



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

مراد عزاز

• من إعداد الطالبة:

- ريان فتح الله

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	إلهام بخوش
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - أ -	مراد عزاز
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ -	طارق مخلوف

السنة الجامعية: 2023 / 2022

...وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ  
تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ...

سورة النساء: الآية 58

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد  
في المذكرة من آراء

# شكر وتقدير

قال سبحانه وتعالى

{إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا}

سورة النساء الآية 58

...

كل الشكر والتقدير إلى الأستاذ: مراد عزاز الذي ساعدنا وبذل معنا كل جهوده لتيسير كل صعب وإتمام هذا العمل المتواضع ومن أجل أن ترى هذه المذكرة النور

...

كما أخص بالشكر كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل بشكل مباشر أو غير مباشر كما أوجه كل عبارات الشكر والتقدير للجنة المناقشة لهذه المذكرة الأستاذة إلهام بخوش التي نفعتنا بعلمها الغزير لسنوات، والأستاذ طارق مخلوف أستاذي التقدير

...

ثم أوجه شكرا خالصا لكل أساتذتي لما حصلتته منهم من معرفة وعلم طيلة مشواري الدراسي

...

## • قائمة المختصرات:

أ و: الأملاك الوطنية

أ و خ: الأملاك الوطنية الخاصة

أ و خ: الأملاك الوطنية الخاصة

أ و ع: الأملاك الوطنية العامة

ق أ و: قانون الأملاك الوطنية

ق م ج: قانون المدني الجزائري

مقدمة

## • مقدمة:

عرفت الجزائر غداة الاستقلال نظام ازدواجية الاملاك فقسمت الاملاك الوطنية الذي يقابلها في التشريع الفرنسي بمصطلح الدومين الى املاك عامة واملاك خاصة حيث بقيت في البداية خاضعة في تنظيمها وتسييرها وادارتها لمجموعه من القواعد والاحكام التي تشكل قانون الاملاك الوطنية الذي خلفه الاستعمار الفرنسي.

ان الجزائر كغيرها من الدول لها مجموعة من الاملاك العقارية والمنقولات التي تستعملها لتلبية حاجيات جمهورها يمكن ذكرها على ثلاث مراحل ابتداء من العهد العثماني سميت بأموال البيليك بعدها الاستعمار الفرنسي الذي كان آنذاك يعتمد على تقسيم الاملاك الوطنية الى عامه وخاصه، وبعد الاستقلال كان لا بد على المشرع ان يسن ترسانة تشريعية وارساء منظومة قانونية وانشاء هيئات اداريه تتماشى مع الاختيارات السياسية والمتغيرات التي عرفها البلاد وحتى تتكفل بالإرث العقاري الموروث على الاستعمار، ومن بين هذه الاملاك الوطنية الخاصة وهي كل الاملاك الغير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية، وهي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فهي تخضع لقواعد القانون الخاص غير انها لا يتبع التطبيق الكلي لهذه القواعد لكونها تشكل ملكية لشخصية قانونية عمومية والتي كانت عبء على الدولة، من حيث حمايتها وصيانتها وحتى لا تنتهك هذه الأخيرة لجا المشرع الجزائري الى التنازل عنها.

نظمت عمليه التنازل بموجب مجموعة من النصوص التشريعية حيث تعتبر طريقه يسلكها المواطن الجزائري بهدف الحصول على ملكيه سكن او محلات ذات استعمال حرفي او مهني او تجاري يستثمر امواله من خلالها.

كان الهدف من تنظيم عمليه تنازل توفير السكن بالدرجة الاولى لأنه من المواضيع الحساسة الذي يفرض نفسه على الواقع المعاش، وعلى اثر هذا اخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مهمه توفير لمواطنيها على اساس ان لا كرامه لمواطن بدون سكن لائق، وعرفت سياسة الاسكان في الجزائر تطورات عديده مع مطلع ثمانيات اينما كانت الدولة

تدعم المؤسسات العقارية التي تكلفت بإعداد برامج الاسكان الموجهة للبيع او الايجار اذا كان التمويل يقتصر على خزينه الدولة إما السبب فين الذي دفع بها الى تنازل هي تلك النقائب التي عرفتھا الخزينة ومع مطلع التسعينات وبشذور الدستور 1989 الذي اقرت الدولة بموجبه توجيهات سياسيه واقتصاديه جديده حيث اصبحت تتجه نحو تحرير الاقتصاد الوطني وتتنبي اقتصاد السوق.

ويعتبر عقد التنازل عقد اداري يبرم بين مدير مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا والمستفيدة من العقار المراد اكتسابه حيث ينجز على هذا النوع من العقود عدة منازعات يختص بها القضاء الاداري بما ان الدولة والجماعات طرف فيها خلافا على المشرع الفرنسي الذي حاول الاختصاص للقضاء العادي باعتبار ان توزيع الاختصاص بين القضاء الاداري والقضاء العادي يتم استنادا على المعايير الموضوع.

يتم تسوية النزاع الناجم عن عقود التنازل برفها اداري الى اللجنة الولائية فاذا لم تقم هذه الاخيرة بالرد في الاجيال المحددة يتم اللجوء الى الجهات القضائية الاداري.

حيث تكمن اهمية دراستنا في كونه سبيل لطالما لجا اليه المواطن الجزائري من اجل حل أزمته في الحصول على ملكية مسكن او اكتساب محل ذو استعمال تجاري او حرفي او مهني يستثمر من خلاله امواله فكان لا بد من تبيان الاجراءات التي يتبعها المتقدم لشراء واطلاع بحقيقه قيمة الاملاك محل تنازل والاساليب المتبعة في ذلك.

وهناك عدة دوافع ذاتية وموضوعية ادت لاختيار الموضوع فالدوافع الذاتية تتمثل اساسا في الاهتمام الشخصي بالتعرف على التنازل والنظام القانوني الذي يحكمه اما الدوافع الموضوعية هي الوقوف على الانظمة السابقة في مجال التنازل.

ونظرا للأهمية البالغة لهذا الموضوع ارتأينا الى طرح الاشكالية التالية: ما مدى اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة.

وللإجابة على هذه الاشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي حيث استخدمنا المنهج الوصفي وهذا لمعالجة الموضوع الذي يقوم على جمع جميع الحقائق والمعلومات وهو دراسة الظاهرة من خلال تحديد خصائصها وابعادها وتوصيف العلاقة بينها بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل لها والمنهج التحليلي استخدمناه من خلال محاوله تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بمضمون اذ توجب ذلك لتقديم الدعم القانوني للدراسة.

يهدف هذا البحث لكيفيات وطرق التنازل عن املاك الوطنية الخاصة من خلال المرسوم التنفيذي 18\_153 المحدد للشروط وكيفيات تنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

لم تكن هناك دراسات سابقة اهتمت بموضوع التنازل عن الاملاك الوطنية في ظل مرسوم التنفيذي 18-153 وللإجابة على الاشكالية المطروحة نقسم الدراسة الى فصلين:

- الفصل الأول: الأحكام العامة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
- المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك العقارية المتنازل عنها
- المبحث الثاني: أحكام عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
- الفصل الثاني: ضوابط وإجراءات عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
- المبحث الأول: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها
- المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وطرق حل النزاع

## الفصل الأول:

# الأحكام العامة لعملية التنازل عن الأموال الوطنية الخاصة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأموال العقارية المتنازل عنها

المبحث الثاني: أحكام عملية التنازل عن الأملاك

الوطنية الخاصة

قسمت الأملاك الوطنية الى نوعين املاك عامة مخصصة للمنفعة العامة، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة او عن طريق مرافق عامة، وأملاك خاصة التي يعتبر دورها الحصول على أموال وتنمية موارد الدولة والجماعات المحلية حتى وان كان الغرض منها تحقيق المنفعة العامة ونظرا لأهميته ما جعله نظام دائم التطور، وخصها المشرع بقواعد خاصة تحدد كيفية استعمالها وتسييرها وقواعد تكوينها من اجل تحقيق الهدف الذي وضعت من اجله .حيث سعى المشرع الجزائري لفائدة مواطنيها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل والذي فائدته اكساب الفرد بعض عقاراتها وتحديدًا فيما يخص التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة والمحلات ذات الطابع السكني المهني والتجاري والحرفي، والذي يعتبر موضوع الدراسة من هنا خصصنا الفصل الأول للأحكام العامة لعملية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة من خلال مبحثين الأول للإطار المفاهيمي للأملاك العقارية المتنازل عنها، والثاني لأحكام عملية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة.

- المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك العقارية المتنازل عنها

تشمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية، وغير قابلة للتصرف ولا لتقادم ولا للحجز والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية، وهي التي يمكن التنازل عنها، وفي هذا الإطار سنقوم بالتطرق الى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول والثاني الى مفهوم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

- المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

ورد في نص المادة 03 الفقرة 02 من القانون 90-30 ان الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه مالية فتنتمى في الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup>

فالمستخلص من هذه المادة ان الأملاك الوطنية الخاصة تهدف الى تحقيق أغراض امتلاكه وتخضع لأحكام القانون الخاص وهو ما دفعنا الى تناول تعريفها في الفرع الأول وتحديد خصائصها في الفرع الثاني بالإضافة الى كيفية تكوين هذه الأملاك في الفرع الثالث.

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20.07.2008، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة لسنة 2008

## - الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

هناك عدة تعريف فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة وهذا ما سنتطرق اليه في تعريف فقهي أولا وتعريف تشريعي ثانيا.

### - أولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

يعرف عبد الرزاق السنهوري ان الأشياء الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة لدولة لأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء غير مخصصة للمنفع العامة وهناك امثلة كثيرة لهذه الأشياء العامة ذاتها يمكن تحول الأشياء خاصة بانتهاء تخصيصها للمنفع العامة ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية<sup>1</sup> ويرى الفقيه ديكورك بان الميزة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته ن اذ كان قابل لتملك الخاص او غير قابل له لكي يعد ملكا عاما او خاصا وان الملك الذي يكون قابل لتملك بطبيعته هو الذي يخضع للاستعمال الجمهوري مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام.<sup>2</sup> ويتفق القيه بار تيليمي عن الفقيه ديكورك في اعتبار المال غير قابل للملكية الخاصة لآكن تأصيل نظريته مستمدة من المنطق والاستدلال العقلي وحده لا الى نصوص القانون المدني.<sup>3</sup>

### - ثانيا: التعريف التشريعي للأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 688 من ق.م تعتبر أموال الدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة او لإدارة او لمؤسسة عمومية او لهيئة لها

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية، د. ط، دار النهضة العربية بيروت، 1967، ص 180

<sup>2</sup> اسمهان حميدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي الجزائر، 2014، ص 17

<sup>3</sup> إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، د. ط، الإسكندرية منشأ المعارف، 1986، ص 12

طابع اداري او لمؤسسة اشتراكية او لوحدة مسيرة ذاتيا او لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية<sup>1</sup>

الرجوع الى القانون المنظم للأملاك الوطنية كما ورد تعريف الأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من قانون 30-90 المعدل بموجب المادة 06 من قانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليوا 2008 لكن نص المادة 03 في القانون للأملاك الوطنية يبين لنا ان المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة حيث نصت هذه المادة على ...تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها.<sup>2</sup>

اما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية او تهدف الى تحقيق أغراض امتلاكه مالية غير ان هذا التعريف غير صحيح دائما لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيرا ما تخصص للمرافق العامة عمدت المواد 17-18-19-20 من القانون 30-90 التي تعدد هذه الأملاك التابعة للدولة و الولاية والبلدية مؤكدا على معيار عدم التخصيص او اخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.<sup>3</sup>

يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني ولا يجوز الحجز عليها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر)، عدد 78، المؤرخ في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من القانون 30-90، السابق ذكره،

<sup>3</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، (د.ط) دار النشر هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015. ص 116

<sup>4</sup> أنظر المادة 04 من القانون 30-90، السابق ذكره.

## - الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة، يظهر ذلك من خلال الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال من جهة وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى،

### أولاً: تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص:

من خلال المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، فإن الأملاك الوطنية الخاصة تسعى إلى قرار أهداف وحاجيات امتلاكه ومالية،<sup>1</sup> وكذلك لكونها موجهة لجلب إيرادات الدولة والجماعات المحلية وأصبحت تحقق أيضاً أغراض المنفع العامة أي تكون موضوع تخصيص كسير المرافق العامة وغيرها.<sup>2</sup>

وهنا يمكن استخلاص أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكه مالية

### - ثانياً: ادخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

ندمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، وهو ما جاء به في الأملاك الوطنية الخاصة وكذلك يتم ادماج ملك في الملك الخاص طبقاً للقانون على حسب الطرق العادية والغير العادية بالمقابل أو مجاناً، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرع أو الهبة أو الأموال الشاغرة التي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز وإلى غير ذلك استثنائي تتحلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجا استيفاء الطرق الرضائية و ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

بحيث يضع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة مع الزامية التعويض المسبق والمنصف.

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القانون 90-30، السابق ذكره

<sup>2</sup> عمران بن كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ميزان عاشور، الجلفة الجزائر، ص 80

تحقيق فائدة الافراد معينين ليس على سبيل المنفعة العامة، الى غير ذلك من طرف الاكتساب، يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني و مثال ذلك ما يقضي القانون 01-81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في املاكها ذات الطابع السكني والمهني من اجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم او محلاتهم التجارية ومن بين خصائص الأملاك الوطنية هو عدم القابلية لتقادم او القابلية للحجز وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصص للمؤسسات العمومية الاقتصادية لان لها طابع تجاري و تخضع للقانون الخاص<sup>1</sup>.

وحسب هذه الخصائص فان الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية او الأجنبية او خصوصيتها بالطرق القانونية المعمول بها وهو ما جاء في المادة 04 ق. ا. و.<sup>2</sup>

#### - الفرع الثالث: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

سننظر الى كيفية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المادة 38 من القانون رقم 90-30 والذي نص على ما يلي:

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون وطرق الاقتناء او انجاز الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 10، دار هومة، الجزائر، للطباعة والنشر سنة 2014، ص 2017 ص 2018

<sup>2</sup> انظر المادة 04 من القانون 90-30، السابق ذكره.

<sup>3</sup> Rahma ni Ahmed les biens publicise droit algérien .1996. P 176

- أولاً: الأملاك العقارية التابعة للدولة.

ما جاء بالمادة 39 من القانون رقم 90-30 التي عدلت الفقرة الولي والثانية منه بموجب المادة 12 من القانون رقم 08-14، تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من " الهبات والوصايا التي قدمت للدولة او لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري".

- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك الي لا صاحب لها وكذا الشركات التي لا ورث لها

- ايلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الاتية من العقوبات والاكتشافات الى الدولة

- الغاء التخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها عدة حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية

- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير او احتجزها او شغلها بدون حق ولا سند

- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة

- ادماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة

- تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، او اقتناءها مقابل الحصص والدعم الذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية

- ما يؤول الى الدولة او الى مصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة او مصالحها<sup>1</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة 39 من القانون 90-30، السابق ذكره

وحسب نص المادة 43 تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة.<sup>1</sup>

والاملاك الشاغرة التي نصت عليها المادة 48 من ق. م. ج: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة. جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أملاك الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم" وكل الأملاك الأخرى التي تؤول إليها

#### - ثانيا: الأملاك العقارية التابعة للولاية

تتشكل طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، زيادة على ما نصت عليه المادة 26 مما يأتي:

- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية.
- إدراج الاملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
- أيلولة الاملاك المختلفة الانواع الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما
- إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وتصنيفها، وكذلك الاملاك الوطنية التابعة للدولة والبلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها، بإعادتها إلى الاملاك الاصلية.

<sup>1</sup> انظر المادة 43 من القانون 90-30، المرجع السابق.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والاشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الاملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية غير الاملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لا تدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الاملاك الخاصة.
- أيلولة الاملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائياً<sup>1</sup>.
- **ثالثاً: الأملاك العقارية التابعة للبلدية**

تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي:

- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية
- إدراج الأملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة
- أيلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها
- أيلولة الأملاك المختلفة الانواع الناتجة من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

<sup>1</sup> انظر المادة 40 من القانون 90-30، المرجع السابق.

- إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الاملاك الوطنية.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الاملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لا تدخل ضمن الاملاك الوطنية التابعة للبلدية في الاملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تفتتها البلدية أو مصالحتها نهائياً<sup>1</sup>.

نستنتج من نص هذه المادة ان الأملاك التي تحوزها البلدية هي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك غير الوطنية العمومية، او التي انجزتها بأموالها الخاصة، وكل التي تؤول اليها.

بالإضافة الى طرق الاقتناء الخاصة بتكوين الأملاك الوطنية الخاصة التي حددها القانون وتنقسم الى قسمين: طرق القانون الخاصة المتمثلة في العقد، التبرع، والتقادم، والحيازة اما طرق القانون العام فتتمثل في نزع الملكية وحق الشفعة<sup>2</sup> التي نصت عليها المادة 71 من القانون رقم 90-25.

<sup>1</sup> انظر المادة 41 من القانون 90-30، السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر المادة 26 من نفس القانون.

- **المطلب الثاني: مفهوم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة**

ومن خلال هذا المطلب سنحاول التعرف على التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في الفرع الأول وتعريف التنازل وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-153 في الفرع الثاني.

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

أخذ بادئ الأمر بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابع للدولة والجهات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.<sup>1</sup>

حيث يهدف هذا القانون الى تحديد الثروة العقارية التابعة للقطاع العام القابلة للتنازل عنها ونص على طبيعة الأملاك القابلة للتنازل في المادة 02 من نص القانون.

حيث تم تعديل القانون رقم 81-01 بموجب القانون 86-03 المؤرخ في 04-02-1986 الذي عرف توسيع في عملية التنازل للدولة عن الأملاك الخاصة لفائدة الأشخاص المعنوية الخاصة والعامة فشملت المحلات ذات الاستعمال الصناعي لكنه تم الغاء هذا القانون بموجب المادة 40 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقسيم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بسوق العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/12/1980، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي او التجاري التابع للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، الجريدة الرسمية، العدد 6، الصادر سنة 1981، المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03.

<sup>2</sup> المادة 40 من القانون 2000.6، المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية سنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80 الصادرة لسنة 2000.

فالملاحظ ان المشرع حول استدراك الامر واكد على ضرورة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة على أساس القيمة التجارية المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر.

وقد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 ما كان معمول به سابق في هذا المجال، حيث نص في المادة 89 منه على انه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد الغاء تخصيصها اذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية و يكون ذلك بالشروط والاشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>1</sup> حيث تم تعديل المادة 89 السابقة الذكر بموجب المادة 26 من القانون 08-14 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية حيث أصبحت كما يلي "يمكن التنازل او التاجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية الإقليمية الغير مخصصة والتي الغى تخصيصها اذ ورد احتمال عدم قابلية لتأدية وظيفتها في عمل المصالح ..."<sup>2</sup>

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك حدد اساليب بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وذلك عن طريق المادة 10 والتي حددت البيع بالمزاد العلني والمادة 11 منه النامة على البيع بالتراضي والمادة 12 أيضا التي حددت كفيات واحكام البيع.<sup>3</sup>

تطبيق لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وقانون المالية 2002 جاء المرسوم 03-269 المؤرخ في 7-8-2003 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن

<sup>1</sup> المادة 89 من القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 26 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة سنة 3 اوت 2008.

<sup>3</sup> المادة 10-11-12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة التابعة للدولة ويسيرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادر في 24 نوفمبر 1991.

الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004، حيث تمثلت الأملاك القابلة للتنازل في هذا المرسوم في:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بشروط ان تكون مستلمة او موضوعة حيز الاستغلال قبل اول 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 ذي الجنسية الجزائرية او الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري.<sup>2</sup>

ثم أخيرا جاء المرسوم رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري الذي الغي بموجب المادة 24 من احكام المرسوم السابق رقم 03-269.<sup>3</sup>

حسب المادة 02 من المرسوم 18-153 يتم التنازل لفائدة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية او للأشخاص المعنويين الذين يخضعون للقانون الجزائري حيث نصت المادة 04 أيضا على انه يمكن الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا او بالتقسيم ويستفيدون من خصم مبالغ الايجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7-8-2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية العقارية المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 الجريدة الرسمية

العدد 48، الصادرة سنة 2003

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

<sup>3</sup> المواد 2. 4، من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم 18-153 السابق ذكره.

وهذا اخر ما صدر في تنظيم عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لدولة من مرسوم.

### - الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

التنازل يعني عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بمقابل مادي لا يقل عن قيمتها التجارية والقاعدية العامة، أي هو بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويتم عن طريق التنظيم استناد للقانون الساري المفعول.

فالتنازل هو الطريق الوحيد الذي يؤدي الى الاكتساب والتملك وهو من الإجراءات القانونية الذي يلجا له الافراد والجماعات حيث يمكن لإدارة أملاك الدولة القيام بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة او التي الغي تخصيصها.

فالإدارة المكلفة التصرف في الأملاك المنقولة التابعة للدولة وازضافة الى إمكانية الدولة التنازل عن العقارات والمنقولات لها التنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية السبع.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> المواد 4-5-2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق ذكره

<sup>2</sup> زروقي ليلي، التقنيات العقارية: العقار الفلاحي الجزء الأول، "د ط"، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

## - المبحث الثاني: أحكام عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة التي تطرق لها المشرع والقابلة للتنازل حسب الجهة التي تنتمي إليها العقارات المبنية وغير المبنية، التابعة للدولة أو المسيرة من طرف الدواوين الترقية والتسيير العقاري، فتشمل المحلات ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي، حيث أنها لا تنتقل الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة أو لأحد جماعاتها المحلية إلا بعد تحرير عقد رسمي، حيث سيتم التعرف في هذا المبحث على مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول، وعن دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل في المطلب الثاني باعتبارها الجهة المختصة في تحرير عقد التنازل.

## - المطلب الأول: مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة التي تطرق لها المشرع والقابلة للتنازل حسب الجهة التي تنتمي إليها العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة أو المسيرة من طرف الدواوين الترقية والتسيير العقاري فتشمل المحلات ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي.

ان مجال التنازل عن أملاك الدولة يتبين من خلال تحديد طبيعة هذه الأملاك والأشخاص المستفيدين منها.

## - الفرع الأول: الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها

ان هذه الأملاك تحكمها نصوص خاصة فيما يتعلق في تحديد الحافطة العقارية له لذلك سنتعرف من خلال هذه النصوص على العقارات القابلة للتنازل وغير قابلة للتنازل

## - أولا: الأملاك القابلة للتنازل.

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-153 على كيفية التنازل على الأملاك العقارية لفائدة الأشخاص الشرعيين سواء الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-153، السابق ذكره.

## 1- الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي:

- المحالات السكنية من البنايات والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 102-66 المؤرخ في 1966/05/06 وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11-07 المؤرخ في 22 يناير 1970
- المحالات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعة المحلية وللنقابات البلدية والمحالات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 12-08 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1980.
- المحالات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لمختلف أنواعها.
- المحالات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليه أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها<sup>1</sup>

## 2- الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

- تعتبر السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل لكن هناك استثناء:
- السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخططة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة
  - السكنات موضوع منح الامتياز لضرورة الملحة للمصلحة
  - السكنات الإلزامية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 21/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية الجريدة الرسمية العدد 6، الصادرة سنة 1981 المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/02/04.

- ثانيا: العقارات الغير قابلة للتنازل

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 03 من القانون رقم 81-01 العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المستثناة من عملية التنازل وتتمثل فيما يلي:

- البنايات الجماعية المهدة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح المختصة هدمها.

- البنايات والمحلات المعنية المرصفة او بعمليات التجديد التي تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة او الجماعات المحلية او المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة بالاستغلال الوحدات الصناعية

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

- البنايات والمحلات ذات الطابع السيادي المشار اليه في المادة 88 من القانون رقم 80-02 المؤرخة في 31.12.1980 التي هي جزء من مجموعة سياحية او لها أهمية في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب المرسوم.

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

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية المؤرخة في 16/08/1983، العدد 34، السنة 1983.

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

تحدد قائمة المساكن المرتبطة مباشرة استغلال الوحدات الصناعية والمنجمية بالطرق التنظيمية المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

تنتقل مجاناً ملكية المحلات التابعة للأملاك الدولة التي تستعملها المؤسسات المشار إليها أعلاه والتي لا تدخل في إطار الأملاك المشار إليها في المادة 03 من الامر 11-70 الى البلديات التي توجد بترابها هذه الأملاك

- البنايات الفردية من النوع الرفيع

تحدد بمرسوم مقاييس الترتيب في هذا الصنف وقائمة هذه العقارات

- المحلات المهنية او التجارية او الحرفية الواسعة المساحة

تحدد بمرسوم مقياس ترتب في هذا الصنف تنتقل مجاناً ملكية المحلات الواسعة المساحة التي لها صفة قانونية مماثلة لصفة الأملاك المشار إليها في المادة 02 من القانون 01/81 السابق ذكره الى البلديات التي توجد هذه الأملاك بترابها

- المحلات والعقارات المرتبة كاثار تاريخية.

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

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

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 81-01 المرجع السابق.

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية 1992
  - الأملاك العقارية المصنفة او في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي
  - الأملاك العقارية للجماعات المحلية
  - الأملاك العقارية المهدة بالانهيار.<sup>1</sup>
  - تستثنى هذه الأملاك العقارية من مجال تطبيق هذا المرسوم رقم 18-153
  - **الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**
- للإجراء عملية التنازل وجب وجود طرفين وهما المستفيد من عملية التنازل ومالك العقار أي الدولة او دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث تتم هذه العملية وفق مرسوم التنفيذي رقم 18-153.

- **أولاً: المتنازل له "المستفيد"**

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميين او الخواص والذين يقصد بهم في مفهوم القرار الوزاري المشترك كل شخص طبيعي او معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير والبناء.

يمكن ان يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي او المهني الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، شركات الأشخاص والشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري، والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد للشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33، الصادرة سنة 2018.

والذين يثبتون انهم المستأجرون الشرعيون وانهم موظفون لالتزاماتهم الإدارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.<sup>1</sup>

#### - ثانيا: المتنازل "المالك"

هو مالك العقار وهذا حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-135 المحدد لشروط وكيفيات التنازل للأملاك العقارية التابعة للدولة والاحكام المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهي الطرف الأول في عقد التنازل ونلاحظ من نص المادة ان المشرع لم يذكر الجماعات المحلية عكس التشريعات السابقة.<sup>2</sup>

قد اقر المشرع الجزائري عملية التنازل بدا بالقانون رقم 81-01 الذي تبعته عدة تعديلات قبل ان يتم الغاءه بموجب المادة 04 من القانون رقم 2000-01 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 الاستعمال السكني، والمهني والتجاري والحرفي التابعة لكل من الدولة و الجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup> غير ان احكام المرسوم رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الذي تضمن في نص المادة 50 منه المعدلة المتممة للمادة 41 من القانون 2000-06 وأيضا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 الساري المفعول حاليا على ان التنازل عن أملاك الجماعات المحلية يبقى مبهم وهو ما يفسر حرص الدولة على أملاك الجماعات المحلية،

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري: في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 51.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-153، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 40-41 من القانون 2000-6، المؤرخ في 23/12/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج.ر)، العدد 80، سنة 2000.

ومما سبق نشير الى ان التنازل عن أملاك الجماعات المحلية تبقى دون معالجة قانونية الى حين صدور نص تنظيمي في هذا الشأن.<sup>1</sup>

## - المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

لإدارة أملاك الدولة دور كبير في عملية التنازل ولذلك سيتم التطرق في هذا المطلب الى دور مديرية أملاك الدولة في فرعين الأول في دور مديرية أملاك الدولة في تحرير العقود تنازل والثاني في الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

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

تنتقل الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة او أحد الجماعات المحلية الا بعقد تحريري في عقد رسمي الذي يقوم به مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة او الولاية اما بالنسبة لممتلكات البلدية فيكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير العقود لاكتسابها حجية النفاذ اتجاه الغير.<sup>2</sup>

فاذا قام المستفيد من العقار بالدفع الكلي، فيسلم له العقد مباشرة وتنتقل اليه الملكية، اما في حالة الدفع بالتقسيط، يرهن العقار محل التنازل فلا يزول ذلك الرهن الى غاية دفعه الكلي للقيمة الاجمالية للعقار، بعدها يلجا الى مكتب تحرير العقود على مستوى مديرية أملاك الدولة لرفع اليد عن العقار وإزالة الرهن فيحرر له عقد جديد للأثبات على ذلك العقار لذلك سنتطرق الى اجراء التسجيل والشهر العقاري.

<sup>1</sup> المادة 04 من قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، (ج. ر)، العدد 72، لسنة 2015.

<sup>2</sup> زروقي ليلي، من نفس المرجع السابق، ص 150

- أولاً: تنفيذ إجراء تسجيل عقد التنازل.

هناك إجراءات أساسية يقتضي احترامها عند عملية التسجيل وتوثيق عقاري في مجموعة الصحائف الموجودة على مستوى المحافظة العقارية في كل ولاية بعد التحري والتحقق في الطلب المودع اليه بحيث على هذه الأخيرة التي تحدد اوصاف كل العقار وحالته القانونية حيث على أساس المسح الشامل للأراضي الذي يكون قد انجز يؤسس السجل العقاري التي تدون فيه كل المعلومات الرئيسية للعقار من طبيعة قانونية ومساحة وموقع.<sup>1</sup>

باعتبار العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة باعتباره موثق الدولة والمستفيد منه العقار المراد اكتسابه، يجب ان يتضمن رقم القطعة، والعمارة والدرج والطابق ونوعية القطعة والمساحة، بالنسبة لملكية القطع المشتركة.

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري الى اتاوة بنسبة 2.5 بالمئة من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل، نسبة 1 بالمئة عند اجراء عملية الاشهار كما انه يقيد في عملية الاشهار والرهن القانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط حيث يخضع لهذا القيد المحلات ذات الاستعمال التجاري والمحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الاتاوة ولا تعفى من القيد.

الزم 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 او جزئي.<sup>2</sup>

- ثانياً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري

يخضع عقد التنازل عن أملاك الدولة الخاصة الى قواعد الاشهار وذلك حرصاً على تساوي حظوظ المستفيدين من عملية التنازل، في هذا الشأن صدر عن المحكمة العليا

<sup>1</sup> حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1990، ص

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 49.

الغرفة الإدارية قرار رقم 76/77 المؤرخ في "1990/07/28" من المقرر قانونا ان كل التنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص، يخضع الى قواعد الاشهار على تساوي حظوظ المترشحين.

ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوب بعيب خرق القانون".

ولما كان من الثابت في قضية الحال

-ان المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استيفاء لشكلية الاشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين امام القانون.

ومتى كان ذلك استوجب ابطال القرار المطعون فيه.<sup>1</sup>

الشهر هو اجراء يهدف الى تسجيل مختلف التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة للدولة وبما ان السندات الإدارية مثبتة للملكية العقارية يجب ان تفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق للدولة او يحرره الموثق إذا اختارت الدولة اللجوء اليه وكي تحتج الدولة تجاه الغير او فيما بين المتعاقدين يجب ان يكون قد تم الشهر في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة 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>

<sup>1</sup> المادة 16 من الامر 74-75 المؤرخ في 12/10/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة سنة 1975.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 44.45

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 313

- الفرع الثاني: الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

من تسيير عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة استحدثت هيئات خاصة لتنفيذ والمراقبة لذلك سنتطرق الى المصالح المحلية والمباشرة لمباشرة عملية التنازل والمصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل.

- أولا: المصالح المحلية المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

لتمر عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك التابعة للجماعات المحلية ووضع المشرع لجان مختصة لذلك:

1- اللجنة الولائية:

- الوالي رئيسا
- المدير الولائي للأملاك الدولة
- المدير الولائي المكلف بالسكن
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المكلف بالمهام التالية:
  - تنشيط العمليات التي تجريها لجنة ما بين البلديات ومراقبتها
  - النظر في الطعون المقدمة من المترشحين لاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها اللجنة ما بين البلديات
  - تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن النتائج العملية.<sup>1</sup>

2- اللجنة البلدية

- رئيس الدائرة رئيسا
  - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة
  - ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري
- ترسل ملفات الاكتساب الى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك وتقوم بأبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملف المعروض.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر "د س"، ص 305.

حيث كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 81-01 بلجنة الدائرة ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب القانون رقم 86-03

- ثانيا: المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تتمثل في اللجنة الوطنية التي يترأسها وزير الداخلية والمجموعات المحلية على المستوى الوطني ادناه:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل
- تتبع عملية اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطوير وسير العملية
- تختص اللجنة الوطنية بالنظر في الطعون المتعلقة بعملية التنازل.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> قانون رقم 86-03، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي او التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 05 سنة 1986.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 314

• خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا في هذا الفصل التمسنا ان الأملاك الوطنية تنقسم الى قسمين، أملاك وطنية عامة واملاك وطنية خاصة، هذه الأخيرة التي لم يرد عليها تعريف بمفهوم واضح كما جاء تعريف عن الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 08-14 واهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك الوطنية الخاصة هو عدم القابلية لتقادم ولا للحجز ولا لتصرف، فالتنازل عن الأملاك الوطنية لا يضم هذه الأملاك اما الأملاك الوطنية الخاصة والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية هي التي يمكن التنازل عنها حيث تتكون هذه الأملاك بتكامل الظواهر الطبيعية المنشئة للمال او باكتسابها من قبل الدولة او الولاية والبلدية ويكون هذا التبادل والتقادم والتبرع والحياسة بطرق القانون الخاص او بالشفعة ونزع الملكية بطرق القانون العام. فالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة قد مرت بعدة مراحل في التشريع الجزائري وتطور مع تطور وصدور القوانين المتعلقة والمنظمة العلمية التنازل. كما ان مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، يخص الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري لعقارات قابلة للتنازل وبالنسبة للعقارات الغير قابلة للتنازل فقد حددها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري. اما عن عملية التنازل طرفين هما المتنازل و هو من يملك العقار أي الدولة او دواوين الترقية والتسيير العقاري والمتنازل له هو المستفيد الذي استفاد من عملية التنازل وهذا وفق مرسوما التنفيذي رقم 18-153 ، فالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة هي اجراء استثنائي تقوم به إدارة مخصصة لهذا الغرض تفرق بإدارة أملاك الدولة بتحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها الحقيقية لفائدة الشاغلين الشرعيين أي المستأجر وله الحق في الدفع الكلي للثمن او بالتقسيت فلا تنتقل الملكية العقارية الا بعد تحرير عقد رسمي يقوم به مدير أملاك الدولة وبعد هذا تتم عملية التسجيل والشهر.

## الفصل الثاني:

# ضوابط وإجراءات عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

ومعايير تحديد القيمة التجارية لها

المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية

الخاصة وطرق حل النزاعات

تتنازل الدولة عن املاكها العقارية الخاصة طبقا لمجموعة من الشروط والإجراءات الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 18-153 وهذا وفقا لقيمتها التجارية الحقيقية.

بعد إتمام هذه الإجراءات تتم نقل الملكية ويمكن ان تترتب عن عملية التنازل عدة نزاعات تكون الدولة أحد أطرافها، فيقوم من يمثلها بحل النزاعات امام القضاء وهذا ما سنتكلم عنه في هذا الفصل من حيث شروط التنازل عن الملاك الوطنية الخاصة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها في المبحث الأول وإجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وكيفية حل النزاعات.

- **المبحث الأول: شروط التنازل عن أملاك الوطنية الخاصة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها.**

بما ان عملية التنازل تشمل جميع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تم استغلالها قبل تاريخ الأول من يناير 2004 والتي كان الايجار طريقة الانتفاع بها مهما كانت صفة استغلالها سواء ذات طابع سكني او تجاري او حرفي او مهني وفق ما حدد في عقد الايجار الا ان المشرع الجزائري حدد مجموعة من الشروط لإمكانية تطبيق إجراءات التنازل وهذا اوفق القيمة التجارية للعقارات المتنازل عنها حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153.

• هذا حسب معايير تحديد هذه القيمة التجارية والتي جاء بها قرار وزاري مشترك لسنة 2020

لذلك سنتطرق في هذا المبحث الى شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول وتحديد معايير تحديد القيمة التجارية للعقارات المتنازل عنها في المطلب الثاني.

- **المطلب الأول: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.**

لكي تتنازل الدولة عن الأملاك الوطنية الخاصة يجب ان تتوفر مجموعة من الشروط حددها المشرع الجزائري وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب من الشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في الفرع الأول ثم شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 18-153 في الفرع الثاني.

- **الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة**

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 على انه: " يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة لتلبية حاجاتها
- واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup> كما ان الاستفادة من التنازل يجب ان لا تتعدى باي حال:
- محل واحد للاستعمال السكني صدر قرار من المحكمة العليا الغرفة الإدارية قرار رقم 78633، ينص على ما يلي: متى كانت احكام المادة 08 من قانون التنازل عن الأملاك انها تقرر: لا يجوز للمتريشحين الشراء في إطار هذا القانون وعلى مجموعة التراب الوطني أكثر من محل معد للسكن.
- ومن ثم فان الطاعن في قضية الحال الذي اشترى فيلا ملكا للدولة لا يمكنه التمسك بشراء السكن المتنازع عليه.<sup>2</sup>
- محل واحد للاستعمال المهني او التجاري او الحرفي هذا من اجل تكريس مبدأ المساواة بين افراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل<sup>3</sup>
- جاءت المادة 26 من القانون رقم 08-08 لتعديل نص المادة 89 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية سمحت بالتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة والجماعات المحلية وفقا للشروط التالية
- ان يتم الغاء تخصيصها او عدم تخصيصها أصلا
- يجب ان تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 121.07 المؤرخ في 2007.04.23، يتضمن تطبيق احكام الامر رقم 11.06 المؤرخ في 2006.08.30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر)، العدد 27 لسنة 2007.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 57.

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

- يمكن التنازل عن هذه الأملاك الى في حالة ورود احتمال عدم قابليتها وظيفة ادي المصالح العمومية
- يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة والجماعات الإقليمية<sup>1</sup>
- يمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعات القيمة التجارية للملك إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة والجماعات الإقليمية
- يجوز للمستأجرين والأشخاص الطبيعيين ان يعبروا عن رغبتهم في تملك الأملاك العقارية التابعة للدولة والقابلة للتنازل إذا توفرت في كل منهم الشروط التالية:
- ان يكون جزائري الجنسية او خاضع للقانون الجزائري
- ان يكون بالغاً مديناً فبالنسبة للقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد والذي تتوفر فيه شروط التنازل فيجوز له ان يترشح لاكتساب المحل القابل للتنازل على شيوخ بواسطة وليه الذي يعمل لحسابه في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال<sup>2</sup>
- ان يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا في الغرفة الإدارية رقم 97696 المؤرخ في 25-10-1992 والذي جاء فيه "من المقرر قانونياً انه يشترط للترشيح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين متلازمين هما:
- الحيابة على سند أولاً وشغل المكان بصفة مستمرة ثانياً ومن المستقر عليه قضاء انه في حالة عدم توفر هاذين الشرطين مما تعطي الأولوية للشخص الذي يحوز سند قانوني

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

<sup>2</sup> حمدي باشا وعمر زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص212.

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية ان الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة ولم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقها على عقد التنازل المحتج به فانه وبالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج اثار. ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن"<sup>1</sup>

- ان يكون مستوفيا الواجبات الايجارية وفي هذا الشأن صدر قرار من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 62-93 الذي جاء فيه من القرار قانونا انه يمكن ان يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني او الحرفي او التجاري الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين يثبتون انهم المستأجرون الشرعيون وانهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية ويمارسون نشاطاتهم في هذه الأماكن.<sup>2</sup>

ومن هنا يشترط اثبات المتاجرين الشرعيين وضعيتهم بالنسبة للعقار بإحضار الوثائق اللازمة كعقد الاجار.

- الفرع الثاني: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-153.

• لقد نص المشرع الجزائري في المواد 04 الى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري على شروط التنازل عن هذه الأملاك العقارية.

- أولا: دفع الثمن بالتقسيط او كاملا:

يشترط دفع الثمن فورا مرة واحدة او بالتقسيط من قبل المستفيد

<sup>1</sup> حمدي باشا وعمر زروقي ليلي، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 67-68.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم، 6293، المؤرخ في 16/06/1996، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1992.

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

ويمكن الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني<sup>1</sup> والمشروع الجزائري منح المستفيد أو المستأجر الحق في شراء العقار بدفع الثمن فوراً أو بالتقسيط لأنه يعلم أن هذه الأملاك موجهة أصلاً لضعاف الدخل وفي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً يستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل.<sup>2</sup>

في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد الطالب من أجل أقصاه 10 سنوات لدفع ثمن التنازل وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 5% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع عند إبرام عقد البيع ويخضع المبلغ المتبقي للتطبيق نسبة فائدة تحديد بـ 01% في السنة<sup>3</sup>

ويستفيد من تخفيض مبلغ التنازل قدره 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 3 سنوات أو تساويها 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات وتقل عن 5 سنوات أو تساويها<sup>4</sup>

ويترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبته 1% في حالة عدم دف الطالب 6 من المستحقات الشهرية متتالية تطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ولاسيما منها الغاء البيع وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحددة لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. المصدر السابق.

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

<sup>3</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يجب ان يتضمن عقد البيع مبادا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا<sup>1</sup>

بالنسبة للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري او المهني او الحرفي الا يستفيد الشاغلون الشرعيون الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري او المهني او الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم من الاحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيف في سعر التنازل وخصم مبالغ الايجار المدفوع<sup>2</sup>

## 2- إذا كان الملك العقاري ذو استعمال تجاري او مهني او حرفي.

لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري او المهني او الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم من الاحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الايجار المدفوعة<sup>3</sup>

### - ثانيا: شروط الشغل الفعلي للملك العقاري

على المستفيد ان يستعمل العقار استعمال المالك وان يكون مستغل للملك العقاري، طبعاً لا يملك حق التصرف لان المادة الثابتة من المرسوم 18-153 الذي جاءت بلفظ يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الاولى أعلاه والسالف ذكره لفائدة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية او الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحددة لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، المادة 10.

<sup>3</sup> المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي

• **المطلب الثاني: معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية المتنازل عليها**

تم صدور القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 يونيو 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي يحدد معايير تحديد سعر التنازل وفق كفاءات سيتم دراستها في هذا المطلب حيث سنتطرق لها بنسبة للعقارات ذات الاستعمال السكني في الفرع الأول وبالنسبة للعقارات ذات الاستعمال المهني والحرفي والتجاري في الفرع الثاني.

- **الفرع الأول: بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال السكني:**

يستخرج سعر التنازل عن محل ذي استعمال سكني جزء من عقار جماعي بتطبيق سعر أساسي مصحح احتمالاً بمعامل التقدم على مساحته المقيدة حيث يستخرج السعر الأساسي للتنازل عن العقار المعني بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على الأساس المرجعي للمتر المربع المحدد حسب ما يلي:

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

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

- جدول المعاملات المتعلقة بالمنطقة<sup>1</sup>

المنطقة	المعامل
المنطقة الأولى	2
المنطقة الثانية	1.5
المنطقة الثالثة	1.2
المنطقة الرابعة	1
المنطقة الخامسة	0.8
المنطقة السادسة	05

<sup>1</sup> المادة 4 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق ذكره.

ب/ تقسم البلديات لستة مناطق حسب جدول تم ذكره<sup>1</sup> في القرار الوزاري السابق ذكره ومثلا على ذلك ولاية تبسة

البلديات المصنفة في المنطقة الاولى	البلديات المصنفة في المنطقة الثانية	البلديات المصنفة في المنطقة الثالثة	البلديات المصنفة في المنطقة الرابعة	البلديات المصنفة في المنطقة الخامسة	البلديات المصنفة في المنطقة السادسة
		تبسة	بئر العاتر الشريعة الونزة العوينات	بوخضرة مرسط الكويف بكارية بئر مقدم الحمامات الماء الابيض	المريج عين الزرقاء بئر الذهب بولحاف الدير قريقر ثليجان العقلة المزرعة سطح قنطيس بجن الحويجبات ام على صفصاف الوسرة العقلة المالحة نقرين فركان

<sup>1</sup> المادة 3 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق ذكره.

ج/ تنقسم البلديات لخمس مناطق فرعية:

- الحي القديم: يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط، وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج أو الدخان أو الغبار أو الروائح الكريهة.
- وسط المدينة: يشمل المحيط الذي تقع فيه جميع المنشآت الأساسية المؤسسات الضرورية لحياة الجماعة لاسيما المدارس والمستشفيات وغيرها
- الأحياء المحيطة بالمدينة: المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.
- الضاحية: الجزء الواقع على حد المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية
- المنطقة البعيدة جدا: هي المناطق الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية<sup>1</sup>

جدول يمثل المناطق الفرعية<sup>2</sup>

المناطق	المناطق الفرعية
المناطق: 1.8	01 المنطقة الفرعية 1 "حي فضم": 1.1
المناطق: 1.3	02 المنطقة الفرعية 2 "وسط المدينة": 1
المناطق: 03 1.1	المناطق الفرعية 3 "الأحياء المحيطة بالمدينة" 0.9
المناطق: 04	المناطق الفرعية 4 "الضاحية": 0.8

<sup>1</sup> المادة 5 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 03 من القرار الوزاري المشترك رقم 97/04 المؤرخ في 27/01/2004، يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة سنة 2004، المعدل والمتمم.

	0.9
المنطقة الفرعية 5 "المنطقة المعزولة": 0.7	المنطقة: 05 0.7
	المنطقة: 06 0.4

- جدول يمثل المعاملات الجديدة الخاصة بالمناطق الفرعية.<sup>1</sup>

المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 1،1	المنطقة 1 و2:
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 1	
المنطقة الفرعية 3 (الاحياء المحيطة بالمدينة) 0.9	
المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.8	
المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.7	
المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 1	المنطقة 3 و4:
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.9	
المنطقة الفرعية 3 (الاحياء المحيطة بالمدينة) 0.8	
المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 7.0	
المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.6	
المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 0.9	المنطقة 5 و6:
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.8	
المنطقة الفرعية 3 (الاحياء المحيطة بالمدينة) 0.7	

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك رقم 97/04 المؤرخ في 27/01/2004، يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة سنة 2004، المعدل والمتمم.

المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.6

المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.5

#### هـ/ تصنيف المحل موضوع التنازل:

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

- الصنف الأول: فخامة عالية: أكثر من 200 نقطة

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

- الصنف الثالث: اقتصادي: من 120 الى 161 نقطة

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

يتم الاخذ بالعناصر المذكورة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 20-274 ل تحديد كل الأصناف الأربعة المذكورة أعلاه<sup>2</sup> وهذا بمجموع النقاط المجموعة حسب الجدول الآتي:

- مواد البناء

التقسيط	الطبيعة والخصائص	مواد البناء
80	حجارة، تلبيط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن	نوعية حسنة
60	اجر احمر، تلبيط برانك الغرانيط ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة.	نوعية متوسطة

<sup>1</sup> انظر المادة 7 و9 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك

العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

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

40	اجر احمر، قوالب اسمنت، بلاط بالغرانيط العادي، نجارة بالخشب الأحمر.	نوعية عادية
20	قوالب اسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية	نوعية منخفضة

- الطابع العمراني:

التنقيط	الخصائص
40	شكل معماري متقن وزخارف مزينة. بالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن
30	طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة
20	طابع معماري بسيط ذي شكل عادي
10	طابع معماري رديء

- تركيبية غرف الاستقبال (قاعة الجلوس)

التنقيط	مساحة الغرف
40	غرف ذات مساحة تساوي 30م <sup>2</sup> او تفوقها
30	غرف ذات مساحة تساوي 20م <sup>2</sup> او تفوقها وتقل عن 30 م <sup>2</sup>
20	غرف ذات مساحة تساوي 15 م <sup>2</sup> او تفوقها وتقل عن 20م <sup>2</sup>
10	غرف ذات مساحة تقل عن 15م <sup>2</sup>

- غرف (حجر)

التنقيط	المساحة المتوسطة للغرف
40	غرفة ذات مساحة متوسطة تفوق 15م <sup>2</sup>

30	غرفة ذات مساحة متوسطة تساوي 10م <sup>2</sup> وت فوقها وتقل عن 15م <sup>2</sup>
20	غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10م <sup>2</sup>

- المطبخ

التنقيط	مساحة المطبخ
20	مطبخ ذو مساحة تساوي 15 م <sup>2</sup> او تفوقها
15	مطبخ ذو مساحة تساوي 10م <sup>2</sup> او تفوقها وتقل عن 15 م <sup>2</sup>
10	مطبخ ذو مساحة تقل عن 10 م <sup>2</sup>

- مساحة المرور

التنقيط	العرض
5	رواق عرضه يساوي 1.50م <sup>2</sup> او يفوقه
3	رواق عرضه يساوي 1م <sup>2</sup> او يفوقه ويقل عن 1.50 م
2	رواق عرضه يقل عن 1م

- درج مشترك (سلم)

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

- ارتفاع تحت السقف

التنقيط	الارتفاع
15	ارتفاع تحت السقف يساوي 3م او يفوقها

10	ارتفاع تحت السقف يساوي 2.90 م او يفوقها ويقل عن 3م
5	ارتفاع تحت السقف يقل عن 2.90 م

و- جدول تحديد المعاملات المتعلقة بالأصناف.<sup>1</sup>

1.5	الصنف الأول
1.1	الصنف الثاني
0.9	الصنف الثالث

### 3- بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال 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 او العلوية او التي ليس لها دخل مباشر على الطريق العمومي.

50- بالمئة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي والمتواجدة في الشوارع الفرعية.

100- بالمئة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي والمتواجدة بشوارع رئيسية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 10 القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 13 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، مرجع سابق

**- المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وطرق حلها**

حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري عدة إجراءات لإتمام عملية التنازل.

كما انه يمكن ان حدوث نزاعات تكون الدولة او أحد هيئاتها طرف فيها، حيث حدد المشرع الجزائري في نفس المرسوم عملية الطعن فيها

ومن هنا سنتطرق الى إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول وطرق حل النزاع في المطلب الثاني

**- المطلب الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة**

كل شخص طبيعي يخضع للقانون الجزائري له الحق في طلب الاستفادة من التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، حيث يودع طلب التنازل حسب الغرض الموجه له العقار وطبيعته، او حسب المصلحة التي ينتمي اليه العقار، إذا يمكن ان يكون تابع للدولة او يكون مسير من طرف أحد دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وهنا نميز بين حالي الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والاملاك الوطنية الخاصة المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

ومنه سنتطرق لإجراءات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة في الفرع الأول وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في الفرع الثاني.

**- الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة.**

يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي تضيفه لهذا الغرض الوالي او الوالي المنتدب المختص إقليميا<sup>1</sup> يعتبر الاجراء الأول إيداع الملف الإداري بعد تكوينه لدى أمانة لجنة الدائرة من طرف طلب الاستفادة من التنازل

**- أولا: تكوين الملف**

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الوثائق وجب ايداعها لدى لجنة الدائرة وهذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-153 في المادة 12 وهي

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدره المصلحة المسيرة
- نسخة من بطاقة هوية الطالب او نسخة من القانون الأساسي لشخص المعنوي<sup>2</sup>
- **ثانيا: إيداع الملف لدى لجنة الدائرة**

استحدث المشرع الجزائري لجنة الدائرة في اول مرة بموجب القانون رقم 81-01 وحسب المرسوم التنفيذي 18-153

**1/ تكوين اللجنة:**

حدد المشرع الجزائري في المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره رقم 18-153

- رئيس الدائرة رئيسا
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة

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

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

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن
  - رئيس او رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية
  - ويمكن ان تشمل ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الاعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاع المحمي
- تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة<sup>1</sup>

## 2/ مهام لجنة الدائرة:

- يتعين على لجنة الدائرة مجموعة من المهام أساسها دراسة طلبات الشراء والفصل فيها فحدها المشرع الجزائري في المادة 14 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره
- استقبال الشاغلين الشرعيين الذين يرغبون في شراء العقارات الخاصة التابعة للدولة التي هي محل التنازل.
- مسك الملفات المتضمنة طلبات الشراء على مستوى امانة مصالح الدائرة
- وجب على لجنة الدائرة المختصة الفصل في كل طلبات المودوعة لديها في اجل شهرين ابتداء من إيداع الطلب
- يجب ان تبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع اشعار الاستلام طبقا لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن
- في هذا الحال يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحددة للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، سبق ذكره

<sup>2</sup> المادة 14 من نفس المرسوم.

### 3/ في حالة قبول ورفض الملف:

في حالة قبول الملف يجب ان يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع شعار بالاستلام

في حالة رفض الملف أشار المرسوم التنفيذي رقم 18-153 ان الرفض يجب ان يعلل، وقد يزعم الطالب الى الطعن ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في اجل شهر من تاريخ استلام التبليغ

حيث تكلف اللجنة الولائية والمقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ اخطارها

تتكون اللجنة من:

- الوالي او الوالي المنتدب، رئيسا
- المدير الولائي للأملاك الوطنية
- المدير الولائي المكلف بالسكن او المدير المنتدب المكلف بالسكن<sup>1</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 ما حدده المرسوم التنفيذي 18-153

- أولا: تكوين الملف:

حدد المشرع الجزائري في المرسوم السابق ذكره في الفقرة الأول من المادة 18 مجموعة من الوثائق الإدارية، من اجل تسهيل عملية التنازل للإدارة المعنية وللمستفيد وتنفيذ الإجراءات حيث يتكون الملف من:

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحددة للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة

- عقد ايجار الملك العقاري
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة
- نسخة من بطاقة الهوية المقبل على شراء او نسخة من القانون الساسي بالنسبة للشخص المعنوي<sup>1</sup>
- يحب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف الطالب لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري
- **ثانيا: إيداع الملف ودراسته:**
- حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-153 السابق ذكره في إجراءات كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري حيث تودع طلبات الشراء عن طرف المقبل على الشراء لدى اللجنة المكونة من:
  - المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيسا
  - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة
  - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن او لمدير المنتدب المكلف بالسكن
- تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة، التقنية للجنة.<sup>2</sup>
- يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفعل في كل طلب شراء في اجل شهر واخذ ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
- ويجب ان تبلغ الطلب برسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحددة للشروط وكفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة

<sup>2</sup> المادة 19 من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 20 من الفقرة الأولى من نفس المرسوم

- ثالثاً: قبول ورفض الملف

في حالة قبول الطلب يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب الصيغ حسب صيغ الشراء المحدد قانونياً<sup>1</sup>

وفي حالة رفض الملف يجب ان يكون معلل ويبلغ للطالب<sup>2</sup>

تقدم الطعون في قرارات اللجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلف بالسكن او المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكورة في المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ<sup>3</sup>

وتكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية او المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفعل فيها، في اجل خمسة عشر يوماً، ابتداء من تاريخ الاخطار وتتكون اللجنة من:

- مدير الولاية المكلف بالسكن او المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيساً
- ممثل أملاك الدولة للولاية
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 20 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحددة للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة.

<sup>2</sup> المادة 20 الفقرة الثالثة من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 21 من نفس المرسوم

<sup>4</sup> المادة 22 من نفس المرسوم

## - المطلب الثاني: طرق التسوية لحل النزاع

سنحاول في هذا المطلب التطرق الى تسوية النزاع من الناحية الإدارية ومن الناحية القضائية باعتبار ان فرنسا أسندت منازعات الأملاك العامة الى القضاء الإداري ومنازعات الأملاك الخاصة الى القضاء العادي.

ومنه سنتعرف الى:

## - الفرع الأول: التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

يمكن للمستفيد من عملية التنازل والتي تتوفر فيه شروط التقاضي المتمثلة في المصلحة الاهلية والصفة برفع طعن امام الهيئة القضائية المختصة في حالة عدم قبول طلبها<sup>1</sup> ولكن اذ وقع خطأ في عقد تنازل فان القانون لا يسمح للقضاء ان يحل محل الإدارة التصحيحية، وهذا ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 45-172 الصادرة في تاريخ 12-07-1999. حيث ثبت من خلال الوقائع ان الوكالة العقارية لا تعترف صراحة بالخطأ الواحد بعقد التنازل، المؤرخ في 22-10-1994 رقم 203 المسجل في 08 مايو 1945 والذي أدمج المساحة الأرضية 22 او 12 ملك إدارة البريد والمواصلات بموجب عقد التنازل رقم 614 الصادر عن ولاية والي وهران.

حيث أن والي ولاية وهران صرح بدوره بأنه سبق له الاتصال بمديرية الشؤون العقارية لإيجاد الحل النهائي للنزاع، وعليه لا يمكن للقضاء الإداري أن يحل محل الإدارة لحل النزاع الحالي لأنها هي صاحبة القرار المناسب، وبالتالي يتعين المصادقة على القرار المستأنف الذي أصاب فيما قضى به، لأن الإدارة هي التي لها صلاحية من أجل القيام بتصحيح الخطأ الوارد في عقد البيع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية: الدعوى وطرق الطعن الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 38.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 77.

يبطل عقد التنازل في حالة تصريح غير صحيح يدلي به صاحب الطلب وفقا لنص المادة 37 من القانون 01-81 التي تنص على أنه: «يترتب على كل تصريح غير صحيح يدل به صاحب الطلب ببطلان التنازل ويعرض المصريح للحبس لمدة تتراوح بين شهرين وستين وغرامة مالية تتراوح مبلغها من 500 إلى 5000 د.ج».

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

### أولا: طبيعة النزاع

تترتب عن عمليات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة آثار ومنازعات بين الأشخاص المستفيدين وإدارة أملاك الدولة والمفروض أنه يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. لكن ونظرا لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العادي<sup>1</sup>.

فطبقا لما جاء من نص المادة 800 من القانون رقم 08-09 على أنه: «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومه الجزائر 2011، ص.32.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج. ر) ، العدد 21 ،سنة 2008

ومن هنا نستنتج أن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري وأنه يشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ومجلس الدولة للنظر في المنازعات الإدارية، أن يكون أحد طرفي النزاع شخص من أشخاص القانون العام، وهو الدولة الولاية البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وهذا ما نصت عليه هذه المادة

**1- اختصاص المحاكم الإدارية:** تعد المحاكم الإدارية جزءاً من لا يتجزأ من هيئات القضاء الإداري في الجزائر، وهي صاحبة الاختصاص العام في الفصل والنظر في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد<sup>1</sup>

استقر اجتهاد المحكمة العليا على تكريس اختصاص المحكمة الإدارية، سواء في القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل أو في مجال عقد التنازل، ففي مجال عقود البيع الواردة طبقاً للقانون رقم 81-01، فإن المحكمة العليا تقرر بصفة ضمنية اختصاصها بمنازعات هذه العقود، وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا اختصاص المحكمة الإدارية، صراحة، مؤسسة لذلك على أن عقود التنازل متعلقة بدومين خاص للدولة هي عقود إدارية.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية: الغرفة الإدارية، (د، ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص

<sup>2</sup> شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص 403.

3- محكمة التنازع: جاء الدستور 1996 بتأسيس هيئة قضائية تفصل في تنازع بين جهات القضائية العادية والإدارية، في حالة وقوع تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي حيث تتمسك كل جهة بوجهة نظرها، ويرجع ذلك إلى دقة الاختصاص في بعض الأحيان ومحاولة كل جهة أن توسع ولايتها، فيرفع الاختصاص لمحكمة التنازع باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج<sup>1</sup>

ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء نصت المادة 10 من قانون رقم 90-0 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء والمتمثلون فيما يلي:

يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون

1- على المستوى المركزي: يمثل إدارة أملاك الوطنية أمام الجهات القضائية على المستوى المركزي، كل من المدير العام للأملاك الوطنية و وزير المالية.

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

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

- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق بالافتناء الأملاك الوطنية وتسييرها أو تصرف فيها و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير، المحكمة الإدارية: الغرفة الإدارية، (د. ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005،

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

لوزير المكلف بالمالية اختصاصا عاما منحها لها المشرع في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، ويمكن لوزير المالية أن يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، ومثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى الرامية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للأملاك الوطنية.

ب - المدير العام للأملاك الوطنية يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، منه أصبح المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة.

2/ على المستوى المحلي نجد على المستوى المحلي كل من المدير الولائي للأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري وكذا الوالي ورئيس المجلس الشعبي<sup>1</sup>.

أ- **المدير الولائي للأملاك الدولة:** يؤهل المدير الولائي للأملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية، وقد يتدخل المدير شخصيا أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا بوكالة، أو يمثله بواسطة محامي.

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

<sup>1</sup> أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هوما للنشر والتوزيع، الطبعة 05، 2009، ص 48-46.

أداءهم وظائفهم العادية على مستوى المحافظات<sup>1</sup>، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي: الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي والمحافظات عليها وهذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية. المنازعات المتخذة من قبل المحافظ العقاري.

### ج-الوالي:

بالإضافة إلى نص المادة 10 من القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية، نصت المادة 184 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91- المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات 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. باعتبار أن الوالي تارة يتصرف بصفته ممثلا للدولة، وتارة أخرى بصفته ممثلا للولاية، لذلك يمكن القول إنه صاحب اختصاص مزدوج، لذلك منح المشرع له الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء، في شأن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دفاعا عن الأملاك الوطنية التابعة للدولة.<sup>2</sup>

### - رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من خلال استقراء نص المادة 10 من القانون رقم 30-90 السالف الذكر، يتضح أن نفس المبادئ المذكورة بالنسبة للوالي، تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أن اختصاص هذا الأخير محلي لأنه لا يتعدى اختصاص البلدية، وهو كذلك

1عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 229.

2يحيوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 46،84.

مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة، سواء بصفته مدعى أو مدعى عليه. وهو ما أكدته نص المادة 82 من قانون البلدية رقم 10/11، في الفقرة 2 على أنه: يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي: التقاضي باسم البلدية ولحسابها<sup>1</sup>.

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

يمكن لأي مترشح للتنازل يرى أن حقوقه أغفلت أو 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 01-1 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 و لما 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>2</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

<sup>1</sup> المادة 82 الفقرة 02 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بقانون البلدية، (ج، ر)، العدد 37، 2011.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ص 61.60، المرجع السابق

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>1</sup>

وفق نص المادة 16 مكرر 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 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>2</sup>

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>3</sup>

طبقا للمادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم السابق فتختص أساسا اللجنة الولائية التي يترأسها 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>4</sup>

وطبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم السابق أنه تكلف اللجنة أساسا 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>5</sup>

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 60.61

<sup>2</sup> المادة 16 مكرر 03 والمكرر 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11، يعدل المرسوم التنفيذي 03-299. 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

<sup>3</sup> المادة 21 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>4</sup> المادة 17 من نفس المرسوم.

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

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل التمسنا ان الدولة تتنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة من خلال مجموعة من الشروط ،حددها المرسوم التنفيذي رقم 18- 153 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الاملاك الدولة والاملاك التابعة لدواوين الترقية وتسيير العقاري ضمن الشغل الفعلي للعقارات، ان يكون المتنازل له مستغلا وحائزا للملك العقاري، وتحدد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجامعات المحلية ،حيث يتم دفع حيث دفع ثمن فوري او بالتقسيط ومنه تم صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 يוני و 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي يحدد سعر التنازل وفقا ما تم ذكره في هذا المرسوم.

اما عن اجراءات التنازل قد حددها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي السابق ذكره حيث على طالب الاستفاداة من التنازل تكوين ملف وايداعه لدى لجنة الدائرة وهذا بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف الدولة اما بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فيكون الايداع لدى لجنة تجتمع مره واحده في الشهر على مستوى دواوين ترقية وتسير العقار .وعندما يرى المستفيد أنه غيبنا أو أغفل عن حقوقه يرفع طعنا للجنة الولائية المكلفة بعمليات التنازل، وله الحق كذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء في حالة رفض الطعن، وفي حالة وقوع نزاع فيمتمثل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء على المستوى المركزي كل من وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية، أما على المستوى المحلي، فيمتمثلها المدير الولائي للأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

خاتمة

## • خاتمة:

في ختام دراستنا يتضح انه يجوز التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة بالتنازل ولكن هذا هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه يمكن للإدارة التنازل عن املاكها الا إذا لم تكن مخصصة للم ارفق العامة وهذه العملية تتم بالمرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحددة للشروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين ال ترقية وتسير العقاري.

ونلاحظ ان المشرع قد نظم عملية التنازل وفق احكام قانونية استوعبت كافة الاشكاليات التي يمكن ان تعترضها وذلك من خلال تحديد مجال تطبيقه والشروط اللازمة فيها بالإضافة الى وضع الاجهزة التي تتكفل بكل مرحلة ومن خلال ما سبق يمكن استخلاص عدة نتائج نذكر منها:

- الدولة والجماعات المحلية تمارس حق ملكية خاصة الإدارية على الاملاك الوطنية الخاصة.
- يعتمد المشاريع الجزائري على نظام ازدواجية الاملاك الوطنية ويظهر معيار التفرقة بين الاملاك الوطنية العمومية والاملاك الوطنية الخاصة في ان الاملاك العمومية تستعمل مباشرة من طرف الجمهور او عن طريق تخصيص المرافق العامة وهي خاضعة للقانون العام بين من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تؤدي وظيفة مالية تملكية وهي تخضع في كثير من احكامها قانون الخاص.
- طرق اكتساب الاملاك الوطنية الخاصة نظمها القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية واخضاعها لقواعد الازدواج مثل ذلك الهبات والوصايا التي لا تقبل من تقبل من الادارة المخصصة الا بعد موافقة من وزير المالية.
- ادارة الاملاك الوطنية هي الجهاز الاداري الذي يسهر على احصاء ومتابعة وحماية الاملاك الوطنية الخاصة.

- يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي تقوم به إدارة أملاك الوطنية بهدف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية.
  - يبين المرسوم السابق للأملاك القابلة والغير قابلة للتنازل ويمكن اكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري التي تتوفر فيهم كل الشروط المنصوص عليها قانونا.
  - نضم المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/04/04 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.
  - يجب تسجيل وشهر عقد التنازل بما أنه عقد اداري يحزر من طرف مديرية أملاك الدولة، شأنه شأن كافة العقود والتصرفات التي يكون محلها عقارات بشكل عام.
  - تخضع منازعات أملاك الدولة الخاصة في الجزائر لاختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الأملاك العامة، بما أن الدولة والجماعات المحلية طرفا فيها.
  - يلجأ المتنازل له إلى الطعن أمام الهيئات المختصة عند غبئه، وبعد استتفاذ الطرق الودية يلجأ إلى القضاء المختص ضمن القانون العام.
- ومن هنا نختم هذه الدراسة بالاقترحات التي رأيناها ضرورية في التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، فيما يلي: تفعيل الرقابة الميدانية على مستوى المفتشيات وأملاك الدول من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف المواطنين التابعين لإدارة أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ووضع آليات فعالة للرقابة.

- متابعة ومراقبة التنازلات التي تتم بالتقسيط بص ارمة وجدية لدفع الاقساط في أوانها وتحصيلها إجباريا في حالة ثبوت تهاون أو عدول استعمال الإعلام لتوعية الجمهور وتعريفه وتحسيسه بعملية ضبط نظام قانوني لعملية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة، في قانون شامل لكل الكيفيات والطرق اللازمة لهذه العملية، التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وقيمة هذه 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 الجانب القانوني ليكون لهم سند علمي ومرجع قانوني. الاعتماد على رقمه المعلومات والمعطيات الخاصة بالتنازل عن التسديد.

وأخيرا يمكن القول إن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، كانت ذات أهداف اجتماعية أكثر منها اقتصادية، لأن الدولة لم تكن تهدف إلى الربح من وراء هذه العملية بل تمكين المواطنين من امتلاك سكن يليق به ومحلات.

قائمة المصادر

والمراجع

• قائمة المصادر والمراجع:

- أولاً: قائمة المصادر:
  - 1- القوانين والأوامر:
  - الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر)، عدد 78، المؤرخ في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.
  - الامر 75-74 المؤرخ في 12/10/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة سنة 1975.
  - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/12/1980، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي او التجاري التابع للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، الجريدة الرسمية، العدد 6، الصادر سنة 1981، المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03.
  - قانون رقم 86-03، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي او التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 05 سنة 1986.
  - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 11/12/1990 المتعلق بالاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، العدل والمتمم بالقانون 08-14
  - القانون 2000-6 المؤرخ في 23/12/2000، المتضمن قانون المالية سنة 2001، الجريدة الرسمية، العدد 80، سنة 2000
  - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج.ر)، العدد 21، سنة 2008
  - القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/05/2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر سنة 2008/08/03

- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، سنة 2011
- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72، لسنة 2015
- 2- المراسيم التنفيذية:**
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/10/1991، الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة التابعة للدولة وسيورها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادر سنة 24/10/1991
- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003، المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية العقارية المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004، الجريدة الرسمية، العدد 48 الصادر سنة 2003
- المرسوم التنفيذي رقم 07.121 المؤرخ في 23.04.2007، يتضمن تطبيق احكام الامر رقم 06.11 المؤرخ في 30.08.2006 الذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر)، العدد 27 لسنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 15/211 المؤرخ في 11/08/2015، يعدل المرسوم التنفيذي 03-299. الذي يحدد شروط وكفيات 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، المحددة لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 33، لسنة 2018

• قائمة المراجع:

- أولا باللغة العربية

1- الكتب:

- إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، د. ط، الإسكندرية منشأ المعارف، 1986،
- أمير يحياوي، منازعات أملاك الدولة، دار هوما للنشر والتوزيع، الطبعة 05، 2009،
- بعلي محمد الصغير، المحكمة الإدارية: الغرفة 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 هومه الجزائر 2011،
- حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1990،
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري: في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009،
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 10، دار هومة، الجزائر، للطباعة والنشر سنة 2014،
- خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية: الدعوى وطرق الطعن الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية، 2013،
- زروقي ليلي، التقنيات العقارية: العقار الفلاحي الجزء الأول، "د ط"، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000،
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية، د. ط، دار النهضة العربية بيروت، 1967،

- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، (د.ط) دار النشر هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- مخلوف بوجد، العقار الصناعي، الطبعة التاسعة دار الهومة، الجزائر، 2008،
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر "د س".

## 2- الأطروحات:

- عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015،
- اسمهان حميدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي الجزائر، 2014،
- عمران بن كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مزيان عاشور، الجلفة الجزائر.

## - ثانيا: باللغة الفرنسية

- Rahma ni Ahmed les biens publicise droit algérien .1996

## 3-القرارات القضائية:

- قرار المحكمة العليا رقم، 6293، المؤرخ في 16/06/1996، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1992
- القرار الوزاري المشترك رقم 97/04 المؤرخ في 27/01/2004، يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة سنة 2004، المعدل والمتمم

الفهرس

الصفحة	• الموضوع:
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الأحكام العامة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة
06	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك العقارية المتنازل عنها
06	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
07	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
07	أولاً: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة
07	ثانياً: التعريف التشريعي للأملاك الوطنية الخاصة
09	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
09	أولاً: تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص
09	ثانياً: ادخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة
10	الفرع الثالث: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.
11	أولاً: الأملاك العقارية التابعة للدولة.
12	ثانياً: الأملاك العقارية التابعة للولاية
13	ثالثاً: الأملاك العقارية التابعة للبلدية
15	المطلب الثاني: مفهوم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
15	الفرع الأول: التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
18	الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
19	المبحث الثاني: أحكام عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
19	المطلب الأول: مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
19	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المتنازل عنها
19	أولاً: الأملاك القابلة للتنازل.
21	ثانياً: العقارات الغير قابلة للتنازل
23	الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

23	أولاً: المتنازل له "المستفيد"
24	ثانياً: المتنازل "المالك"
25	المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
25	الفرع الأول: دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل
26	أولاً: تنفيذ إجراء تسجيل عقد التنازل.
26	ثانياً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري
28	الفرع الثاني: الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
28	أولاً: المصالح المحلية المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.
29	ثانياً: المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
30	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: ضوابط وإجراءات عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
32	المبحث الأول: شروط التنازل عن أملاك الوطنية الخاصة ومعايير تحديد القيمة التجارية لها.
32	المطلب الأول: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.
32	الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
35	الفرع الثاني: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 153.-18
35	أولاً: دفع الثمن بالتقسيط أو كاملاً:
37	ثانياً: شروط الشغل الفعلي للملك العقاري
38	المطلب الثاني: معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية المتنازل عليها
38	الفرع الأول: بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال السكني:

47	المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وطرق حلها
47	المطلب الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
48	الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة.
48	أولاً: تكوين الملف
48	ثانياً: إيداع الملف لدى لجنة الدائرة
50	الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.
50	أولاً: تكوين الملف
51	ثانياً: إيداع الملف ودراسته
52	ثالثاً: قبول ورفض الملف
53	المطلب الثاني: طرق التسوية لحل النزاع
53	الفرع الأول: التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.
54	أولاً: طبيعة النزاع
59	الفرع الثاني: التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة
61	خلاصة الفصل الثاني
62	خاتمة
65	قائمة المصادر والمراجع

## • الملخص:

يمكن القول إن الدولة تبنت أيديولوجية جديدة أكثر مرونة في الإدارة ، بإصدار دستور عام 1989 ، الذي توصلت بموجبه إلى مفهوم جديد للاملاك الوطنية وإعادة تقسيمها إلى أملاك عمومية واملاك خاصة .بالإضافة إلى ذلك ، صدر القانون 30-90 الذي يميز الاملاك العامة عن الاملاك الخاصة ويتعامل مع تصنيفها .حيث تم تعديل هذا الأخير بالقانون رقم 08-14 ، وأنشأ المشرع جهازاً إدارياً يشرف على إدارة هذه الاملاك من أجل حمايتها .جعل المشرع الجزائري من موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة نظرا لمدى تأثيرها على اقتصاد الدولة وسياستها المالية لبناء اقتصاد وطني ودفع عجلة النمو في مختلف المجالات من خلال القوانين التي أصدرها ، تلك القوانين التي تطورت بمرور الوقت ، ومع تنوع سياسات الدولة وأيديولوجياتها ، حيث تتجلى هذه الأهمية في حقيقة أنه تم تخصيص دائرة لإدارتها ، وهي إدارة أملاك الدولة ، مما منحها صلاحيات كبيرة في عملية التنازل والمراقبة والإجراءات اللازمة الواجب اتباعها وعدم إغفال الحماية القانونية لها في حالة التعدي.

### • Abstract:

On peut dire que l'État a adopté une nouvelle idéologie de gestion plus souple, en promulguant la constitution de 1989, selon laquelle il est parvenu à un nouveau concept de propriété nationale et l'a redivisée en propriété publique et propriété privée. En outre, la loi 30-90 a été promulguée qui distingue la propriété publique de la propriété privée et traite de sa classification. Où cette dernière a été modifiée par la loi n°08-14, et le législateur a mis en place un appareil administratif qui supervise la gestion de ces biens afin de les protéger. Le législateur algérien a rendu le sujet de la renonciation à la propriété nationale privée extrêmement important en raison de l'ampleur de son impact sur l'économie de l'État et sa politique financière pour construire une économie nationale et accélérer la croissance dans divers domaines à travers les lois qu'il a émises, celles qui ont développé au fil du temps, et avec la diversité des politiques et des idéologies de l'État, telles qu'elles sont évidentes Cette importance réside dans le fait qu'un département a été affecté à sa gestion, qui est le Département des biens de l'État, qui lui a donné de grands pouvoirs dans la cession et de contrôle et les procédures nécessaires à suivre et à ne pas perdre de vue sa protection juridique en cas d'infraction.