذي 153/18 على النحو التالي:

### 1. الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني:

- وهو ما جاءت به المواد من 4 إلى 10 من المرسوم المذكور أعلاه، وتتمثل الشروط في:
- إمكانية اقتناء الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الطابع السكني لسكناتهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط، مع الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن.
  - في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد الطالب من أجل أقصاه عشر (10) سنوات لدفع ثمن التنازل، حيث يتم تقديم دفع أولي نسبته 5 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يدفع عند إبرام عقد البيع، ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق فائدة محددة بـ 1 % في السنة.
  - في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض مبلغ التنازل قدره:

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية، عدد 48، 2003.

7 % عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس (5) سنوات أو تساويها.

- يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة نسبتها 1%، في حالة عدم دفع الطالب ستة (6) مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ولاسيما إلغاء البيع، وتؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.

- في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا.

- يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء سكن.

من ناحية أخرى حدد المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 شروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، والأمر مرتبط بالسكنات الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح من جانفي 2004 والتابعة للحضيرة السكنية المملوكة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ، والمتعلق بتسوية وضعية السكن العمومي الإيجاري الذي بيع بطريقة غير قانونية أو ما يعرف ب (مفتاح)، إذ منح حق الاستفادة من

التنازل للأشخاص ذوي القرابة (الأصول والفروع) مع المستأجر والذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة منه، كذا الأصهار قبل دخولها حيز الاستغلال في 01 يناير 2004.<sup>1</sup>

## 2. الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي:

وشروط التنازل عن هذا النوع من الأملاك العقارية، تطرقت إليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 153/18 المذكور آنفا، وتنص على:

لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة.<sup>2</sup>

### \* الملطلب الثاني: إجراءات التنازل

تضمن الفصل الثاني من المرسوم 153/18 كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية، وذلك استنادا إلى المواد 12 إلى 17، حيث جاءت الإجراءات على النحو التالي:

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30 صفر 1438 الموافق لـ 30 نوفمبر 2016، المحدد لشروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، المادة 2، الجريدة الرسمية، العدد 70، 8 ديسمبر 2016، ص. 20.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق لـ 4 يونيو 2018 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، رقم 33، ص. 5.

\* يتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، عندما يتم إلغاء تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التأجيرية، وعلى المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه.

إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصبها لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليمياً، ويرفق الطلب بملف يتضمن:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة الهوية للطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها، وتتكون هذه اللجنة من:
  - رئيس الدائرة، رئيساً.
  - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.
  - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
  - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

توسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول الأعمال أملاكاً عقارية تقع داخل القطاعات المحمية، كما تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة.

- على لجنة الدائرة الفصل كل طلب شراء في أجل شهرين (2)، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، كما يجب أن تبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، فرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى لجنة الدائرة في أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ، كما يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً ويبلغ للطالب.

- يبرم عقد بيع تعده مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار، موضوع التنازل، طبقا للتشريع المعمول به.

يجب أن يوضح عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

- يقدم كل طعن في قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

- تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها.

تتكون اللجنة من:

- الوالي أو الوالي المنتدب، رئيسا.
- المدير الولائي لأملاك الدولة
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: دور إدارة الدولة في عملية التنازل

يعد التنازل كأحد السبل المعتمدة من أجل التملك، باعتباره إجراء استثنائيا، الغرض منه إدخال الأفراد كشركاء في اكتساب العقارات إلى جانب الدولة، والتي تصبح طرفا في عملية التنازل، ويكون دور الدولة متمثلا في عنصرين أحدهما مالي والثاني إداري تم التعرض إليهما في مطلبين تناول المطلب الأول: تحصيل عائدات التنازل، والمطلب الثاني: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 153/18 ، مرجع سبق ذكره، ص ص. 5-6.

## المطلب الأول: تحصيل عائدات التنازل

أشار المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق لـ 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وفي مادته الثانية (2) الفقرة الثانية (2) إلى أن الدواوين مكلفة بتأجير المساكن أو التنازل عنها، وتحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها وكذلك ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيروها.

كما أشارت نفس المادة والفقرة إلى أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري، حرية الإثبات وإشهار إفلاسها.<sup>1</sup>

### أولاً: الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

نص المرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1435 الموافق لـ 24 مارس 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 7 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، في مادته التاسعة (9) أنه: " يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه، فيما يخص خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل، الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا

---

\* وهذه العبارة تعطي لديوان الترقية والتسيير العقاري صفة التاجر كتكريس للذمة المالية التي يتمتع بها، من ناحية، وكونه مؤسسة

ذات طابع إداري واقتصادي وصناعي في آن واحد.

المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن<sup>1</sup>

### ثانيا: الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري والمهني أو الحرفي:

لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المتضمنة التخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة.

إن إدارة أملاك الدولة تقوم بصب العائدات الناتجة عن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ، التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري في حساب الدولة وهذا حسب ما ذكرته المادة 65 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 " : تصب العائدات الناتجة عن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ، التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري بمساهمات مؤقتة من الدولة في الحساب رقم 007 - 201" حواصل مختلفة للميزانية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل

جاء المرسوم التنفيذي 153/18 كامتداد لما جاء به المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1435 الموافق لـ 24 مارس 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 7 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المادة 9 ، الجريدة الرسمية، العدد 19، ص. 16.

<sup>2</sup> القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

ودواوين الترقية والتسيير العقاري، كما أنه بصدور المرسوم 211 / 15 تم استحداث لجنة قطاعية على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل دراسة والبث في ملفات التنازل، ومسألة الحصول على عقود الملكية على مستوى مصالح مديرية أملاك الدولة، من حيث التقويم والشراء والحصول على عقد الملكية بصفة نهائية.<sup>1</sup>

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة، غير أن هذه العقود قد تتميز باحتوائها لشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر الشروط مثال: تتكفل مصالح أمالك للدولة بإعداد العقود الإدارية المحررة في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام ودواوين الترقية والتسيير العقاري، المسيرة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، وفقاً للنماذج المعدة لهذا الغرض.

وينبغي إعداد العقود الإدارية في أجل أقصاه عشرة (10) أيام ابتداء من يوم دفع المعني بالأمر للمبلغ الجزئي أو الإجمالي للتنازل حسب طريقة الدفع المتفق عليها، وذلك بعد التأكد من تبليغ المعني بالأمر بالدفع إمضاء العقد من طرف مدير أملاك وإسدائه من أجل تسليم عقد التأمين، وتنبه لتسجيل العقد على مستوى مصلحة الدولة أو التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

---

<sup>1</sup> علي ملياني، "مدير السكن لولاية المدية: تستعد للتنازل عن 4543 وحدة سكنية"، يومية الشعب، العدد 18096، الثلاثاء 12 نوفمبر 2019، ص.13.

لهذا يتعين على رؤساء مفتشيات أملاك الدولة وفور استلامهم لملفات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني التابعة للقطاع العام ودواوين الترقية والتسيير العقاري، إعداد أمر بالدفع وتبليغه للمعنيين فور إمضائه من طرف مدير أملاك الدولة وبمجرد التسديد الكلي أو الجزئي لسعر التنازل، وعندما يتعلق الأمر بالملك العقارية الواقعة في مناطق ممسوحة فإنه يتعين على رئيس المفتشية اتخاذ الإجراءات اللازمة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي ومصالح المحافظة العقارية من أجل جمع المعلومات المفيدة لإعداد العقد الإداري.

قد تصطدم إدارة أملاك الدولة أو المستفيد من التنازل بعدة إشكاليات عند تنفيذ عقود التنازل مما يخلق مجموعة من العراقيل الإدارية والتقنية، لذا لا بد أن يتم التكفل بها وفقا للوضعيات المحددة فيما يلي:

#### أولاً: الأملاك العقارية التي لا تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم:

وهنا يتعلق الأمر لاسيما بالعمارات المنجزة في إطار السكنات الاجتماعية، وهنا يمكن التمييز بين حالتين : الأملاك العقارية المتواجدة في مناطق غير ممسوحة، وتصدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بهذا النوع من العقارات يتعين على مصالح أمالك الدولة إعداد البيانات الوصفية للتقسيم على أساس المساحات التي يجب الحصول عليها لدى صاحب المشروع وهنا نتكلم عن ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يجوز على مخططات العقارات المعنية وكل العقارات المعنية بهذه الفئة من المساكن.

أما بالنسبة للأملاك العقارية المتواجدة في مناطق ممسوحة والتي نظرا للتأخير في تسليم عقود التنازل للمستفيدين، بسبب عدم إعداد مصالح المسح للبيانات الوصفية للتقسيم في إطار المهام المنوط بهم، لا يقيس فرق المسح المساحات إنما يكتفوا فقط بأخذ مساحة الحصة العقارية أي مجموع الملكية التي تعتبر وعاء الداخلية لكل شقة أو بناء، والعقار المبني.

تم إسناد هذه المهمة إلى مصالح أملاك الدولة مع مساهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري بذلك لإعداد البيانات الوصفية للتقسيم حتى ولو تعلق الأمر بعقارات تم مسحها، من أجل عدم الإضرار بمصالح المواطنين الذين لم يستلم عدد كبير منهم لحد الآن العقود الإدارية لاكتساب مساكنهم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، فإذا ما كانت وثائق المسح المودعة تتضمن فقط الوعاء العقاري دون العقارات المنجزة فوقها مما يستحيل معه إشهار البيانات الوصفية للتقسيم، وفي هذه الحالة يتعين إعلام مدير المسح الولائي قصد إعداد مخطط الحفظ ووثيقة إشهار عيني نموذج PR15، مؤشر عليه بمراجع مجموعات الملكية والقطع المكونة له ومن ثمة يمكن إعداد وشهر العقود الإدارية، بعد ضبط البيانات الوصفية للتقسيم مع بيانات العقار .

وبالنسبة للأملاك العقارية التي تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم والتي تتضمن أخطاء أو إغفال بعض الحصص فيتم التكفل بها.<sup>1</sup>

## ثانياً: الاختلاف في المساحات:

إذا كنا بصدد الحديث عن العقارات الفردية، أحالت المذكرة رقم 5514 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام وتحرير العقود الإدارية، التكفل بالاختلافات في المساحات بالنسبة للسكنات الفردية بين تلك المدونة في العقود الإدارية أصلاً وتلك المحددة أثناء أشغال مسح الأراضي لأحكام المذكرة رقم 10787 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيريات الملكية والقياسات المسجلة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> علي بن شعبان، " النظام القانوني للتنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 4، 2017، ص ص 139-140.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص. 141.

أما بالنسبة للإجراءات، فإنه من الواجب توفر مجموعة من الشروط الشكلية حتى تصح عملية التنازل، وتمثل في ثلاث (3) شروط: الرسمية والتسجيل والشهر العقاري، والتي تعتبر تسوية مع مصالح الضرائب.

#### أ. الرسمية:

حيث عرفت المادة 324 من القانون المدني، العقد الرسمي على أنه عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.<sup>1</sup>

كما جاء نص القرار الوزاري الصادر بتاريخ 20 يناير سنة 1992 عن وزير الاقتصاد المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، في مادته الأولى إمضاء العقود على أن يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد والتي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ولإعطائها الطابع الرسمي والسير على حفظها.<sup>2</sup>

#### ب. التسجيل:

تعد عملية التسجيل إجراء يتم بموجبه إخضاع المحررات للتحصيل الضريبي، وتدفع الحقوق إلى الخزينة، حيث لا يأخذ التسجيل صفة الحجية الكاملة بالنسبة للأطراف، ويكون أمام مصلحة التسجيل والطابع.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 ماي 1988 المتضمن تعديل القانون المدني.

<sup>2</sup> المادة 175 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، 1991.

كما أن المادة 9 من قانون التسجيل تنص على وجوب تسجيل العقود المدنية والعقود غير الفراضية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف وتعطي الحق، عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل المحررين، وتقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات، ويرفض الإجراء عند مخالفة ذلك.<sup>1</sup>

أما حقوق ورسوم التسجيل، نصت المادة 347 مكرر من قانون التسجيل على ما يلي:

" تعفى من جميع حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري، كل الشهادات والأوراق والوثائق التي تم إعدادها بموجب القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981، أو تطبيقاً لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001، والمادة 9 من قانون المالية لسنة 2002، التي كان موضوعها التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري.<sup>2</sup>

ج. الشهر العقاري:

ويعد أحد الشروط المذكورة أعلاه والمرحلة النهائية بعد كل من الرسمية والتسجيل، ونظراً للوضعية العقارية المعقدة التي خلفها المستعمر الفرنسي من تضارب وعدم التجانس والاستقرار،

---

<sup>1</sup> المادة 153 من الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذو الحجة 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

<sup>2</sup> المادة 347 مكرر، المرجع نفسه.

\* الشهر العقاري ويطلق عليه كذلك تسمية الإشهار العقاري الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يقوم على نظام قانوني محكم، المستمد لمبادئه وأسس من نظام التسجيل العيني أو نظام تورانس الأسترالي نسبة إلى واضع روبر تورانس، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعمق بها أو يجري عليها من تصرفات، والغاية الأساسية والهدف الأسمى الذي يسعى إليه نظام الشهر العقاري هو ضمان استقرار المعاملات العقارية، عن طريق إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية ولباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، وإعطاء أصحابها ضمانات قوية ومتينة.

والتي انجر عنها عدة نزاعات على مستوى القضاء بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية، تدخل المشرع الجزائري من أجل تسوية هذه الوضعية من خلال: إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له والذي بمقتضاه تبنى نظام الشهر العيني ، لكن كما هو معلوم فإن هذا النظام يحتاج لتطبيقه عملية تقنية تدعى بعملية مسح الأراضي.

هذه العملية بالرغم من أنها بدأت في الأربعينات إلا أنها لم تتقدم كثيرا إلى غاية يومنا هذا لعدة أسباب من بينها أنها معقدة ومكلفة للغاية إذ تتطلب نفقات باهظة ولصعوبة العملية في حد ذاتها، والأسباب أخرى تخص قلة الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة لهذا الغرض مما استدعى التفكير في آليات أخرى موازية تضمن تطهير الملكية العقارية الخاصة الأمر الذي دفع المشرع الجزائري لإصدار المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية محاولة منه التشجيع للحصول على سندات الملكية في المناطق غير المسوَّحة قصد تدعيم عملية المسح<sup>1</sup>.

إن الغرض الأساسي من الشهر العقاري، هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الدقة في المعاملات العقارية لأن به يتم إعلان التصرفات التي ترد على العقارات وشهر التصرفات العقارية يحقق استقرار الملكية العقارية، وتدعيم الائتمان العقاري.

إن تحقيق الشهر العقاري لاستقرار المعاملات وتدعيمه للائتمان يتفاوت من حيث نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات العقارية فإذا كان الشهر مبني على أساس العقار ذاته

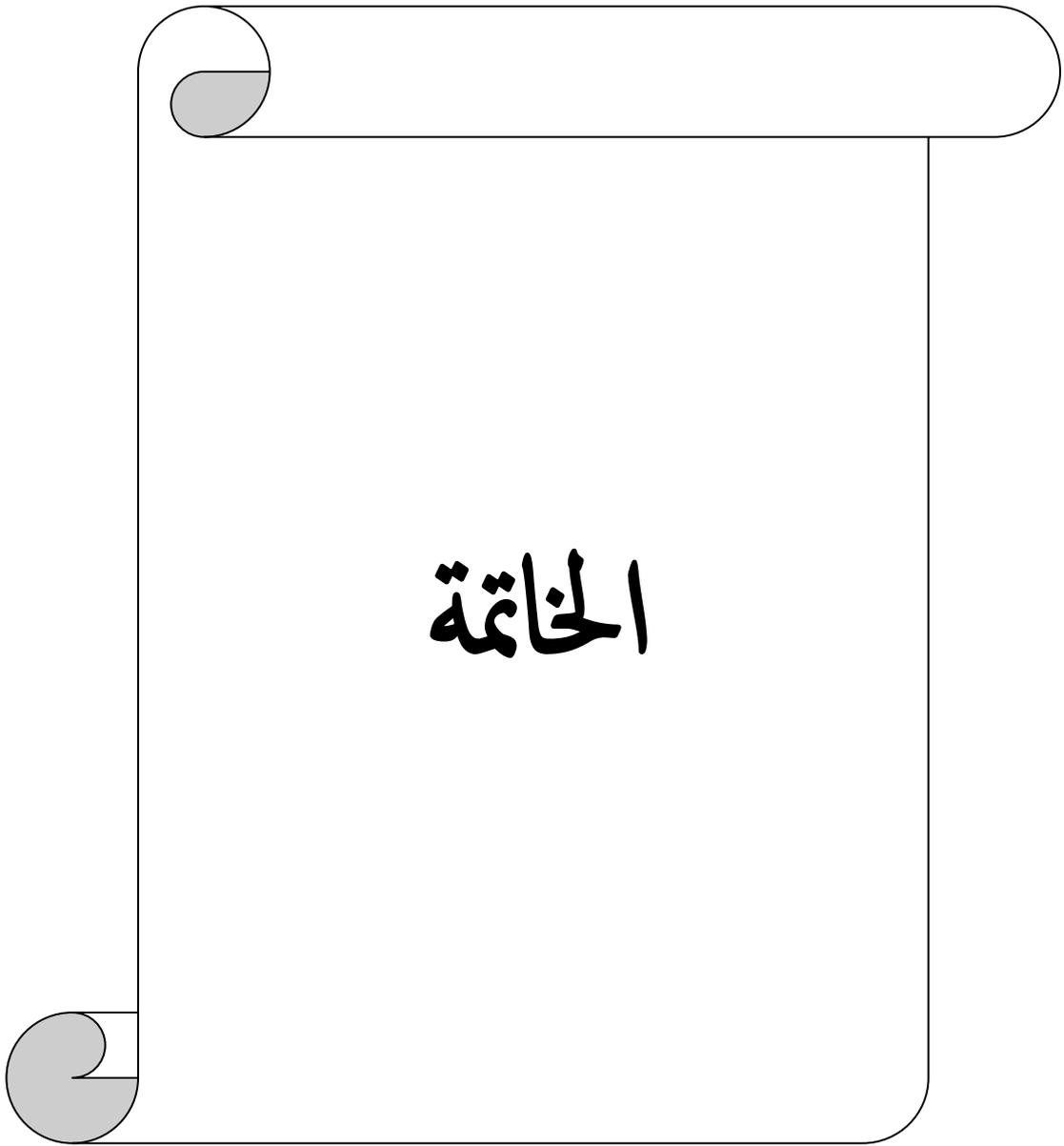
---

<sup>1</sup> المزوار قدور، " مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، 2019، ص ص. 82-83.

نكون أمام نظام معين من الشهر هو نظام الشهر العيني، أما إذا كان مبني على أساس الأشخاص أطراف التصرف القانوني كنا أمام نظام الشهر الشخصي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، 2009/2008، ص. 15.



الخاتمة

تطرق المشرع الجزائري لموضوع التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث ويعد هذا القانون أول إشارة مهمة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل وقد واكب هذا القانون فترة التحول التي عرفت الجزائر بعد صدور دستور 1989، والذي عوض لاحقا بالقانون 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية 2001 في مادته 40.

وقد حدد المشرع الجزائري في ظل القوانين التي استصدرها الأملاك القابلة للتنازل وهي الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، وتلك الموجهة للاستعمال التجاري والمهني والحرفي على سبيل الحصر، في حين منع التنازل عن الأملاك التابعة لمؤسسات الدولة والأملاك ذات الطابع الثقافي واللذان تقعان تحت حماية القانون.

وباعتبار ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة تحمل صبغة اقتصادية، فإنها تعمل على توفير مداخيل للخزينة العمومية من إجراءات التنازل التي تقوم بها خدمة للمصلحة العامة، وبالتالي فإن التنازل صورة من صور تصرف الدولة في أملاكها، وهي بذلك تضيئي نوعا من الاستقرار والتوازن على المعاملات المنصبة على العقار مما يعكس أهمية الأملاك العقارية التي تقع على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري ومشاركتها الفعالة في دعم الاقتصاد الوطني، حيث أصبح لنشاط الترقية العقارية أهمية استراتيجية في السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية الاجتماعية والإنعاش الاقتصادي.

يشتمل التنازل على الأملاك العقارية نوعين من الأملاك، وتتمثل في: الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني على سياسة وطنية لمحاصرة مشكل السكن بمستويات مقبولة، فانتهدجت منذ

البداية سياسة السكنات الاجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن و ذلك من خلال العديد من الصيغ التي اعتمدت في إنجاح هذه السياسة ، هذه من ناحية، ومن ناحية أخرى الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي، لمساعدة المواطن على إيجاد محل لممارسة نشاطاته الاقتصادية.

# قائمة المصادر والمراجع

## 1. المصادر:

### أ: الأوامر:

1. المادة 153 من الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذو الحجة 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

### ب. القوانين

2. القانون 01-81 المؤرخ في 2 ربيع الثاني 1401 الموافق لـ 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

3. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

4. القانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 ماي 1988 المتضمن تعديل القانون المدني.

### ج: المراسيم:

5. مرسوم تنفيذي رقم 91. 147، المؤرخ في 12 . 05 . 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و حديد كفيات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المادة 01، 1991.

6. المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، 1991.

7. المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 افريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، الجريدة الرسمية، المادة 05 ، عدد 25.

8. المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية، عدد 48، 2003.

9. المرسوم التنفيذي رقم 235.10، المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق ل 05 أكتوبر 2010، المحدد لمستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه الإعانة، المادة 02. الجريدة الرسمية، العدد 58.

10. المرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1435 الموافق ل 24 مارس 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق ل 7 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المادة 9 ، الجريدة الرسمية، العدد 19.

11. المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30 صفر 1438 الموافق ل 30 نوفمبر 2016، المحدد لشروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته، المادة 2، الجريدة الرسمية، العدد 70، 8 ديسمبر 2016.

12. المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 19 رمضان 1439 الموافق لـ 4 يونيو 2018 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دوواين الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية، رقم 33.

## 2. المراجع:

### أ: الكتب:

12. مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

### ب: المجلات:

13. المزوار قدور، " مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، 2019.

14. جمال جعيل، " سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر"، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، جامعة باتنة 01، ديسمبر 2014.

15. حسية زغلامي، " الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية العدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة.

16. محمد القطبي، "تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018.

17. نبيل دريس، " السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البليدة 2.

18. سلمى ميمش، "اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع و الطموح"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 10 ، العدد 01 ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر ، ديسمبر 2017. 19. علي بن شعبان، " النظام القانوني للتنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 4، 2017.

20. غانم لحسن، "الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، مارس 2018.

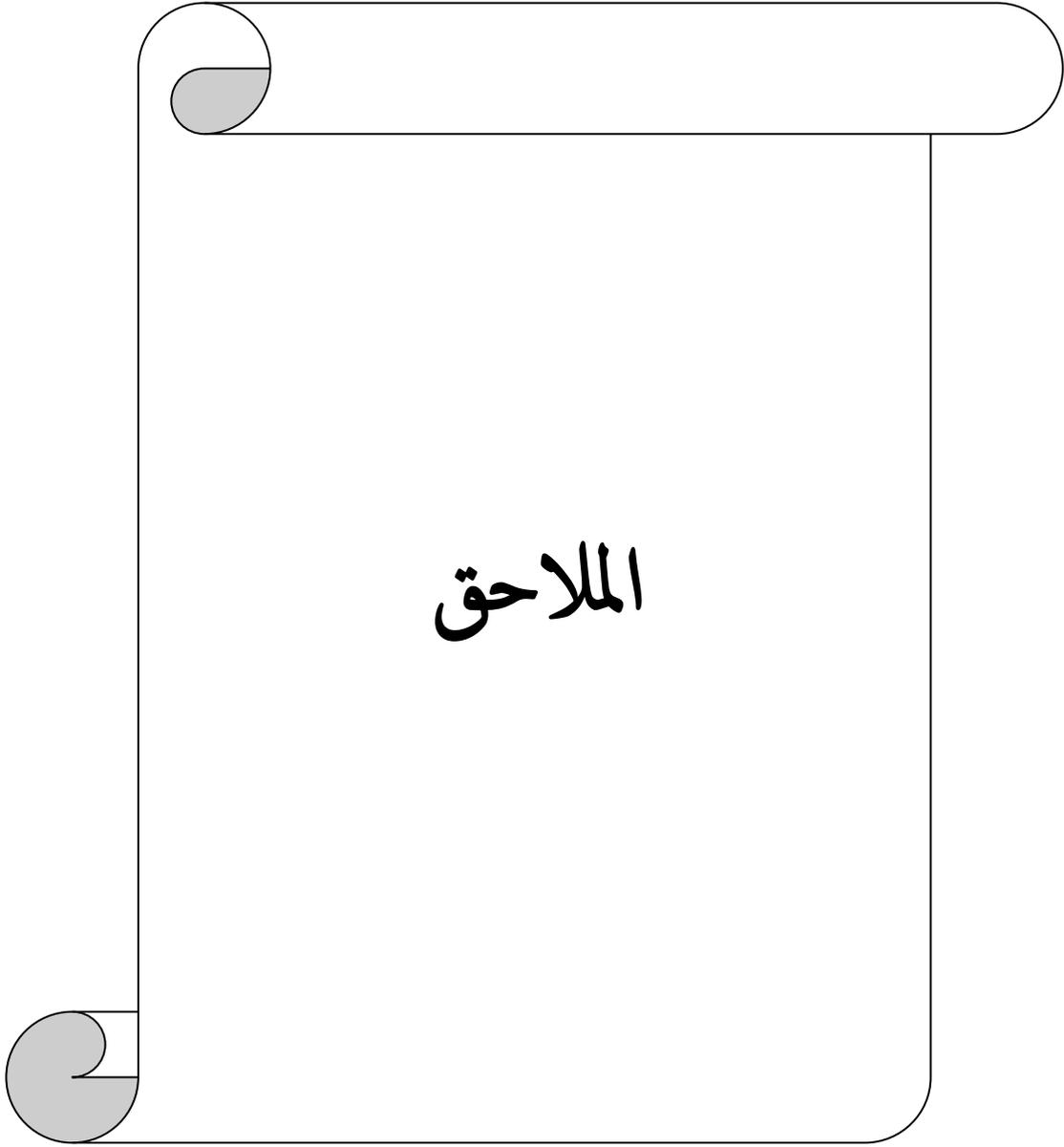
#### ج: المذكرات:

21. فيروز براهيم، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن، دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم، رسالة لنيل شهادة ماستر، فرع علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2018.

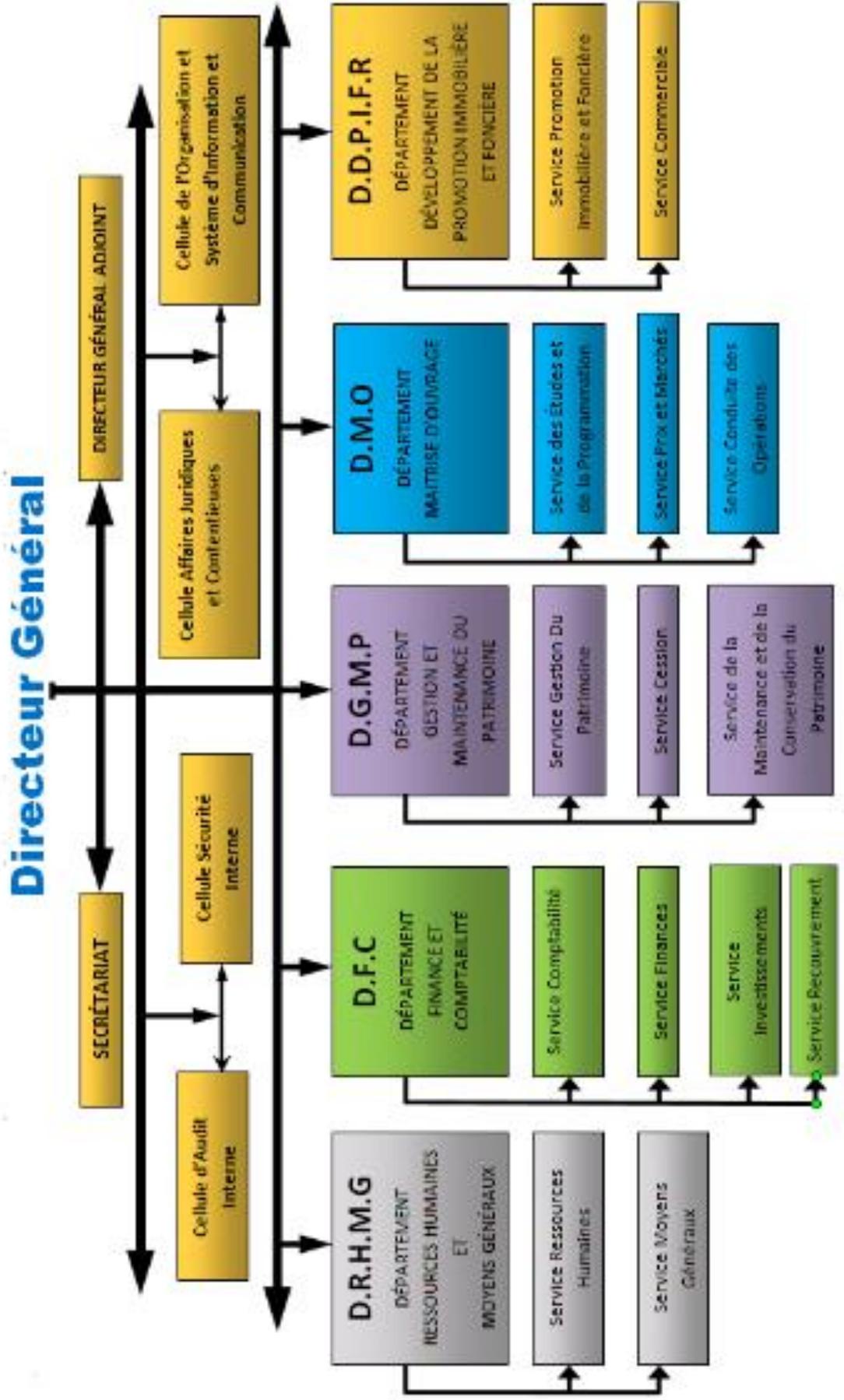
22. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، 2009/2008، ص. 15.

#### د: الجرائد

23. علي ملياني، "مدير السكن لولاية المدية: تستعد للتنازل عن 4543 وحدة سكنية"، يومية الشعب، العدد 18096، الثلاثاء 12 نوفمبر 2019.



# الهيكـل التنظيمي لديوان الترقية والتسيـر العقاري



## مراسيم تنظيمية

★

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

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 4-99 و143 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 91-25 المؤرخ في 9 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 16 ديسمبر سنة 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992، لاسيما المادة 162 منه، المعدلة،
- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،
- وبمقتضى القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 27 رمضان عام 1421 الموافق 23 ديسمبر سنة 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، لاسيما المادة 41 منه، المعدلة،
- وبمقتضى القانون رقم 01-21 المؤرخ في 7 شوال عام 1422 الموافق 22 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002، لاسيما المادة 209 منه، المعدلة،
- وبمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، المعدل،

### يرسم ما يأتي :

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 27 رمضان عام 1421 الموافق 23 ديسمبر سنة 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، وأحكام المادة 209 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 7 شوال عام 1422 الموافق 22 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

**المادة 2 :** يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لفائدة شافغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية.

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

**المادة 3 :** تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم :

- 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 التابعة للجماعات المحلية،

- الأملاك العقارية المهدة بالانهيار.

## الفصل الأول

### شروط التنازل عن الأملاك العقارية

#### الفرع الأول

#### الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

**المادة 4 :** يمكن الشافغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط.

ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني.

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، لاسيما المادة 91 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المؤرخ في 8 شعبان عام 1436 الموافق 27 مايو سنة 2015 والمتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-242 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1438 الموافق 15 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1427 الموافق 11 يناير سنة 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى لثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-141 المؤرخ في 9 شعبان عام 1436 الموافق 28 مايو سنة 2015 والمتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-204 المؤرخ في 11 شوال عام 1436 الموافق 27 يوليو سنة 2015 والمتضمن إعفاء المواطن من تقديم وثائق الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية،

الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة.

## الفصل الثاني

### كيفية التنازل عن الأملاك العقارية

#### الفرع الأول

#### الأملاك العقارية التابعة للدولة

**المادة 12 :** يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصّبها لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا. ويرفق للطلب بملف يتضمن :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري ،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

**المادة 13 :** تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

تتكون اللجنة من :

- رئيس الدائرة، رئيسا،
  - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة،
  - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،
  - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- توسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية. تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة.

**المادة 14 :** يتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين (2)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبلغ صلح طلب الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ. يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا ويبلغ للطالب.

**المادة 15 :** يبرم عقد بيع تعدّه مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار، موضوع التنازل، طبقا للتشريع المعمول به.

**المادة 5 :** في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل.

**المادة 6 :** في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد الطالب من أجل أقصاه عشر (10) سنوات لدفع ثمن التنازل.

وفي هذه الحالة، يجب تقديم دفع أولي نسبته 5 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يدفع عند إبرام عقد البيع.

ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدّد بـ 1 % في السنة.

**المادة 7 :** في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض مبلغ التنازل قدره :

- 7 % عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها.

- 5 % عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس (5) سنوات أو تساويها.

**المادة 8 :** يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة نسبتها 1 % .

في حالة عدم دفع الطالب ستة (6) مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ولاسيما منها إلغاء البيع.

وفي هذه الحالة، تؤلّ المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.

**المادة 9 :** في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا.

**المادة 10 :** يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، الطالبون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن.

## الفرع الثاني

### الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

**المادة 11 :** لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

**المادة 20 :** يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ويجب أن تبذل الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها وضمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم. يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا ويبلغ للطالب.

**المادة 21 :** تقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكورة في المادة 22 أدناه، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

**المادة 22 :** تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، بدراسة لطمعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ الإخطار.

تتكون اللجنة من :

- مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، رئيسا،
- ممثل أملاك الدولة للولاية،
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

### الفصل الثالث

#### أحكام ختامية

**المادة 23 :** يسجل المشترون للأموال العقارية، بعنوان هذا المرسوم، في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 والمذكور أعلاه.

وبهذه الصفة، يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

**المادة 24 :** تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424

يجب أن يوضع عقد البيع على الخصوص ضمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

**المادة 16 :** يقدم كل طعن في قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

**المادة 17 :** تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها تتكون اللجنة من :

- الوالي أو الوالي المنتدب، رئيسا،
- المدير الولائي لأموال الدولة،
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

### الفرع الثاني

#### الأموال العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

**المادة 18 :** يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، من طرف طالب لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المذكورة في المادة 19 أدناه.

يرفق الطلب بملف يتضمن :

- عقد إيجار الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

**المادة 19 :** تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها. تتكون اللجنة من :

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، رئيسا،
- ممثل المدير الولائي لأموال الدولة،
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن،
- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

تجتمع اللجنة مرة واحدة (1) في الشهر ببناء على استدعاء من رئيسها.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-88 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 10 مارس سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات منح ترخيص رمي الإفرازات غير السامة في الأملاك العمومية للماء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-317 المؤرخ في 15 محرم عام 1432 الموافق 21 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد الشروط التي يتم فيها استخراج عينات الموارد المائية الجوفية والسطحية وتحليلها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-219 المؤرخ في 10 رجب عام 1432 الموافق 12 يونيو سنة 2011 الذي يحدد أهداف نوعية المياه السطحية والجوفية المخصصة لتزويد السكان بها،

#### يرسم ما يأتي :

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادة 49 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إعداد مخططات تحسين وحماية نوعية مياه الحواجز المائية السطحية وكذا البحيرات والبرك المهدة بتجميع البقايا والموافقة عليها وتنفيذها.

**المادة 2 :** يقصد، في مفهوم هذا المرسوم، بتجميع البقايا عملية تدهور الأنظمة الإيكولوجية المائية كالحواجز السطحية أو البحيرات أو البرك بسبب الإسهام المفرط للمواد المغذية، لا سيما منها النترات والفوسفات والمواد العضوية الموجودة في التدفقات ومصبات المياه المستعملة أو أوحال محطات التنقية وكذا مجالي مياه الأمطار. ويؤدي عدم التوازن هذا بين إسهام المواد المغذية الفوسفورية والأزوتية وبين استهلاكها الطبيعي عن طريق النظام الإيكولوجي بصفة عرضية، إلى نمو سريع للطحالب والنباتات المائية الأخرى، حيث تترتب على انحلالها نتائج سلبية على نوعية المياه وعلى التنوع البيئي الحيواني، لا سيما الصيد القاري منه وعلى تربية المائيات وعلى التنوع النباتي وكذا النشاطات المائية المختلفة.

**المادة 3 :** تتم معاينة تدهور نوعية مياه الحواجز المائية السطحية وكذا البحيرات والبرك، حسب الحالة، من طرف الهيئة المسيرة للحاجز أو من طرف إدارة الولاية المكلفة بالموارد المائية، وذلك انطلاقا من ملاحظات في الموقع ومعلومات يمكن أن تبليغ من طرف كل شخص معنوي أو طبيعي معني باستعمال المياه وحماية نوعيتها.

**المادة 4 :** تعد إدارة الولاية المكلفة بالموارد المائية المختصة إقليميا، على أساس عناصر معاينة تدهور نوعية المياه المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه، تحقيق تأكيدات يتضمن تحاليل مخبرية تتعلق خصوصا بالمعايير

الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حينئذ الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم .

**المادة 25 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4 يونيو سنة 2018.

أحمد أويحيى

\*

**مرسوم تنفيذي رقم 18-154 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4 يونيو سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات إعداد مخططات تحسين وحماية نوعية مياه الحواجز المائية السطحية وكذا البحيرات والبرك المهدة بتجميع البقايا والموافقة عليها وتنفيذها.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الموارد المائية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 99-4 و143 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادى لثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005 والمتعلق بالمياه، المعدل والمتمم،

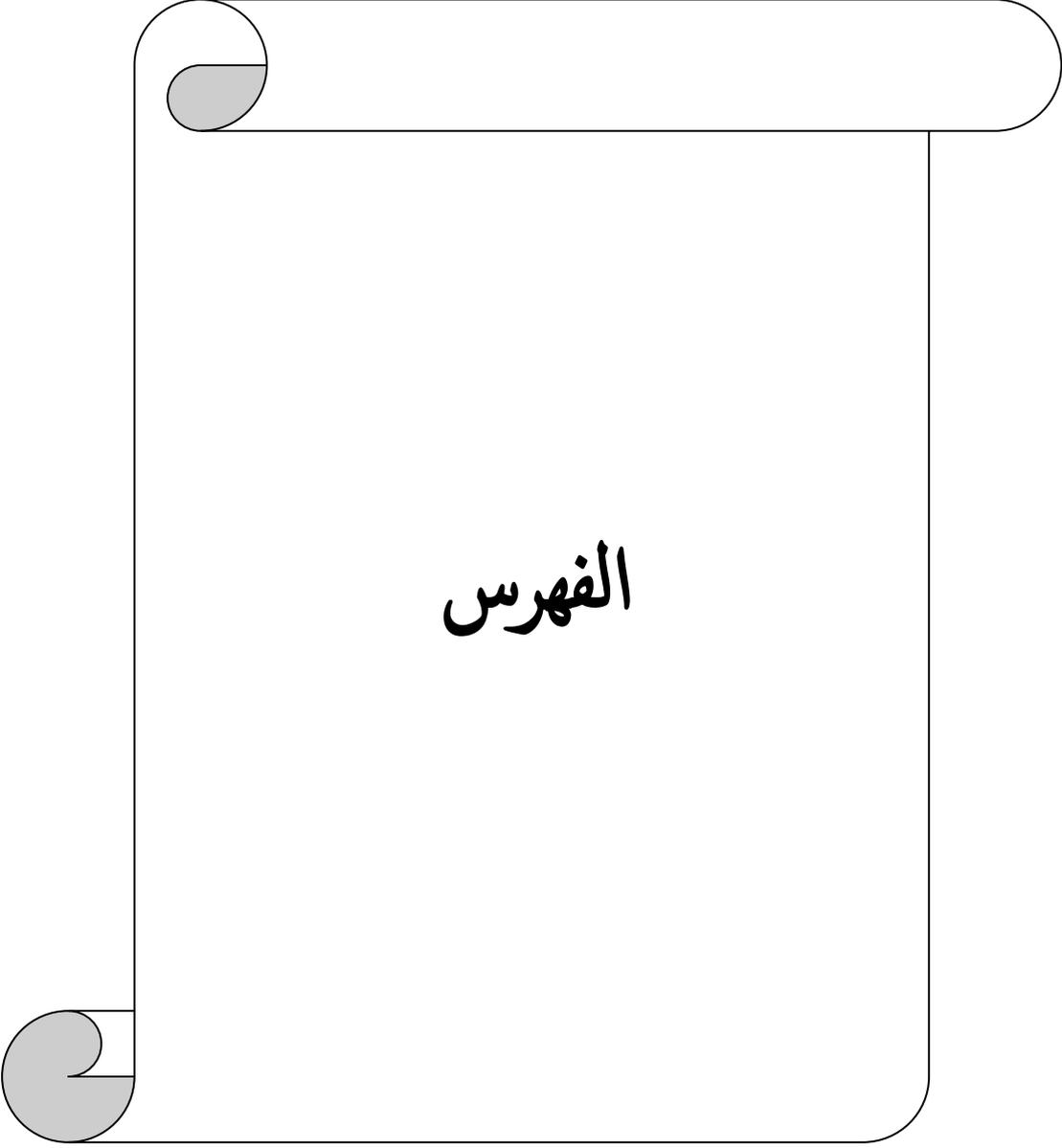
- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-242 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1438 الموافق 15 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-141 المؤرخ في 20 ربيع الأول عام 1427 الموافق 19 أبريل سنة 2006 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-399 المؤرخ في 14 ذي الحجة عام 1428 الموافق 23 ديسمبر سنة 2007 والمتعلق بنطاق الحماية النوعية للموارد المائية،



الفهرس

الصفحة	الفصول
	الإهداء
	الشكر
3	مقدمة
10	الفصل الأول: الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية العقارية
12	المبحث الأول: الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري
13	المطلب الأول: التنظيم الشكلي لديوان الترقية والتسيير العقاري
23	المطلب الثاني: مهام وصلاحيات ديوان الترقية والتسيير العقاري
26	المبحث الثاني: العقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
26	المطلب الأول: أنواع العقارات التي يتعامل معها ديوان الترقية والتسيير العقاري
32	المطلب الثاني: طريقة الحصول على العقارات من ديوان الترقية والتسيير العقاري
37	الفصل الثاني: ماهية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة ل ديوان الترقية والتسيير العقاري
39	المبحث الأول: مفهوم التنازل
39	المطلب الأول: شروط التنازل
42	المطلب الثاني: إجراءات التنازل
44	المبحث الثاني: دور إدارة الدولة في عملية التنازل
45	المطلب الأول: تحصيل عائدات التنازل
47	المطلب الثاني: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل
54	الخاتمة
57	قائمة المصادر والمراجع
62	قائمة الملاحق
70	الفهرس

