

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

معايير تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة

للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية

والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل

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

دفعة: 2021

إعداد الطالبة: إشراف الأستاذة(ة):

صونية بن طيبة

سهيلة ودي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
ريم مراحي	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
صونية بن طيبة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
نورة منصوري	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

معايير تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة

للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية

والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل

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

دفعة: 2021

إعداد الطالبة: إشراف الأستاذة (ة):

صونية بن طيبة

سهيلة ودي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
ريم مراحي	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
صونية بن طيبة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
نورة منصوري	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نشكر الله عز وجل ونحمده حمدا كثيرا على توفيقه لي، وتذليله للصعوبات في إنجاز عملي المتواضع.

وعن الرسول صلى الله عليه وسلم، قال " من لم يشكر الناس لم يشكر الله، ومن أسدى إليكم معروفا فكافنوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له".

وعليه أتقدم بجزيل الشكر والامتنان بعد المولى عز وجل "لوالديين" و"إخوتي" أولا، ثم الأستاذة المشرفة "بن طيبة صونية" التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة، التي كانت عوناً لي، فأسأل الله أن يجازيها خير الجزاء ويجعلها في ميزان حسناتهم.

كما أتوجه بجزيل الامتنان للأستاذة "سراحي ريم" التي كانت سنداً لي طوال إعداد مذكرتي.

وأيضا إلى جميع أساتذة قسم الحقوق خاصة تخصص قانون محامري.

كما أتوجه بالشكر لصدقائتي الذين وقفوا قلبي وقالبا بجانبني.

إلى كل هؤلاء خالص شكري وفائق تقديري.

سهيبة.

الأهداء

" ربي اوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والديا وان اعمل طالبا ترضاه وادخلني برحمتك في عبادك الصالحين".

الآية 19 من سورة الفحل

ربي لا يطيب لي الليل الا بشكرتك ولا يطيب لي النهار الا بطاعتك ولا يطيب لي اللطائف الا بكرك، أما بعد :

أهدي ثمرة جهدي المتواضعة إلى :

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى تحقق له أماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الانسان الذي امتلك الإنسانية بكل قوة، إلى من علمني العطاء دون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، "أبي الغالي حفظه الله".

إلى التي جعلت الجنة تحت أقدامها، إلى الأختى من ضياء حبيبي، الي التي وهبت قلعة كبدها كل العطاء والعنان والمحبة، إلى التي صبرت على كل شيء، إلى التي رحمتني وكانك سندي في الشدائد، إلى بسمة الحياة وسر الوجود، إلى من كان دمانها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي، "أمي الحبيبة حفظها الله".

إلى من حبهم يجري في عروقي، إلى من بهم أكبر وعليهم اعتمد، إلى من عرفته معصم معني الحياة اخوتي: محمد الدين سدي في الحياة، أكرم، ضحى، مخفران.

إلى من كانوا بجانبى، إلى كل من كان سببا في شجاعتى خالاتي واهلي.

إلى صديقاتي العزيزات: زولينة محشيتي ادعوا الله أن يوفقنا ويحقق ألامها، شيماء الصغيرة طالما كنتم الاخوة والصديقة المثالية اتمنى لك السعادة والنجاح، خلود/ لطيفة ربي يسعدكم ويعطيكم ما تتمنوا، وأتمنى أن أظل في قلوبكم كما ستبقون في قلبي.

إلى كل من ساهم في وصولي، إلى تحابتي وهدفي ولو بكلمة.

سهيلة

قائمة المختصرات

ص: الصفحة.

ص،ص: صفحة صفحة.

د.ص: دون صفحة.

ط: الطبعة.

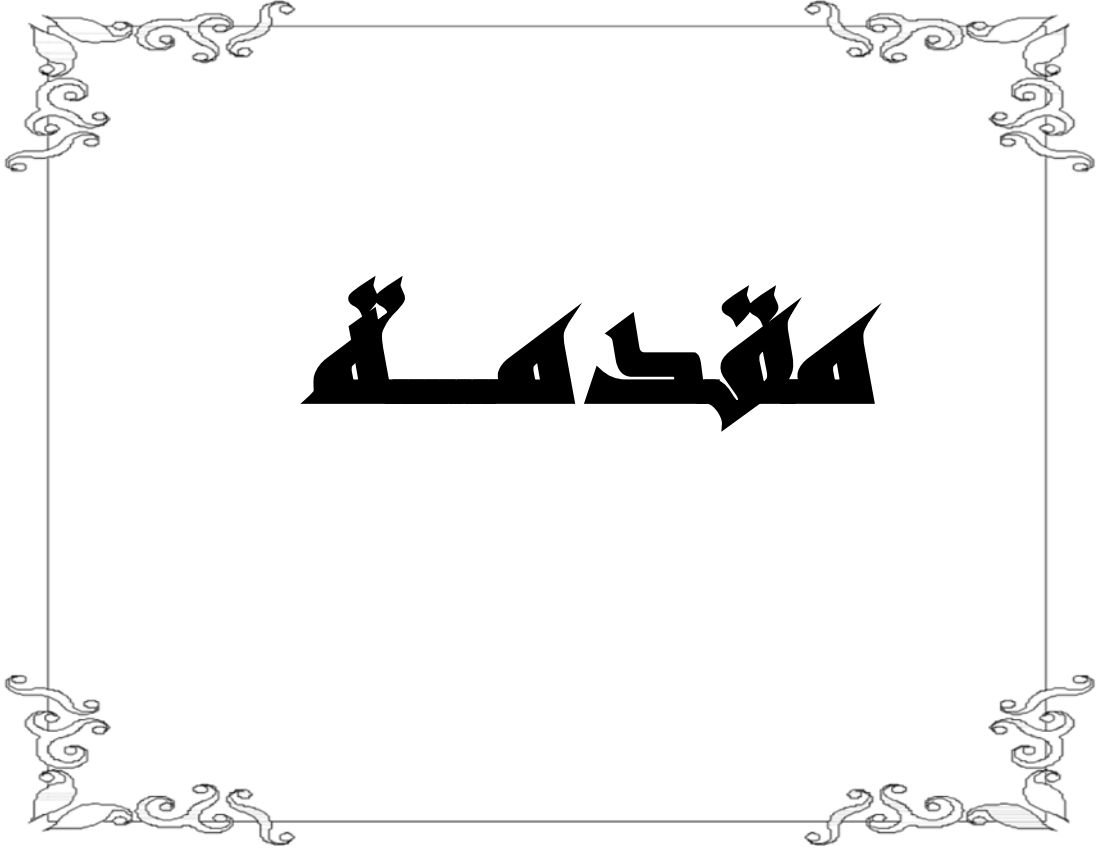
د.ط: دون طبعة.

ج.ر: جريدة رسمية.

د.س.ن: دون سنة نشر.

د.ع: دون عدد.

ج: الجزء.



يعد العقار مسألة حيوية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، وتؤثر أساسا على مستقبلها، فله دورا مهما في رفع التنمية الشاملة، مما جعل الحضارات الإنسانية قديما وحديثا تولي أهمية كبيرة له، واعتبرته أساسا في تقدمها ورفيها.

والجزائر لها ثروة عقارية تقوم عليها في تنميتها الاقتصادية والاجتماعية، لذا وضع المشرع الجزائري منظومة قانونية من أجل تنظيم هذه الثروة دون تركها لأهواء الأشخاص سواء من حيث نظام الملكية أو كيفية الاستغلال، وقد تأثرت هذه المنظومة بالتوجهات الأيديولوجية والاقتصادية التي تمخض عنها وجود مرحلتين متميزين هما: مرحلة الاقتصاد الموجه والمسير إداريا، ومرحلة الاقتصاد الحر.

وباعتبار أن العقار هو الثروة الحقيقية التي يسعى إليها الانسان لاكتسابها، نظرا لتزايد قيمتها التجارية يوما بعد يوم، وأهميته البالغة في حياته، فقد استحدث المشرع بعض المعاملات العقارية كالتنازل الذي يعتبر إجراء استثنائي تقوم به الدولة لنقل الملكية العقارية للشاغلين الشرعيين لها، أو المستفيدين سواء أكانت تابعة لها أو تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث وضع لها المشرع شروطا لا يجب أن تتجاوزها من أجل بلوغ هذه العملية، وذلك وفق إجراءات قانونية.

ويقوم تنازل الدولة عن عقاراتها سواء مبنية أو غير مبنية على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات من أجل إنجاز مختلف المشاريع، ولقد أسند المشرع الجزائري تقييمها الى إدارة أملاك الدولة باعتبارها خبير الدولة، حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة، تعتمد هذه الأخيرة على معايير (عوامل) تتحكم في هذه العملية التي تلعب دورا فعالا في تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتأثير فيها بالزيادة والنقصان وتتنوع هذه العوامل باختلاف صنف العقار فيما إذا كانت أراضي مبنية، أراضي صالحة للبناء، أو أراضي فلاحية... الخ، إضافة إلى ذلك فإن تقييم العقارات مهما كان نوعها لا يتم باعتماد طريقة واحدة وإنما بطرق متعددة ومختلفة، وتبعاً لذلك تختلف النتائج المحصل عليها.

وهذا ما يعطي لدراسة هذا الموضوع أهمية بالغة، كونه يعطينا نظرة حول تعريف التنازل وخصائصه وشروطه والإجراءات الإدارية البحتة، وفكرة على العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري المنظمة من قبل المشرع الجزائري.

ويعود سبب اختياري لهذا الموضوع أساسا لدوافع ذاتية ودوافع موضوعية، فالأسباب الذاتية تتمثل في: بحكم ان تخصصي في ميدان القانون العقاري، لهذا ارتأيت بهذه المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة والمتشابكة، ليكون كمعين لطلاب و باحثي القانون ولأهل الاختصاص في الميدان العقاري.

أما الأسباب الموضوعية تتمثل في:

- ✓ تغييرات و تعديلات في القوانين والمراسم التي تنظم هذا الموضوع.
- ✓ الجانب التقني الذي يغلب على الموضوع حيث يعتبر موضوع تقني وتطبيقي أكثر من ما هو نظري، لأنني انا شخصيا أحبذ الجوانب التقنية على النظرية.
- ✓ كما نجد أن معظم المؤلفين تطرقوا الأملاك العقارية بوجه عام، ولكن لم يخصصوا لدراسة العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل، والطرق المعتمدة في تقييم هذه الأملاك.
- ✓ إثراء المكتبة القانونية المتواجدة على مستوى الكلية.

وعلى ضوء ما ذكرناه وانطلاقا من الأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

ما العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري؟ وماهي الطرق التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في تقييمها؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، والوصول للنتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم في دراستنا، إعتدنا على المنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل القواعد القانونية المنظمة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري والمعايير المتدخلة وطرق تقييمها، وتم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي والتاريخي في بعض الأحيان فالمنهج الوصفي يظهر في تعريف وخصائص وشروط وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمعايير المتدخلة في تحديد قيمتها التجارية وطرق تقييمها، فأما المنهج التاريخي فقد تم اعتماده في تطور نظام التنازل في الجزائر.

وتهدف دراستنا لهذا الموضوع الى:

- ✓ تبيان مفهوم عملية التنازل عن الأملاك العقارية.
- ✓ معرفة الإجراءات اللازمة القانونية المتبعة في عملية التنازل.
- ✓ إبراز المعايير المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية المتنازل عنها.
- ✓ معرفة الطرق التي يتم الاعتماد عليها من قبل إدارة أملاك الدولة باعتبارها خبيرا للدولة، في تقييم العقارات المتنازل عنها.

ونظرا لحدثة البحث في موضوع معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل فإن من خلال الدراسات المعمقة لم أجد دراسة مستقلة ماعدا بعض الإشارات الطفيفة حول هذا الموضوع رغم إن الموضوع قد أعطي له أهمية وحقه من الدراسة والتحليل في البلدان المتقدمة، وفي الجزائر وجدت دراسات عديدة تشير الى التقييم العقاري منها:

- ✓ للباحث حرز الله كريم (النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، أطروحة دكتوراه ل م د، الطور الثالث كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة،

تخصص قانون عقاري، سنة 2015/2014، حيث تناول كل ما يتعلق بالتقييم العقاري.

وبالرغم من أهمية هذا الموضوع في العديد من النواحي، قد واجهتني العديد من الصعوبات في إنجازها، ومن أهمها:

- ✓ قلة المراجع المتخصصة في موضوع التقييم العقاري.
- ✓ قلة الأبحاث في هذا المجال المتخصص من القانون العقاري.

غير أنني واجهت هذه الصعوبات على ضوء هذه المعلومات المتوفرة لدينا.

وعليه مما سبق ارتأينا ان نعتمد في **الخطة** التقسيم الثنائي، حيث قسمنا موضوعنا هذا الى فصلين، خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وتناولناه في مبحثين، المبحث الأول بعنوان مفهوم عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمبحث الثاني بعنوان شروط وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه للعوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل وتناولناه هو الآخر في مبحثين تمثل الأول في العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية، والثاني في العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات غير المبنية. وسن فصل في كل هذه العناوين في متن الموضوع.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

و الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية

والتسيير العقاري

إن حب التملك في الإنسان شيء فطري يولد به، لذا يسعى كل فرد في المجتمع إلى الكسب، فيخلق ذلك التنافس بينهم على الامتلاك وتحتل الأموال العقارية الدرجة الأولى، لكن هذا التنافس بحاجة إلى تنظيم كي لا يطغى التعسف في المعاملات، وذلك بإبرام عقود تكون في الغالب رضائية.

لذا أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين ولمراسيم لتنظيم عملية التنازل وإعطائها صبغة قانونية إذ وضع بموجبها إجراءات وشروط لهذه العملية، لتحديد حقوق والتزامات كل طرف، فلا يجوز لأي طرف مخالفتها سواء أكانت دولة أو الأشخاص الراغبين في اقتناء هذه العقارات سواء مبنية أو غير مبنية.

لا تعد هذه العملية الطريقة القانونية التي تتبعها الدولة لتمليك عقاراتها، وإنما هي إجراء استثنائي يخضع للقانون العام تقوم به لفائدة أفرادها، والغرض منه إشراك الأشخاص الآخرين في الوعاء العقاري الوطني، سواء الأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة والخاصة، وتحديدًا فيما يخص التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يعتبر موضوع دراسة هذا الفصل نعرف من خلاله القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماته وكذلك النصوص الواردة والمتعلقة بشروط كفيات التنازل وأيضًا إجراءاته ومنه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

حيث خصص المبحث الأول لتبيان مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

في حين سيتم التطرق في المبحث الثاني لشروط وكفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

نظم المشرع الجزائري عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وجسدها بواسطة إبرام عقد إداري، كون هذه العملية تنصب على عقارات تابعة للدولة سواء كانت عقارات مبنية أو عقارات غير مبنية.

وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذا بتعريف وتبيان خصائصه وكذلك تطوره النظامي في التشريع الجزائري في (مطلبه الأول)، والأجهزة والهيئات المختصة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

لم يرد المشرع الجزائري أي تعريف للتنازل من خلال مراسيمه وقوانينه المنظمة له حيث نصت على شروطه وكيفياته وإجراءاته فقط، ولم يركز الفقه القانوني على تعريف التنازل لأنه يعد مصطلح حديث النشأة استحدثه المشرع الجزائري للتعبير عن العقد الذي يبرم بين الدولة والمستفيد من العقار.

ولدراسة تعريف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث سيتم تناول المقصود بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري (الفرع الأول)، ثم تبيان خصائصه (الفرع الثاني)، ثم تطوره النظامي في التشريع الجزائري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المقصود بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

سنتطرق في هذا الفرع إلى المقصود بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة من الناحية اللغوية (أولا)، ومن الناحية الاصطلاحية (ثانيا).

أولا: من الناحية اللغوية.

التنازل في اللغة العربية كلمة نجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الجملة، ومن أمثلة ذلك ما يلي: تنازل عن الأمر: تخلى عن الأمر، تنازل عن الشيء، تركه وتخلى عنه ليتسلمه غيره

التنازل يعني التخلي عن التشاجر بالضرب، أي التضارب، فيقال تضارب شخصان ويقصد بها العبارة تبادل الضربات.

ويستعمل أيضا فعل "تنازل" بمعنى انحط عن درجته وتساهل يقال تنازل عن العرش أو تنازل عن المنصب، ويعني به في مثل هذه المواضع التعبير عن التخلي، والتساهل في ترك الحقوق للآخر¹.

ثانيا: من الناحية الاصطلاحية (المدلول الاصطلاحي).

لم يعرف المشرع الجزائري التنازل فطبقا لنص المادة 209 من القانون 2001²، ومن خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 التي تحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل يناير 2004 ما إلا تجسيد لنص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من يمكن أن نعرف التنازل بأنه: "بيع بالتراضي لجميع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممول

¹ - معاجم ، المنجد الأبجدي، ط3، دار المشرق، بيروت لبنان، 1986، ص 288.

² - المادة 209 من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

بنفقات نهائية من ميزانية الدولة التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل يناير 2004 لفائدة شاغليها الشرعيين، بناء على القيمة التجارية¹، بمعنى أن التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية².

يكرس كقاعدة عامة، بيع الممتلكات العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق التنظيم، استنادا للقانون الساري المفعول، يفرع في شكل عقد إداري رسمي تعده إدارة أملاك الدولة، تطبيقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 03 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية³.

ويمكن التعبير عن هذه العملية بكونها إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، قصد تحويل الملكية العقارية من المالك الذي هو الدولة إلى المستفيد الذي يمكن أن يكون من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، كما يمكن أن يكون من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص⁴. حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية إلى الشاغل الشرعي لها، أو المستفيد سواء اكانت تابعة لها أو مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، سواء

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أو 2003، والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والتابعة لليونان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر، العدد 48.

² - مغداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع السكني التجاري، المهني، الحرفي، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، دون ذكر المجلد، العدد 05، د س ن، ص 143.

³ - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 03 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر، عدد 27، صادر في 25 أبريل 2007.

⁴ - كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة تيبازة، المجلد 05، العدد 01، السنة 2020، ص 231.

كانت محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية¹.

الفرع الثاني: خصائص التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

يتميز التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بعدة خصائص، وبالنظر إلى المواد القانونية المنظمة لعملية التنازل التي عالجت مثل هذه المواضيع، نجد أنه عقد ملزم للجانبين (أولاً)، عقد شكلي (ثانياً)، مجرد التعاقد لا ينقل الملكية (ثالثاً)، عقد يرد على عقار (رابعاً)، عقد مجرد من المساومة (خامساً)، عقد معاوضة (سادساً).

أولاً: عقد ملزم للجانبين.

يعني أنه يلزم كل واحد من الطرفين المتعاقدين بالقيام بعمل أو بالامتناع عن القيام بعمل، فإن طرفي العقد (عقد التنازل) هما الدولة من جهة كونها المالكة، أي بصفتها الطرف المتنازل عن الأملاك العقارية التابعة لها والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما الطرف الثاني فهو المستفيد من عملية التنازل².

إذ يترتب عن التنازل التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين فيرتب البائع (مديرية أملاك الدولة) بنقل الملكية إلى شاغله الشرعي، ويرتب في ذمة المشتري (الشاغل الشرعي) التزام بدفع الثمن³.

¹ - بركان فضيلة، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، جامعة يحي فارس بالمدينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الدراسات القانونية، العدد442، سنة 2021، ص 49 .

² -هدوري عايدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، العدد47، المجلد ب، سنة 2017، ص144 .

³ - يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2005، ص 66..

ثانياً: عقد شكلي: بحكم أن التعامل منصب على عقار فلا بد من كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي وإلا كان العقد باطلاً وذلك بصريح المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني¹

ثالثاً: مجرد التعاقد فيه لا ينقل الملكية: أي أنه حتى تنتقل ملكية المحل المعني بالتنازل على شاغله الشرعي عن طريق عقد الإيجار، يجب على الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل أن تقوم بإرساله إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية شهره².

رابعاً: عقد يرد على عقار.

محل هذا العقد هو المحلات ذات الطابع السكني والتجاري والمهني والحرفي وذلك بصريح المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269.

خامساً: عقد مجرد من المساومة.

فالعقد الواقع على الأملاك العقارية التابعة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد إذعان، فلا تفاوض على الثمن إذ يحدد ثمن التنازل بعد تقييم يقوم به مصلحة أملاك الدولة.

سادساً: عقد من عقود المفاوضة.

فكل طرف يأخذ مقابلاً لما يعطي فالمترشح للشراء يأخذ المحل المشغول من طرفه والدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة تأخذ الثمن المحدد من طرف مصالحها التقنية بعد القيام بعملية تقييم المحلات المراد التنازل عنها³.

الفرع الثالث: تطور نظام التنازل في التشريع الجزائري.

تركت هجرة المعمرين الفرنسيين من الجزائر بعد نيل هذه الأخيرة استقلالها رصيذاً عقارياً متنوعاً لصالح الدولة يتكون من أراضي فلاحية قطع عمرانية أرضية، مؤسسات صناعية، محلات سكنية، مهنية، حرفية، تجارية...

¹ - المادة 324 مكرر 01 من القانون 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988، ج ر، العدد 18، 1998.

² - يوسف حفصي، مرجع سابق، ص 66.

³ - نفس المرجع، ص 67.

مما أدى بالمشرع إلى التدخل لمعالجة هذه الوضعية من خلال إصدار سلسلة من النصوص تعلن شغور تلك الأموال ثم في مرحلة لاحقة إدماجها في أملاك الدولة¹.

ومع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية آنذاك لتلبية حاجيات المواطنين المتزايد عن السكن إثر رحيلهم من الأرياف إلى المدن بحثا عن الشغل تزايدت ممتلكات الدولة العقارية مما خلق صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، وأدى إلى عجز الدولة عن صيانة تلك البنايات لما تطلبه من أموال ونفقات باهظة.

كل هذه العوامل وأخرى، أدت بالمشرع في بداية الأمر إلى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية²، والذي كان هدفه هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق، وتحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي يشرع استغلالها قبل 1 جانفي 1981، وكذا الشروط المتعلقة بالتنازل.

وعليه عقب إصدار القانون 01/81 صدر المرسوم التنفيذي رقم 44/81³، الذي يحدد الشروط التي تحول حق امتلاك الأملاك العقارية المتنازل عنها بمقتضى القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، كما يحدد هذا المرسوم كيفية هذا التنازل.

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2019-2020، ص 303

² - القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري سنة 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد 12، المؤرخة في 24 مارس 1981.

كذلك صدر المرسوم رقم 81-43¹ الذي يهدف إلى تشكيل اللجان المنشأة بموجب المادة 11 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981، وكيفيات عملها ودورها في عملية التنازل، وعدل هذا المرسوم بالمرسوم 86-55².

ومن ثم صدور القانون 86-03 الذي يعدل ويتم القانون 81-01³.

إلا أن تطبيق القانون 81-01 والنصوص اللاحقة به قد أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أم اللجان الإدارية أو الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد⁴.

مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إلغائه وإلغاء جميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإدارة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، بموجب القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، لأنه ترتب عليه إلحاق أضرار بالخزينة العمومية لكن التنازل تم بأثمان زهيدة وفقدت الخزينة العمومية مداخيل دائمة من جهة أخرى⁵.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكيفيات عمل تلك اللجان، ج ر، العدد 12 المؤرخة في 24 مارس 1981.

² - المرسوم رقم 86-55 المؤرخ في 18 مارس 1986، يعدل المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21/03/1981، الذي يحدد اللجان المنشأة بموجب القانون 81/01 المؤرخ في 7 فيفري 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكيفيات عمل تلك اللجان، ج ر، العدد 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.

³ - القانون رقم 86-03 المؤرخ في 4 فيفري 1986 يعدل ويتم القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981 مقتضي التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر، العدد 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986.

⁴ - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 303.

⁵ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2006، ص 44.

بالإضافة إلى ذلك فإن توسع الحظيرة العقارية التابعة للدولة، ساعد على حث المشرع الجزائري في أن يفكر في إصدار تنظيم جديد، يكون أكثر فعالية في التحكم بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، فظهر المرسوم التنفيذي رقم 03-369 المؤرخ في 07/08/2003 الذي نظم عملية التنازل المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، حيث استثنى أملاك البلديات من التنازل ووضع القانون أسس وكيفيات البيع¹.

والملاحظ على هذا المرسوم أنه استتبط في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية مفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية سنة 2001، وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 وقد نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية وعلى المهتم بذلك معرفة هذا الإجراء و الاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه ليتمكن في حدوده من الاستفادة و لاكتساب العين الشاغل لها وعند غبته من طرف الإدارة يلجأ إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة وبعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام².

إذا بقت المادة 40 من قانون المالية لسنة 2002 على سريان القانون المتضمن للتنازل المذكور سابقا(01/81) ونفس الوقت أعقبت المادة 41 من نفس القانون والتي تمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية التابعة للدولة المنصوص عليها في القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والنصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم رقم 91/455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم والمتعلق بشروط وكيفيات استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004، ج ر، العدد 48 المؤرخة في 13 أوت 2003.

² - خالد بودية، التفاصيل الكاملة للتنازل عن أملاك الدولة، جريدة الخبر المؤرخة في 23/06/2013، ص 06.

وخاصة أحكام المادة 11 منه التي تنص على أنه بإمكان إدارة أملاك الدولة التنازل بالتراضي عن ممتلكاتها العقارية التابعة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية، وفي إطار تطبيقه للمرسوم التنفيذي 269/03 ولأجل الزماني الذي امتد إلى 2010 ونص المادة 57 من قانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمتعلق بعدم إعادة التنازل لعشرة سنوات الذي حدد شروطه المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 06 جويلية 2008¹.

ومن ثم ظهر المرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 2013/04/15 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 269/03².

عقب ذلك صدر المرسوم رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 269/03³.

لكن المرسوم التنفيذي 269/03 والنصوص اللاحقة به ألغيت بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 6 جويلية سنة 2018 المعمول به حاليا⁴

¹ - عمر حمدي باشا - مجموع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار - د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2001، ص 643.

² - المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 2013/04/15 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004 أو أول جانفي 2003، ج ر، العدد 22 مؤرخة في 2013/04/25.

³ - المرسوم التنفيذي 211/15، المؤرخ في 2015/08/11، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004 أو أول جانفي 2003، ج ر، العدد 44 المؤرخة في 2015/08/19.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المؤرخ في 6 جويلية سنة 2018 الموافق ل 19 رمضان عام 1439، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر، العدد 33، المؤرخة في 6 جويلية 2018، الموافق 21 رمضان 1439.

المطلب الثاني: الأجهزة والهيئات المختصة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

من أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع الجزائري لجان خاصة بالنظر في هذه العملية (الفرع الأول)، كما خول للمواطنين الذين يرون بأن حقوقهم قد هضمت إمكانية الطعن القضائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأجهزة المحدثة للنظر في عملية التنازل.

أحدثت من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك العقارية موضوع هذا القانون هيئات للتنفيذ والمراقبة،¹ على المستويات الثلاثة التالية:

- المستوى ما بين البلديات (اللجنة البلدية) (أولا).
- المستوى الولائي (اللجنة الولائية) (ثانيا).
- المستوى الوطني (اللجنة الوطنية) (ثالثا)².

أولا: اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 81-01 بلجنة الدائرة وذلك في نص المادة 11 منه التي تنص على " تحدث من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك، موضوع هذا القانون، ثلاث هيئات للتنفيذ والمراقبة: لجنة يرأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة..."³.

ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 09 من القانون رقم 86/03 المؤرخ في 04 فيفري 1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 81/01 وتتكون من:

¹ - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا - المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، 2019-2020، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2019، 2020 ص 312.

² - المادة 09 من القانون 86-03، السالف الذكر.

³ - المادة 11 من القانون 81/01، السالف الذكر.

- رئيس الدائرة، رئيسا.
 - مندوب محافظة الحزب.
 - ممثلي المصالح الولائية، المكلفين بما يأتي: (شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، التعمير والبناء والإسكان).
 - ممثل كل مصلحة تسيير الأملاك القابلة للتنازل عنها.
 - ممثل البلدية المعنية¹.
- ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة².

ثانيا: اللجنة الولائية.

هذه اللجنة يرأسها الوالي وتتشكل من:

- الوالي.
 - محافظ الحزب أو ممثله.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي.
 - قائد القطاع العسكري أو ممثله.
- مسؤول المصالح الولائية بما يأتي:
- " التعمير والبناء والإسكان، السياحة، التجارة، المجاهدون، شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية".

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/86، السالف الذكر.

² - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 312.

- مسؤول الجماعات المحلية والهيئات التي تسير الأملاك المعروضة للبيع وتوسع اللجنة الولائية عند الحاجة فتشمل:

- مسؤول المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة.

- ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين¹.

يمكن لرئيس اللجنة أن يستعين بأي شخص آخر قد يساهم برأيه في حل المسائل الخاصة.

وتكلف هذه اللجنة بما يلي:

- تنشيط العمليات التي تجريها لجنة ما بين البلديات ومراقبتها.

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

- تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية².

وتجدر الإشارة إلى أن النظام الإداري المسبق في هذه الحالة يعد إجراء جوهرى قبل رفع الدعوى وهو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 209/380 المؤرخ في 27/03/2000: حيث تنص المادة 33 من القانون 01/81 المؤرخ 07/12/1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية للدولة أنه يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى انه مغبون أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده.

حيث أنه تطبيقا لهذه المادة يتضح أن مثل هذه القرارات غير قابلة للطعن فيها مباشرة أمام الغرفة الإدارية بل أمام اللجنة الولائية والتي يمكن بعد ذلك الطعن فيها قضائيا.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/86، السالف الذكر.

² - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 313.

حيث أنه على هذا الأساس يتعين عدم قبول الدعوى شكلاً¹.

ثالثاً: اللجنة الوطنية.

يترأسها وزير الداخلية والمجموعات المحلية على المستوى الوطني،² وتتشكل من:

- ممثل الأمانة الدائمة للجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني.
- ممثل وزارة المالية المكلف بشؤون أملاك الدولة.
- ممثل وزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزارة المجاهدين.
- ممثل وزارة الفلاحة والصيد البحري.
- ممثل وزارة العدل.
- ممثل وزارة التخطيط.

يمكن لرئيس اللجنة الوطنية أن يستعين بأي شخص قد يساهم برأيه في حسن تنفيذ العملية أو في حل المسائل الخاصة³.

وأسندت لها المهام التالية:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل عن الأملاك العقارية المشار إليها في المادة 01 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981.
- تتبع عمل لجان البلديات واللجان الولائية ودعمه.
- تقديم تقرير إلى الحكومة عن تطور وسير العملية (عملية التنازل)⁴.

وقبل الانتقال إلى النقطة الموالية المتعلقة بالجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون المتعلقة بعملية التنازل، نشير إلى أنه ليس من اختصاص ولا صلاحية إدارة

¹- قرار رقم 209/380 المؤرخ في 2000/03/27، مجلس الدولة، 2000، العدد 01.

²- زروقي ليلي، حمدي عمر باشا - منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 313.

³- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/86، السالف الذكر.

⁴- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، السالف الذكر.

أملاك الدولة والشؤون العقارية بالولاية تلقي الطعون المتعلقة بعملية التنازل كما هو جاري به العمل في بعض الجهات، والتي تبقى من اختصاص اللجان الإدارية المشار إليها أعلاه دون سواها¹، وهو ما نبهت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 110/663: ((من المقرر قانونا انه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون الدينية العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لان دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل ليس إلا.

ولما ثبت - في القضية الحال - أن إدارة أملاك الدولة لدائرة عين البيضاء قد رفض تسليم العقود لأصحابها بحجة أن المديرية العامة للأمن الوطني أخطرتها بأن المساكن المتنازع فيها غير قابلة للتنازل، فإنه ليس لها أية سلطة قانونية للتصرف فيها على هذا النحو.

لأنه كان على المديرية العامة للأمن الوطني أن ترفع الأمر إلى لجنة الطعون للولاية لإبطال مقررات التنازل إذا توافرت الشروط لمثل هذا الإبطال، أمام إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية))².

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل.

إن عمليات التنازل عن أملاك الدولة ترتبت عنها آثار ومنازعات سواء كانت بين الأشخاص المستفيدين، أم بين الشاغلين الشرعيين وإدارة أملاك الدولة، أم بين الشاغلين الشرعيين والإدارات العمومية، وقد افرزت هذه المنازعات نوعا من التضارب في الأحكام شكلا ومضمونا بسبب الغموض في النصوص، فقضت بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي وفرض البعض الآخر إدخال الإدارة في النزاعات بين المستفيدين³.

¹ - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 314.

² - قرار رقم 110/663، المؤرخ في 1997/07/25، مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية صادرة عن المحكمة العليا، سنة 1995، ص 249.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 32.

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع إلى اختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام¹.

والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود تخويل قانوني - أي صريح في القانون- كما هو الحال في تبادل الأملاك العقارية الخاصة سواء بين المصالح العمومية أو الخواص،² إذ نصت المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية على اختصاص المحاكم العادية (تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في المجال القانوني العام)³.

غير أن الإشكال الذي طرح بحدّة في الحياة العملية كان بخصوص القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن تنازل الدولة والجماعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني والحرفي والتجاري لفائدة الخواص⁴، حيث نصت المادة 35 منه على أنه " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام".

وخلافا لهذه المادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دوميها الخاص من اختصاص المحاكم العادية، إلا أن القضاء الإداري كان يتمسك بالاختصاص⁵. وحتى المحكمة العليا استقرت على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازع أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية

¹ - حمدي عمر باشا، دراسات قانونية مختلفة، د. ط، دار هومة، الجزائر 2001، ص 606.

² - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 315.

³ - المادة 96 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

⁴ - علي سعودي، التنازل عن أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، جامعة عمار تليجي - الأغواط، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 01، د س، ص 227.

⁵ - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2009، ص 78

للتنازل¹، مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص للدولة هي عقود إلغائها إلا من طرف القاضي الإداري وهذا ما أقره القرار رقم 84541 المؤرخ في 22 مارس 1993 " غير منشور" ².

وبالرجوع إلى القانون الإداري الفرنسي الذي هو مصدر تاريخي للقانون الإداري الجزائري، يتضح أن المادة 35 من القانون رقم 01/81 هي فعلا من استثناءات الاختصاص، إذ في فرنسا يؤول الاختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاص للدولة. والاستثناء هو خضوع العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الإداري حسب الاتجاه الحديث للاجتهاد³.

ولعلى عمومية نص المادة 35 هي التي أدت بالمحكمة العليا إلى الخروج عنها كلية، قد أصابت في ما ذهبت إليه، لأنه لا يستساغ ولا يعقل أن يكون المقصود بالمادة 35 من القانون 01/81 هو تحويل الاختصاص بصفة مطلقة للمحاكم العادية، لأنه إذا طبقنا نص المادة المذكورة حرفيا لأصبحت المحاكم العادية هي المختصة بإقرار قرارات التنازل وكذلك عقود البيع، وحينها يطرح السؤال ما الجدوى من وجود جهات قضائية إدارية طالما أصبحت المحاكم العادية مختصة بنظر منازعات هي من صميم القانون الإداري (القرارات والعقود الإدارية)⁴.

لكن إذا كان قضاء المحكمة العليا قد أصاب عندما كرس اختصاص الجهات القضائية الإدارية خاصة في مسائل العقود والقرارات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الدومين الخاص - لأنها من صميم القانون الإداري وامتيازاته-فضلا على أن موضوع

¹ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 471.

² - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 316.

³ - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 408.

⁴ - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 316.

هذه العقود يتضمن شروطا غير مألوفة في القانون الخاص فإنه لم يكن موقفا عندما عمم اختصاص القاضي الإداري على باقي المنازعات الأخرى (غير العقود والقرارات الإدارية)، حيث أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 56/291 المؤرخ في 16/07/1988، على أن الولاية العامة للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 1981/02/07: "حيث أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالبت في المنازعات المتولدة عن تطبيق هذا القانون، وأن الغرفة الإدارية بالمجلس قد أخطئت وبالتالي عندما صرحت بعدم الاختصاص"¹. معتمدا على تصور مفاده أن "جهات القانون العام" بالنسبة للإدارة هي جهات القضاء الإداري.

خلاصة القول أنه يمكن تصور بعض مجالات اختصاص المحاكم العادية خارج منازعات القرارات والعقود المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والمجموعات المحلية في مجال المنازعات المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة وما يعتبر من الأجزاء الخاصة... إلخ، إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل (خارج قرارات التنازل أو عقود البيع) كسلطة عامة، بل تبدو كأى شخص عادي يتصرف أو يقوم بتسيير أمواله الخاصة، وعلى الأرجح أن نية المشرع قد تكون إندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من قانون التنازل².

¹ - قرار رقم 56/291 المؤرخ في 16/07/1988. مجلة قضائية 1988، عدد 01، د ص.

² - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 317.

المبحث الثاني: شروط كفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد قانونية خاصة بمباشرة عملية التنازل محددًا بذلك شروطًا متعددة منها ما يتعلق بالعقارات محل التنازل والأشخاص المستفيدون حيث يبرم عقد التنازل بين الدولة والمستفيد على أساس هذه القواعد والشروط (المطلب الأول)، متبعا ذلك بإجراءات قانونية بحتة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

قامت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بتأميم مختلف الأوعية العقارية من أجل تجسيد ميولاتها السياسية التي كانت موجهة لتطبيق نظام الاشتراكية، أصبحت تتنازل عن بعض من هذه العقارات ابتداءً من سنة 1981، من أجل توجيه سياستها نحو تطبيق نظام اقتصاد السوق.

إذ حدد المشرع الجزائري الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها، منذ إصداره لأول قانون يجسد من خلاله عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة وهو قانون رقم 01-81، وتتمثل هذه العقارات عموماً في الأراضي والبنائات المختلفة التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير 1981، وكذا العقارات المبنية التي لا يجوز للدولة أن تتنازل عنها، وتحديد الشروط المتعلقة بالتنازل.

تدخل عملية تنازل الدولة عن ممتلكاتها العقارية الخاصة في إطار الترقية العقارية، والتي تهدف أساساً إلى القضاء على الأزمة السكنية ودعم الاقتصاد الوطني، وليس لتحقيق الربح عن طريق بيع الأراضي أو البناء لإعادة البيع.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقارات المتنازل عنها

استعمال مصطلح الأملاك العقارية أشمل وأدق، حيث تتفرق الحقوق العينية غير الملكية كحقوق الانتفاع والحقوق الشخصية كالإيجار¹، فإن المقصود من القول تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة -بطبيعة الحال يعني التنازل عن الملكية، ومن البديهي ان التنازل عن الملكية يعني التنازل عن الحقوق العينية كلها، كما يمكن للدولة كذلك أن تتنازل عن بعض الحقوق العينية فقط كحق الاستعمال وحق الاستغلال، بطرق مختلفة منها الإيجار أو منح الامتياز، والتي يمكن أن يتعقبها التنازل عن الملكية وبالتالي تتعقبها كل الحقوق العينية بطريقة آلية.

تتنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة المبنية منها أو غير المبنية، لصالح الأفراد أو الأشخاص المعنوية، وفقا للشروط التي نصت عليها المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 121-07 مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام القانون 06-11، المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،² كما يلي أنه:

"يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

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

¹ - بربرة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية مزيدة، 2009، منشورات بغدادي، روية- الجزائر، ص365

² - المرسوم التنفيذي رقم 121-07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام القانون 06-11، المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، صادر في 2007/04/25.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹.
- كما نصت المادة 26 من القانون 08-14 التي عدلت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، على السماح بالتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة وللجماعات المحلية وفقاً للشروط التالية:
- أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلاً.
- يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني.
- لا يمكن التنازل عن هذه الأملاك إلا في حالة ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية.
- يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة والجماعات الإقليمية.
- يمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة والجماعات الإقليمية².
- ومن خلال استقراء المواد السابقة يمكن القول أن الدولة لا تتنازل على عقاراتها الخاصة التابعة لها، إلا إذا كانت غير مخصصة أو ألغى تخصيصها، وإذا أرادت أن تلغي التخصيص من أجل التنازل يجب عليها التأكد من عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، ومن أجل التطرق إلى عملية التنازل، عليها مراعاة أحكام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وأن تتم هذه العملية عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، أو بالتراضي في حالات استثنائية من أجل تحقيق فائدة، كما عليها أن تعمل جاهدة لكي تباع العين محل التنازل بالقيمة التجارية.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي، رقم 121/07 المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 11/06، المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، الصادرة في 25/04/2007.

² - المادة 26 من القانون رقم 14/08، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 90/30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيد.

لتحديد الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، فبالرجوع إلى القانون 81-1 ففي المادتين 05 و 06 منه اللتان نصتا على الأشخاص الذين يحق لهم الترشح لاكتساب عقار مخصص للاستعمال السكني، أو محل مخصص للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، ف جاء فيهما على التوالي:

المادة 05 : "يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في 04 و 05، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية ، 03، 02، المادة 02 فقرات 01 الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون للالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها".

المادة 06: "يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرف كما هي محددة في المادة 02 ، الفقرة 06 ، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية، الذين يثبتون انهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون للالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذا المكان"¹.

ركز المشرع الجزائري من خلال المادتين السابقتين على أن يكون المستفيد من عملية التنازل هو المستأجر الشرعي للعقار محل التنازل، ويجب عليه أن يثبت استيفائه للحقوق الإيجارية، وأكد المشرع الجزائري على هذا الإجراء في المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04 سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري بالنسبة لهذا الأخير، وحامل للجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي، وعبر عنه في هذا المرسوم الأخير بعبارة الشاغل الشرعي.

لا يجوز لأي شخص في أي حال من الأحوال الترشح لاكتساب أكثر من محل واحد موجه للاستعمال السكني، أو موجه للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، كما لا يجوز لأي شخص يملك عقارات مبنية أو غير مبنية، أن يطمح لاكتساب محل يكون له

¹ المادة 06/05 من القانون 01/81، السالف الذكر.

نفس الاستعمال مقارنة بالمحل الذي يملكه، إلا أنه ورد استثناء بالنسبة إلى شاغلي الأملاك القابلة للتنازل، الذين لهم إما صفة المالك الفردي وإما أن يكون المالك في الشروع لمسكن عائلي أو لقطعة أرض معدة للبناء.

و في هذا الصدد نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-153، المؤرخ في 15-04-2013، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 03-269،¹ قد نصت على إقصاء كل مترشح سبق له اكتساب ملك عقاري له نفس الاستعمال أو استفادوا من إعانة مالية موجهة للسكن من الدولة.

أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، فنصت على عدم الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، إذا ما رغب شخص ما شراء مسكن، وقد سبق له شراء ملك عقاري أو استفاد من إعانة مالية من الدولة قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن،² ولكن في المادة 23 منه،³ عبر بصراحة على أن يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي، أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

العقار القابل للتنازل، وهذا لمن توافرت فيه الشروط التالية:

- أن يكون جزائري الجنسية بالنسبة للشخص الطبيعي، وخاضع للقانون الجزائري بالنسبة للشخص المعنوي.

- أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، وأن يكون مستوفياً للواجبات الإيجارية⁴.

- أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسه إذا تعلق الأمر بمحل مهني أو تجاري أو حرفي⁵.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-153، السالف الذكر.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

³ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

⁴ - المادة 12 من مرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

⁵ - زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 312.

مما سبق نستنتج أن المستفيد يكون شاغلا للعقار بصفة قانونية قبل أن يتقدم بطلب لشراء العقار الذي يشغله، يعني أنه يملك حقوق عقارية مسبقا، كحق الاستعمال وحق الاستغلال، وذلك إما بموجب عقد الإيجار أو بعقد الامتياز، فتكون له الصفة للحصول على ملكية العين محل التنازل، فلا يمكن لشخص آخر أن يطلب شرائها من الدولة، ولكن لا نرى داع لهذا الطلب إذا كان التنازل على أساس المزاد العلني أو بالتراضي.

المطلب الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك الميسرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

تتم إجراءات التنازل حسب نوع وطبيعة العقار في تكوين ملف الترشيح للشراء، الذي يجب أن يتضمن طلب التنازل المودع لدى اللجنة المختصة التابعة للمصلحة المالكة للعقار، منها الأملاك العقارية التابعة للدولة (الفرع الأول)، أو الأملاك العقارية الميسرة من طرف دواوين للترقية والتسيير العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

تتنازل الدولة عن عقاراتها لفائدة الشاغلين الشرعيين بعد تكوين الملف الإداري الكامل (أولا)، المتضمن بشكل إجباري طلب شراء الأملاك العقارية موقع من طرف الشاغل الشرعي، الذي قوم بإيداعه لدى أمانة لجنة الدائرة (ثانيا)، ثم قرار اللجنة سواء بقبول أو رفض الملف (ثالثا).

أولا: تكوين الملف.

يتكون الملف حسب نص المادة 12 فقرة 02 المرسوم التنفيذي رقم 18-153 من مجموعة من الوثائق الإدارية البسيطة التي حددها المشرع الجزائري كالتالي:

- السند الشرعي لشغل الملك الجزائري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب للشخص الطبيعي أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي¹.

ثانيا: إيداع الملف

تودع طلبات التنازل مرفقا بالملف من الشاغل الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي أو الوالي المنتدب إقليميا لهذا الغرض،² والتي تتكون من مجموعة من موظفي الدولة المحددين من طرف المشرع طبقا للمادة 13 فقرة 02 المرسوم التنفيذي رقم 153-18.

- رئيس الدائرة، رئيسا.
 - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
 - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- وتوسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية³.

تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في اجل شهرين (2)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب⁴.

¹ - المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السالف الذكر.

² - المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السالف الذكر.

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، السالف الذكر.

⁴ - المادة 14 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السالف الذكر.

ثالثاً: قبول أو رفض الملف من طرف الدائرة.

أ- في حالة قبول الملف من طرف الدائرة.

عند قبول الملف يسلم إلى المعني وصل استلام طبقاً للنموذج المحدد، يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن يبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها ويثمن التنازل وذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية، وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ¹.

ويجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضي عليه من طرف رئيس الدائرة، تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها².

حيث يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء وألقاب المترشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية، وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة، وهذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل إستلام³.

ب- في حالة رفض الملف من طرف لجنة الدائرة.

يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً ويبلغ للطالب⁴ ويبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببه.

¹ - المادة 14 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

² - سميرة بلعمري، إجراءات جديدة تحكم التنازل عن أملاك الدولة، جريدة الشروق، العدد رقم 2794، المؤرخة في 2008/01/21.

³ - التعلية الوزارية المشتركة رقم 00117 المؤرخة في 12 ماي 2004، المتعلقة بشروط وكيفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و ل ديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، ص 04.

⁴ - المادة 14 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.

وتوجه الطعون المتعلقة برفض التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18-153، وطبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18-153 السالف الذكر، في أجل شهر واحد (1) من تاريخ استلام التبليغ بالرفض¹.

في هذا المجال تتولى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية النظر والفصل في الطعون التي قدمها الطالبون خلال شهر واحد من تاريخ إخطارها طبقا لمحتوى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 03-269 الملغى بأحكام المرسوم التنفيذي 18-153².

ولا يجوز التوجه مباشرة الى القضاء الإداري لرفع الطعن قبل المرور على اللجنة الولائية وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 380-209³.

وتتكون اللجنة الولائية والمقاطعة الإدارية حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 الفقرة الثانية مما يلي:

- الوالي أو الوالي المنتدب رئيسا.
- المدير الولائي للأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المكلف بالسكن⁴.

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.

² - المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.

³ - حمدي عمر باشا، القضاء العقاري، ط9، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 62.

⁴ - المادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.

الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

يتم التنازل عن الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، لفائدة الشاغلين الشرعيين للعقار محل التنازل، بعد التأكد من تكوين الملف الكامل الخاص بعملية التنازل (أولا)، والذي يرفق بطلب التنازل موقع من طرف المعني ويقوم بإيداع الملف (ثانيا).

أولا: تكوين الملف.

يتكون الملف من مجموعة وثائق إدارية عادية نص عليها المشرع الجزائري في المادة 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 18-153، وذلك من أجل تسهيل عملية التنازل للمستفيد وللإدارة المعنية، وتنفيذ إجراءات التنازل بطرق سلسلة، جعل المشرع الجزائري الملف الكامل على أبسط ما يكون وأي وثيقة ناقصة من الملف يعتبر الطلب مرفوضا من طرف اللجنة المختصة، حيث يتكون من الوثائق التالية:

- عقد إيجار الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب للشخص الطبيعي، أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي¹.

والملاحظ أن الوثائق المكونة لملف التنازل الذي يقدمها الشاغل الشرعي للعقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هي نفسها التي يقدمها للأملاك العقارية التابعة للدولة.

كما أن المشرع الجزائري ركز في عملية التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري على أن يكون المستفيد هو الشاغل الشرعي ويثبت

¹ - المادة 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

ذلك بواسطة عقد إيجار الملك العقاري، ومنه يفهم بأن المعني يكون مستأجر لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل أن يكون له الحق في طلب التنازل¹.

ثانيا: إيداع الملف.

في ظل التشريعات السابقة كانت طلبات شراء العقارات التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري تودع لدى لجنة الدائرة، وتتولى بدراستها والفصل فيها إلى أن استحدث المشرع الجزائري لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المادة 19 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153²، لتمكين هذا الديوان بواسطة هذه اللجنة من دراسة طلبات شراء العقارات التي تسييرها والفصل فيها واتخاذ القرارات التي يراها مناسبة دون تدخل الهيئات المحلية الأخرى على غرار البلدية والدائرة.

وتودع الملفات لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتي تتكون حسب نص المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 18-153 من الموظفين الآتيين:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيسا للجنة.
- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.
- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن³.

تجتمع ونعقد هذه اللجنة اجتماعاتها مرة واحدة في كل شهر بناء على استدعاء من رئيسها إلى أن يتم دراسة كل طلبات التنازل⁴.

¹ - المادة 2 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.
² - المادة 19 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.
³ - المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.
⁴ - المادة 19 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153، السالف الذكر.

ثالثاً: قبول أو رفض الملف من طرف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة¹، ويتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل واحد (1) ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب وأشارت إلى ذلك المادة 20 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي 153-18.²

والملاحظ أن آجال الفصل في كل طلب شراء من طرف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري تختلف عن آجال الفصل في كل طلب شراء من طرف لجنة الدائرة المختصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

أ- في حالة قبول الملف من قبل لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري.

عند قبول الملف يسلم إلى المعني وصل استلام طبقاً للنموذج المحدد يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن يبلغ الطالب بريالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها وبثمن التنازل، وذلك لتمكينه من الطعن أمام لجنة المكلف بالسكن.³

وفي هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ، ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً (طبقاً للمرسوم التنفيذي 153-18- المادة 20 منه)،⁴ وبالتالي تحول الملفات المقبولة إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إبرام العقد وإتمام عملية التنازل.

ب- في حالة رفض الملف من طرف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

يجب أن يكون كل رفض طلب الشراء معللاً ويبلغ للطالب⁵.

¹ - المادة 19 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السالف الذكر.

² - المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، السالف الذكر.

³ - المادة 20 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، السالف الذكر.

⁴ - المادة 20 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، السالف الذكر.

⁵ - المادة 20 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، السالف الذكر.

وأقدم كل الطعون المنصبة على قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وتودع على مستوى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكورة في المادة 22 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 18-153 ضمن نفس الآجال التي تحكم طلبات الطعون في قرارات لجنة الدائرة، أي في أجل شهر واحد (1) من تاريخ استلام التبليغ ونصت على ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 السابق الذكر¹.

تلتزم لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية بدراسة والفصل في الطعون التي يقدمها الطالبون في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الإخطار،² وتتكون هذه اللجنة حسب المادة 22 فقرة 02 من م ت رقم 18-153 مما يلي:

- مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيسا.

- ممثل أملاك الدولة للولاية.

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني³.

أما بالنسبة للملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن أملاك العقارية فيجب تحويلها إلى مكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري في أجل لا يتعدى الشهرين (02)، ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 15-211⁴.

¹ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18/153، السالف الذكر.

² - المادة 22 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

³ - المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

⁴ - حرز الله كريم، المقال السابق، ص 237.

خلاصة الفصل الأول.

من خلال ما تقدم ضمن هذا الفصل فإن عملية التنازل هي إجراء استثنائي تلجا إليه الدولة لتحقيق غايات وأهداف اجتماعية، اقتصادية، سياسية، حيث تهدف إلى سيولة نقدية بالإضافة إلى سماحها للأفراد المشاركة في الامتلاك لمحاولة خلق استقرار اجتماعي، والقضاء على أزمة العقار وتوفير السكن اللائق للمواطن الجزائري مما يقضي على جميع مظاهر السكن الهش والبناء الفوضوي.

وبالنظر إلى المواد القانونية المنظمة لعملية التنازل منها المعدلة والملغاة والمعمول بها نجد أنه يتميز بعدة خصائص باعتباره يعد عقد من العقود الإدارية التي يكون أحد طرفيها شخص معنوي عام كالدولة.... الخ، والمتمثلة في أنه عقد ملزم لجانبين، عقد شكلي، بمجرد التعاقد لا تنتقل الملكية، عقد يرد على عقار، عقد مجرد من المساومة، عقد معاوضة.

هذه الأخيرة على المستويات الثلاثة، كما خول القانون للمواطنين الذين يرون بأن حقوقهم قد هضمت إمكانية الطعن أمام القضاء الإداري كمبدأ عام أما الاستثناء فهو الخضوع للمحاكم العادية عند وجود تخويل قانوني.

أقر المشرع الجزائري للدولة الحق في التنازل عن أملاكها وضع لها شروطا لا يجب أن تتجاوزها من أجل بلوغ الغاية من هذه العملية والحرص على عدم استغلال هذا القانون لأغراض تخدم فئة معينة من المجتمع وبالتالي فهناك شروط مقيدة بالعقارات المتنازل عنها، وهناك شروط خاصة بالمستفيد، وذلك وفق إجراءات قانونية التي تعتبر إجراءات إدارية بحتة تهدف لتحقيق نتيجة مجسدة بدورها بقرار إداري من اللجنة المختصة والواجب في حالة الإقرار بالتنازل إبرام عقد بيع من طرف الإدارة المختصة (مديرية أملاك الدولة).

وتبعاً لذلك فقد صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 4 أكتوبر 2020 الذي يعدل القرار المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني: المعايير المتدخلة في تقييم

الأماكن العقارية التابعة للدولة

والأماكن المسيرة من طرف ديوان الترقية

والتسيير العقاري

في إطار أحكام التنازل

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة تقييم العقارات التابعة للدولة سواء أكانت مبنية أو غير مبنية إلى إدارة أملاك الدولة، باعتبارها خبيرا للدولة حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة، وتعتمد هذه الأخيرة على عدة معايير تؤخذ بعين الاعتبار في تحديد القيمة التجارية للعقارات بنوعيتها، التي تعد عملية تقنية محضة تخضع لطرق عديدة تختلف حسب اختلاف طبيعة العقار، ولذا سنتناول ضمن هذا الفصل المعايير أو العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات، بالإضافة إلى اوجه تخصيص هذه العقارات ، ولدراسة ذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

حيث خصص المبحث الأول إلى العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية، في حين سيتم التطرق في المبحث الثاني للعوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات غير المبنية.

المبحث الأول: العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية .

العقارات المبنية هي البنايات الفردية والبنايات الجماعية والعقارات الصناعية وبدورها تنقسم حسب ماهي موجهة من أجله إلى نوعين النوع الأول المحلات السكنية سيتم التطرق إليها في (المطلب الأول)، ثم النوع الثاني المحلات التجارية (كمطلب ثاني).

المطلب الأول : المحلات السكنية .

تعتبر المحلات السكنية من أهم الأنواع التي تعني بعملية التقييم العقاري، لذا سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى عملية تقييمها، وعليه لابد من التعرض إلى تعريفها (الفرع الأول)، ثم إلى العوامل المتدخلة في تقييمها (الفرع الثاني)، ثم في (الفرع الثالث) طرق تقييمها .

الفرع الأول : تعريف المحلات السكنية .

حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء تعريفا للمحلات السكنية¹، حيث عرفها في مادته 32 منه على أنها: " تلك المحلات تستعمل للسكن ليل ونهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الاجتماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يلي :

✓ غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وللتسلية، وإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، العدد 26، المؤرخة في 01/06/1991.

✓ غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمفاصل والمراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكوابيس والاروقة الداخلية والخارجية والإدراج وغرف المهملات .

✓ ملاحق مثل الدهاليز العليا ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائي والشقيقات¹ .

الفرع الثاني : العوامل المتدخلة في تقييم المحلات السكنية .

إن تقييم المحلات السكنية يستدعي الاعتماد على عدة عوامل تكون مصدر زيادة أو نقصان في قيمتها التجارية والمتمثلة في العوامل المادية، والتي سيتم التطرق لها (أولاً)، ثم العوامل الاقتصادية (ثانياً)، بالإضافة للعوامل القانونية (ثالثاً) .

أولاً : العوامل المادية :

يقصد بالعوامل المادية مجموع الخصائص المادية للعقار المراد تقييمه، وهي العوامل الأساسية التي تؤثر بشكل مباشر في قيمته، وتعتبر ذات أهمية بالغة في تحديد القيمة التجارية للعقار، والتي لا بد من الخبير (الدولة) الالتزام بها وتمثل في المساحة، عناصر التجهيز والرفاهية، مواد البناء، عمر البناية وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

1_ المساحة :

تلعب المساحة دوراً مهماً في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية، فهي التي تحدد إمكانات استعمالها تبعاً للغرض الموجهة إليه وكذا مردوديتها، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الاحتياجات التي يتطلبها كل استعمال، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواء بالزيادة أو النقصان، فإن ذلك يؤثر سلباً على قيمة العقار المبني في السوق العقارية² .

¹ - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، السالف الذكر.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، ل م د الطور الثالث، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس بالمدينة، سنة 2014/2015، ص 160 .

2_ الموقع :

يشكل الموقع أهمية بالغة في عملية تقييم العقارات المبنية، فكلما كان موقع العقار موقعا جيدا واستراتيجيا كلما كانت قيمته كبيرة، ونجد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جانفي 2020¹، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في مادته الخامسة صنف البلديات إلى خمس (05) مناطق فرعية كما يلي :

_ الحي الفخم: يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط فقط، 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 المنشآت الأساسية والمؤسسات الضرورية لحياة الجماعة، لا سيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي و البريد و المواصلات والبنوك ومحطات النقل البري .

_ الاحياء المحيطة بالمدينة : هي المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

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

_ المنطقة البعيدة جدا: تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية والمتصفة خصوصا بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

¹ - القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 18 شوال 1441 الموافق ل 10 جويلية 2020، المحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، ج ر، العدد 59، المؤرخة في 16 صفر 1442 الموافق ل 4 أكتوبر 2020 .

يتم تقسيم اقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو محدد اعلاه، تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة، لا سيما منها المكلفة بالسكن والعمران وأموال الدولة. ويتم تحديد المناطق الفرعية بقرار من الوالي¹.

3_ عناصر التجهيز والرفاهية :

يقصد بها التجهيزات المختلفة والضرورية لتهيئة العقار المبني والتي تؤثر على قيمته التجارية بالزيادة أو النقصان، والمتعلقة بالشبكات الخاصة بالماء، الكهرباء، الغاز، التدفئة، التجهيزات الصحية، المكيفات الهوائية، وكذلك المصاعد بالنسبة للبيانات..... الخ، لتوفر هذه العناصر بالبناء ضروري، فكلما كانت موجودة وذات نوعية جيدة كلما كانت رفاهية وراحة المبنى المتعلقة به عالية، وهذا ما يساهم في رفع و زيادة قيمة العقار المبني، وعلى العكس من ذلك في حالة عدم توفرها أو قلتها تعمل على تخفيض قيمة العقار المبني في السوق العقارية².

4_ المواد المستعملة في البناء :

تمثل مواد البناء المستعملة في البناية عناصر رئيسية ومهمة في البناء، وتلعب دورا أساسيا محددًا لقيمة المباني في السوق العقارية، ويتوقف هذا الدور على جملة من المواصفات والخصائص التي تتميز بها والمتمثلة على الخصوص في : المظهر الخارجي، النوعية، الجودة، الصلابة، وكذلك طول عمر البناية التي تؤمنه، اي كلما كانت المواد المستعملة في البناء جيدة كلما كانت قيمة العقار اكبر³.

¹ - المادة 5 من القرار الوزاري، السالف الذكر.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 161 / وراجع في هذا الاطار المادة 8 من نفس القرار الوزاري .

³ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص 162 / وراجع في هذا الاطار المادة 8 من القرار الوزاري السالف الذكر .

5_ العمر (القدم) :

إن هذا العامل في الاصل هو عامل مخفض لقيمة العقارات المبنية، لأنه مرتبط بدرجة تقدمها في السن، فمع تقدم العقار المبني في السن، وبفعل تأثير العوامل الطبيعية والاصطناعية المختلفة فإنه يفقد تدريجياً متانته وصلابته، أي صلاحيته للاستعمال بفعل اهتلاكه¹، إلا أنه تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار إلى وجود عامل آخر مرتبط بعامل القدم يؤثر فيه، وذلك حسب الحالة أما في نفس الاتجاه أو في اتجاه معاكس له، وهذا العامل هو عامل الصيانة، حيث أنه كلما كانت الصيانة متوفرة بالعقار المبني بصفة منتظمة وجيدة، هذا من شأنه أن يزيد في عمر العقار ويقلل من نسبة التخفيضات المتعلقة بالقدم، وبالتالي فهذا سيؤدي لزيادة قيمته، على العكس من ذلك ففي حالة انعدام الصيانة يؤدي لسرعة اهتلاكه قبل أجله الحقيقي، وهذا الأمر ينقص من قيمته التجارية في السوق العقارية².

ثانيا : العوامل الاقتصادية :

يقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الطبيعة الاقتصادية والمرتبطة أساساً بالنظام الاقتصادي السائد في المجتمع، والتي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأموال العقارية، وتتمثل هذه العوامل التي يتركز عليها في عملية تقييم المحلات السكنية في قانون العرض والطلب وعامل التطور والازدهار الاقتصادي، وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية :

1_ قانون العرض و الطلب :

يعتبر من أهم العوامل الاقتصادية التي تؤثر على قيمة العقار المبني، حيث أنه في حالة توازن الطلب مع العرض في ميدان العقار المبني تكون قيمته التجارية مستقرة، وإذا كان العرض أكبر من الطلب فقيمه تنقص والعكس صحيح، ومن هنا يتبين أن قانون

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 162.

² - عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، د ط، سنة 2008، ص 89.

العرض والطلب يؤثر مباشرة على قيمة العقارات المبنية بالزيادة أو النقصان، وهو مبدأ اقتصادي ويعتبر قاعدة السوق العقارية¹.

2_ التطور والازدهار الاقتصادي :

كلما تطور وتنوع الاقتصاد في منطقة معينة، كلما كثرت المعاملات العقارية، وبالتالي يكثر الطلب على العقار المبنى فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية، وعليه فعامل التطور والازدهار الاقتصادي له تأثير كبير على قيمة العقارات المبنية².

ثالثا : العوامل القانونية :

لهذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة المحلات السكنية، وتتمثل هذه العوامل في الارتفاقات (الارتفاقات في القواعد العامة، الارتفاقات في القواعد الخاصة)، وحقوق الارتفاق هي حقوق مثقلة للعقارات المبنية، وتعتبر عامل قانوني مهم في تحديد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد العامة، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد الخاصة، وهذا ما سنوضحه في ما يلي :

1_ حقوق الارتفاق في القواعد العامة :

حق الارتفاق عبارة عن حق عيني اصلي أساسي يترفع عن حق الملكية يترتب لمصلحة عقار على عقار آخر، فيسمى الاول بالعقار المرتفق ام العقار الثاني فيسمى بالعقار المرتفق به وحق الارتفاق لا يجوز التصرف فيه أو الحجز عليه مستقبلا، وهو يرد على العقار بالطبيعة حتى لو كان مملوكا ملكية عامة³.

¹ - بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة خيضر، بسكرة، سنة 2012، ص 125.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 163.

³ - خليل احمد قادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 04، ط01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 39.

وقد عرفه المشرع الجزائري ضمن نص المادة 867 من القانون المدني على أنه : " الارتفاق حق يجعل جدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال . " ¹ .

والملاحظ مما سبق أن هذا الارتفاق يتطلب وجود عقارين أحدهما خادم للآخر، وينشأ لصالح ذمة مالك العقار المخدوم حقا عينيا لحق ملكيته الاصيلي، والهدف من هذه الارتفاقات تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم ولو كان هذا الأخير ملكا من الأملاك الخاصة التابعة لإحدى الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) ² .

2_ حقوق الارتفاق في القواعد الخاصة :

وهي الحقوق المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، وبعض النصوص الأخرى وتسمى بالارتفاقات الإدارية التي تنشأ بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها، وهذا بصور قرار إداري، والإدارة هي التي تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر والاعلان عن مشروعيتها وتبليغ المالك المعنيين ³، فحق الارتفاق في القواعد الخاصة عكس حق الارتفاق في القواعد العامة، فالأول لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم، فالعبرة هي وجود العقار الخادم المنقل بالخدمة اي وجود قيد على استعمال العقار من طرف مالكة .

فمثلا فالارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلها، وهذا في غياب عقار مخدوم، كالارتفاقات المقررة لصالح التعمير نجد طبيعة البناء المرخص بإنجازه والعلو المسموح به، فكلما كان لمالك العقار الحرية في

¹ - المادة 867 من الامر رقم 75/58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ج ر، العدد 18، المؤرخة في 1998 .

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 164 .

³ - خواجية سميحة حنان، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 04، سنة 2008، ص 237 .

انجاز البناية التي يريدونها بمختلف الأنواع والأحجام والطوابق كانت قيمة العقار كبيرة في السوق العقارية والعكس صحيح¹.

الفرع الثالث : طرق تقييم المحلات السكنية .

اعتمد المشرع الجزائري في تقييم المحلات السكنية على مجموعة من الطرق والمتمثلة في طريقة التقييم بالمقارنة (اولا)، طريقة التقييم عن طريق الدخل (ثانيا)، طريقة التقييم عن طريق تكلفة إعادة البناء من جديد (ثالثا) .

اولا : طريقة التقييم بالمقارنة .

تعتبر طريقة المقارنة في تقييم المحلات السكنية من احسن الطرق في التقييم لكونها تعكس معطيات السوق العقارية المحلية، وتعطي نتائج جيدة لأنها تنبثق من الحقيقة²، وهذه الطريقة يمكن أن تكون غير مباشرة وذلك في حالة غياب عناصر للمقارنة مطابقة للعقار موضوع عملية التقييم والتي تكون على أساس وحدة قياس تستعمل كعنصر مقارن كالقاعة الرئيسية، الأرضية المدمجة بالبناء، الأرضية غير المدمجة بالبناء، المساحة النافعة..... الخ .

كما يمكن أن تكون مباشرة وهي عملية بسيطة وسهلة ومضمونها يتمثل في أن قيمة المحل السكني المراد تقييمه تتحدد عن طريق التطبيق المباشر والكامل لقيمة المحل السكني محل المقارنة الذي له نفس الخصائص والمواصفات³ .

ثانيا : طريقة التقييم عن طريق الدخل .

طريقة التقييم عن طريق الدخل هذه طريقة من طرق تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية ذات الاستعمال السكني المؤجرة⁴، اي ان قيمتها تتزايد وتتناقص تبعا لحجم المداخل التي تجنيها، وتحدد قيمتها التجارية بناء على العلاقة التالية :

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص 164 .

² - امير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، د ط، سنة 2009، ص 93 .

³ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 165 .

⁴ - زيند حسان، طرق تقييم العقارات المطبقة من طرف مصالح أملاك الدولة في تحديد القيمة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الفليحة تيبازة، سنة 1988، ص 38 .

$$\text{القيمة} = (\text{الدخل السنوي} / \text{نسبة الرسملة})^1 .$$

وعليه لتطبيق هذه العلاقة يتعين تحديد نسبة الرسملة واجبة التطبيق على الدخل، وتحديد دخل العقار (الدخل السنوي) .

1_ تحديد الدخل السنوي : من أجل تحديد قيمة الدخل السنوي بالاعتماد على طريقة التقييم عن طريق الدخل يكون من خلال تحديد مجموع الحقوق والايجارات او تعويضات الشغل من كل نوع التي تقاضاها المالك .

2_ تحديد نسبة الرسملة واجبة التطبيق على الدخل : تمثل العلاقة الموجودة بين دخل العقار وقيمه التجارية² ، ويعبر عنها بنسبة مئوية حيث تحسب بالعلاقة التالية :

$$\text{نسبة الرسملة} = (\text{الدخل السنوي الإجمالي} / \text{قيمة العقار})^3 .$$

ويخضع تحديدها مجموعة من العوامل، ومنها على وجه الخصوص:

✓ نوع و رفاهية ومستوى العقار .

✓ الموقع

✓ الاستعمال (اي استعمال العقار للتجارة، السكن، مكتب الخ) .

✓ حالة الصيانة والقدم.

وتعتمد عموماً نسب الرسملة التالية:

✓ عقار ذو مستوى رفيع وصيانة جيدة جداً: 8 %.

✓ عقار ذو رفاهية متوسطة وصيانة كافية : 10 % .

✓ عقار يأوي التجارة : 15% .

¹ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 169.

² - امر يحيوي، مرجع سابق، ص 100.

³ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 169.

✓ عقار ذو رفاهية متوسطة لكن قديم : 12 % .

✓ عقار قديم جدا : 15 % الى 18 %.

وتجدر الإشارة الى ان نسبة الرسملة عموما تختلف بتغير الاتجاه المعاكس لرتبة العقار، فكلما كان البناء جديدا وذو رفاهية، كانت نسبة الرسملة ضعيفة .

ويجب التوضيح أن القيمة المتحصل عليها بتطبيق نسبة رسملة مناسبة على دخل العقار، يجب أن يفهم منها القيمة التجارية الكلية (البناية والارض)¹ .

ولتطبيق هذه الطريقة نتخذ المثال التالي : لنفرض أن بناية (فيلا) مؤجرة ب 10000000 دج سنويا، وإذا اعتبرنا أن هذه الفيلا ذات رفاهية متوسطة وصيانة كافية (10%)، فإن قيمتها التجارية تتحدد كما يلي :

$$100000000 \times 100 \div 10 = 1000000000 \text{ دج .}$$

ثالثا : طريقة التقييم عن طريق تكلفة إعادة البناء من جديد .

تقيم المحلات السكنية وفق هذه الطريقة بواسطة تكلفة إعادة بنائها من جديد خلال فترة التقييم، وذلك بتقييم كل من الأرضية لوحدها والبناية لوحدها وحاصل جمع قيمتها يمثل قيمة العقار المبني، ويتم تقييمها كما يلي:

1_ تقييم الأرضية:

يقيم الأراضي الصالحة للبناء، مع مراعاة إجراء التخفيض المتعلق بازديحام واكتظاظ البناية فوق الأرضية وذلك بنسبة تتراوح بين 10% و 40%، حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية اي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبوابة² .

¹ - امر يحيايوي، مرجع سابق، ص 101 .

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 171.

2_ تقييم البناية:

لتحديد القيمة التجارية للبناية يستلزم تصنيف البناية موضوع عملية التقييم، وحساب المساحة المطورة المعدلة خارج الاسوار، وفي الاخير حساب تكلفة إعادة البناء من جديد وتعديل هذه الأخيرة بمعامل زائد أو ناقص القيمة ومعامل قدم العقار .

فبالنسبة لتصنيف العقار محل التقييم، إذ يجب على المقيم العقاري عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار أخذ جميع مواصفاته وخصائصه وخاصة المادة المستعملة في البناء، حالة الصيانة، العمر، عدد الطوابق، عناصر التجهيز والراحة ... الخ، وذلك من أجل تصنيف البناية موضوع عملية التقييم ضمن الفئات التالية: العقار ذو رفاهية عالية، العقار ذو نوعية حسنة، العقار ذو نوعية رديئة الخ¹ .

أما بخصوص حساب المساحة المطورة المعدلة خارج الاسوار، فتكون على اساس المساحة المبنية، ويؤخذ بعين الاعتبار مجموع المساحات كالمستويات المختلفة للعقار أو البناء من كل الطوائف بما في ذلك السطح أن وجد، الكفاءة من خارج الجدران، أما المساحة المعدلة هي المساحة المبنية المطورة خارج الاسوار والمعاملة بعوامل التصحيح.

وعن تحديد تكلفة إعادة البناء من جديد تحسب بطريقة دقيقة من خلال معرفة كل النفقات التي تسمح لنا بإنجاز بناية مماثلة للبناية محل التقييم خلال يوم إعداد التقييم، والتي تتركز على عنصرين أولهما تكلفة البناء التي تشمل كل المصاريف المتعلقة بالبناء من مواد البناء، تجهيزات معدنية، نجارة، معدات كهربائية الخ، وثانيهما المصاريف التابعة للبناء باعتبارها نفقات ثانوية كسعر الارضية، مصاريف التوثيق والشهر ... الخ.

وعليه لتحديد التكلفة، يجب على المقيم العقاري القيام بأبحاث معمقة قصد معرفة واستنتاج تكلفة البناء الحقيقية، وذلك بالتوجه إلى المصالح المختصة في البناء. وفي الاخير نطبق تكلفة بناء المتر المربع المستنتجة على المساحة المطورة المعدلة المحسوبة

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 171.

من الخارج للعقار موضوع عملية التقييم، والتطبيق هذه القيمة يجب تصحيحها بعاملين، عامل زائد أو ناقص القيمة وعامل قدم العقار¹.

المطلب الثاني : المحلات التجارية .

سيتم دراسة هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى ثلاثة فروع، سنتناول في (الفرع الاول) مفهوم المحل التجاري، ثم يتم التطرق لعوامل تقييمه (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الطرق المتبعة في عملية التقييم (الفرع الثالث) .

الفرع الاول : مفهوم المحلات التجارية .

في هذا الفرع سيتم التطرق إلى تعريف المحلات التجارية وخصائصه (اولا)، ثم إلى عناصر المحلات التجارية (ثانيا) .
اولا : تعريف المحل التجاري وخصائصه .

1_ تعريف المحل التجاري:

لم يعرف القانون ولا القضاء المحل التجاري، وحتى الفقه لم يعرفه تعريفا جامعاً مانعاً لاختلاف وجهة النظر في تحديده، حيث عرفه الدكتور محسن شفيق على أنه: " كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة التجارة، وتتضمن بصفة أصلية بعض مقومات معنوية، وقد تتضمن مقومات أخرى مادية " ².

في حين عرفه الدكتور مصطفى كمال طه بأنه: " مجموع الأموال المادية والمعنوية تخصص لمزاولة مهنة التجارة، وقد يسمى بالمتجر أو المصنع بحسب ما إذا كان

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 172.

² - محمد شفيق، الوسيط في القانون التجاري المصري، دار النهضة العربية، ج 01، ط 04، القاهرة، مصر، سنة 1962، ص 226.

مخصصا لمزاولة التجارة بالمعنى الضيق او لمزاولة الصناعة، ويسمى أيضا بالمنشأة في تطبيق قوانين الضرائب والعمل . " 1 .

وقد عرف أيضا على انه " مال منقول معنوي يشمل اتصال التاجر بعملائه واعتيادهم التردد على المتجر نتيجة عناصر الاستغلال التجاري " 2 .

لكن الملاحظ أنه مهما اختلفت الآراء والتعاريف فإن المحل التجاري هو عبارة عن مال معنوي منقول يقوم على ضرورة ممارسة نشاط تجاري مشروع، إذ لا وجود للمحل التجاري الا إذا كان النشاط من طبيعة تجارية، أما في المهن المدنية، فإنه يتمتع تطبيق أحكام المحل التجاري حتى لو كانت هذه المهن تقوم على عنصر الاتصال بالعملاء 3 .

أما بالنسبة المشرع الجزائري لم يعرف المحل التجاري وإنما اكتفى فقط بذكر بعض عناصره الإلزامية دون بيان خصائصه القانونية وذلك في المادة 78 وما يليها من القانون التجاري الجزائري، حيث نص على أن: " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته، كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستعمال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الايجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية، كل ذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " 4 .

¹ - مصطفى كمال طه، النظرية العامة للقانون التجاري والبحري (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 01، بيروت، لبنان، سنة 2006، ص 95 .

² - محمد حسني عباس، الملكية الصناعية والمحل التجاري (براءات الاختراع، الرسم، النماذج الصناعية)، دار النهضة العربية، د ط، القاهرة، مصر، سنة 1975، ص 40 .

³ - نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 06، الجزائر، سنة 2004، ص 176 .

⁴ - المادة 78 من الامر رقم 59/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، ج ر، العدد 101، المؤرخة في 1975/12/19 .

2_ خصائص المحل التجاري:

للمحل التجاري خصائص تميزه عن غيره من الأموال، وتتمثل على وجه الخصوص في أن:

✓ المحل التجاري مال منقول لأنه يتكون من عناصر مادية و معنوية وهي أموال منقولة وتسري عليها الأحكام القانونية الخاصة بالمنقول، ومن ثم فإذا أوصى تاجر لآخر بجميع أمواله المنقولة مثلا فإن محله التجاري يدخل فيها ¹.

✓ المحل التجاري مال معنوي أي أن المحل التجاري مال منقول معنوي وان كانت تدخل في تكوينه عناصر مادية، والمعدات والبضائع لكن وجود هذه العناصر المادية لا يؤثر في طبيعة المحل التجاري الذي يتميز بعدم ماديته، وان اهم عناصره هي عناصر معنوية، مثل عنصر الاتصال بالعملاء فهو عنصر احباري، وكذا عنصر الحق في الايجار، ورغم أنه مال منقول معنوي فهو ذو طبيعة خاصة فلا يخضع لجميع أحكام الأموال المنقولة العادية، ولا يخضع لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية ².

✓ المحل التجاري يكون مخصصا لممارسة مهنة أو نشاط تحاري، أما إذا خصص المحل لممارسة مهنة حرة كالمحاماة أو الطب أو التوثيق، فلا يعتبر محلا تجاريا ولو توافر على عنصر الاتصال بالعملاء، وعنصر الحق في الايجار لان الاتصال بالعملاء في هذه المهن لا يعدو عن كونه مجرد ارتباط بصاحب المهنة تقديرا لموهبته وقدراته الذهنية، ويجب أن يكون النشاط التجاري الذي يقوم به المحل التجاري مشروعا لكي يكسب الصفة التجارية³.

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 176 .

² - دالي محند مقران، التعويض الاستحقاقى وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، سنة 2010/2009، ص 42 .

³ - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 35.

ثانيا : عناصر المحل التجاري .

يقسم المحل التجاري حسب أحكام القانون التجاري إلى نوعين من العناصر وهي كالآتي:

1_ العناصر المادية للمحل التجاري :

تتمثل هذه العناصر عادة في ثلاث عناصر وهي:

أ: **المعدات والآلات:** فيقصد بها تلك الأموال المادية المستعملة في استغلال المحل التجاري كالمكاتب والمقاعد والخزائن و الآلات الكاتبة والمحاسبة.... الخ .

ب: **البضائع:** فهي الاشياء التي يجري عليها التعامل اي السلع التي يقوم التاجر ببيعها، كالأحذية في محل الأحذية أو الملابس الخ¹ .

واحيانا قد تختلط البضائع بالمعدات إذا كان الغرض منها هو تشغيل المحل وصناعة المواد، كما هو الحال بالنسبة للمازوت او الزيت اللازمة لتسيير آلة المصنع، أما إذا تمثل نشاط التاجر في بيع مادة المازوت او الزيت فهي تعد في هذه الحالة من قبيل البضائع .

2_ العناصر المعنوية المكونة للمحل التجاري:

وهي جوهر المحل التجاري وأساس فكرته القانونية، وقد عدت المادة 78 من القانون التجاري عنصرين اجباريين والبقية تبقى على سبيل الاختيار .

أ: **العناصر الإجبارية :** وتتمثل في :

▪ عنصر الاتصال بالعملاء :

المقصود به مجموع الأشخاص الذين يتعاملون مع المحل التجاري معين وبشكل معتاد وهذا الاعتياد يكون سببه امتيازات التاجر الشخصية، وبالتالي فعنصر الاتصال بالعملاء هو قابلية التاجر لاكتساب زبائن لينال المحل التجاري قيمته ويزداد رقم

¹ - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 177.

المبيعات، ومن هذا يظهر أن عنصر الاتصال بالعملاء يتسم بالاحتمالية وعدم الثبات بخلاف عناصر المحل التجاري الأخرى¹.

■ عنصر الشهرة التجارية :

وهي قدرة المحل على اجتذاب العملاء العابرين أو العارضين بسبب موقعها رواج صيته، ونجد أن المشرع الجزائري لم يضع لها تعريفا خاصا بها لكن نص على الزاميتها في المادة 78 من القانون التجاري فقرة 2 : " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته " 2 .

ب: العناصر الاختيارية : وتتمثل في :

■ الاسم التجاري :

وهي التسمية التي يستعملها التاجر لإظهار تجارته للغير، وليس من الضروري أن يكون الاسم التجاري هو نفس الاسم الذي يحمله التاجر، مما يدعو التفريق بين الاسم التجاري والاسم المدني، الاسم التجاري يشكل بحد ذاته عنصرا قابلا للتقييم بالمال، ولا يجوز فصله عن المحل التجاري³.

■ العنوان التجاري :

وهو تسمية مبتكرة أو رمز تصويري، يبين للعملاء مكان تواجد المحل أو المؤسسة التي يتم استغلالها، يوضع العنوان في لافتة توضع على المحل بكتابة واضحة وظاهرة، ويعد العنوان التجاري من أهم العناصر لجذب العملاء، وقد يوجد في المحل التجاري وقد

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 178.

² - لوزي خالد، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، سنة 2019/2018، ص 47 .

³ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 178 .

لا يوجد، وإذا وجد فهو يتمتع بالحماية القانونية في حالة الاعتداء عليه بالاقْتباس أو التقليد¹.

■ الحق في الأيجار :

يعد من أهم عناصر المحل التجاري في الحالات التي يكون فيها التاجر مستأجرة للمكان الذي يزول فيه تجارته، ويقصد به حق التأخير في البقاء بالعقار الذي يباشر فيه التجارة والتنازل عن هذا الحق للغير في حالة تصرفه في المحل التجاري (أي البيع أو الشراء).

■ حقوق الملكية الصناعية :

وهي تلك الحقوق التي تكون للتاجر في احتكار استغلال أموال معنوية يمتلكها لمباشرة نشاط تجاري كالحق في استغلال الاختراعات والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات وهي جميعها تخضع لنظام خاص².

■ العلامات التجارية أو الصناعية :

وهي تلك العلامات التي يتخذها الصانع أو التاجر شعارا لمنتجاته تميزها لها عن غيرها من المنتجات والبضائع المماثلة، وهذا حتى يتمكن المستهلك من معرفة حقيقة السلعة دون لبس أو غموض³.

■ حقوق الملكية الأدبية والفنية :

وهي مجموع الحقوق التي ترد على ابداعات المؤلفين والفنانين ومصنفاتهم الأدبية والفنية والعلمية، وتعد من أهم عناصر المحل التجاري خاصة إذا كنا أمام نشاط لدار التأليف أو النشر .

¹ - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 180 .

² - نسرین شریفی، المحل التجاري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د ط، سنة 2013، ص 74.

³ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 179.

الفرع الثاني: العوامل المتدخلة في تقييم المحلات التجارية.

للمحل التجاري قيمة مالية مستقلة بذاتها، نتجت بفعل اقتران مجموعة من العناصر المادية والمعنوية الضرورية لمزاولة النشاط الذي يختار للاستثمار فيه، ومن فإن قيمة المحل تتوقف على مجموعة من العوامل تدخل في كفاءات تحديدها، وتتمثل هذه العوامل في العوامل الموضوعية (اولا)، ثم العوامل غير الموضوعية (ثانيا)، بالإضافة للعوامل الاقتصادية (ثالثا) .

اولا : العوامل الموضوعية :

تتمثل هذه العوامل في نوع وطبيعة النشاط التجاري الممارس، النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للفرد، سمعة المحل التجاري، موقع المحل التجاري، الوضعية القانونية والمالية للإيجار، وهذا ما سيتم شرحه فيما يأتي :

1_ نوع وطبيعة النشاط التجاري :

تؤثر نوع النشاط التجاري في قيمة المحل التجاري، وذلك بجلب الزبائن حتى لو كان هذا المحل لا يتوفر على عدة عناصر أخرى مثل الموقع الجيد والمساحة المناسبة... الخ¹.

2_ النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي :

يجب أن يواكب صاحب المحل التجاري في تجارته النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للأفراد وان تتماشى تجارته والقدرة الشرائية لهم حتى يتسنى له بيع سلعته بطريقة سهلة.

3_ سمعة المحل التجاري :

تكن سمعة المحل التجاري في سمعة صاحبه، حيث كلما كانت سمعة صاحب المحل جيدة يؤدي ذلك إلى كثرة الزبائن، وهذا ما نقصد به عنصر الاتصال بالعملاء

¹ - دالي محند مقران ، مرجع سابق، ص 95.

الذي اعتبره البعض من الفقهاء أنه المحل التجاري ذاته، فالسمعة والأخلاق الحسنة لصاحب المحل ودقة مواعيده وأمانته هي العامل المباشر لزيادة العملاء، ومنه زيادة القيمة التجارية للمحل التجاري.

وفي حالة ما إذا كانت سمعة صاحب المحل سيئة يؤدي ذلك إلى نقص في عدد الزبائن، وبالتالي تنقص قيمة المحل التجاري حتى لو توفر على كل العوامل الأخرى، لأن سمعة المحل التجاري تلعب دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري بالزيادة أو النقصان¹.

4_ موقع المحل التجاري:

يلعب موقع المحل التجاري دورا كبيرا ومهما في تحديد قيمته التجارية، بحيث كلما كان المحل التجاري واقعا بشارع أو طريق رئيسي كلما كانت قيمته كبيرة لأن موقع المحل يرتبط ارتباطا وثيقا بعنصر الزبائن، فمثلا المحل الواقع امام محطة نقل المسافرين يكون فيه عدد الزبائن أكثر من غيره، سواء كانوا زبائن منتظمين أو غير منتظمين باعتبار أن مقر المحل واقع في منطقة عبور فكل يوم له زبائن جدد، أما المحل الواقع في بحي سكني لزبائنه هم نفس الزبائن تقريبا كل يوم، ففي حالة اي خطأ من طرف صاحب المحل، فإنه قد يفقد هؤلاء الزبائن².

5_ الوضعية القانونية والمالية للإيجار:

إن الوضعية القانونية والمالية للإيجار لها تأثير كبير على قيمة المحل التجاري، وذلك عند القيام بدراسة الوضعية الإيجارية للمحل التجاري يجب التركيز على نقاط أساسية والتي من شأنها أن تؤدي إلى الرفع من قيمته التجارية، ومنها نوع وعدد الأنشطة التجارية المرخص بها في عقد الإيجار، لأنه كلما كان عقد الإيجار يرخص بأنواع متعددة، فإن ذلك يشكل عاملا لرفع قيمة المحل التجاري، وكذلك يلعب نوع النشاط

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، 180.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص ص 180/181.

الممارس دورا أساسيا، فكلما كان نوع النشاط الممارس يحتل درجة ربحية عالية، كلما ارتفعت قيمة العقار التجارية .

وكذلك إذا تضمن عقد إيجار المحل التجاري مادة ترخص بإمكانية الإيجار الفرعي او الإيجار الحر، كلما شكل ذلك عاملا لرفع قيمة المحل التجاري ¹ .

ثانيا : العوامل غير الموضوعية :

لهذه العوامل دور كبير في تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري، وتتمثل هذه العوامل في:

1_ التأثير الشخصي لصاحب المحل التجاري في الزبائن :

تتمثل في مجموع الخصال التي يتميز بها التاجر ومدى تأثيرها على الزبائن والاتصال بهم وانشاء علاقة بيع وشراء دائمة بينهم، فكلما كان صاحب المحل يتميز بصفات واخلاق حميدة كالأمانة والنظافة والمساعدة، ويعامل زبائنه معاملة حسنة كلمت اثر فيهم كثيرا وزادوا إقبالا عليه، وهذا يمثل عاملا أساسيا ومهما جدا في تحديد قيمة المحل التجاري خاصة وأنه يتعلق بالعنصر الاساسي للمحل ألا وهو عنصر الاتصال بالعملاء .

2_ جاذبية بعض المستخدمين في المحل وتأثيرهم على الزبائن :

قد يستخدم المحل مجموعة من المستخدمين إلى جانب صاحب المحل، وبذلك يلعب هؤلاء دورا فعلا جدا إلى جانب صاحب المحل في التأثير على الزبائن وجذبهم، وهذا راجع إلى طريقة معاملتهم للزبائن وحسن خدمتهم، وبصفة عامة يجب أن يتحلوا بخصال واخلاق ومعاملة حسنة مع الزبائن لجلبهم إلى المحل ² .

¹ - محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاق القانوني الجزائري، دار الغرب، ط 01، وهران، سنة 1998، ص ص 09/08 .

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 182 .

ثالثا : العوامل الاقتصادية :

تتمثل هذه العوامل أساسا في الظروف الاقتصادية المعاشة خلال فترة التقييم، والتي ستعكس على السوق ثم على المبادلات التجارية للمحلات التجارية، وفي كل الأحوال فإن الظرف الاقتصادي المعاش سينعكس على عامل العرض والطلب الذين بدورهما سيحددان قيمة المحلات التجارية تبعا لتأثيرات هذه الظروف، وعموما يمكن تصور الحالة الاقتصادية أما في حالة رواج او حالة انكماش، ولكل حالة أثرها على حجم المبادلات للمحلات التجارية في السوق العقارية والاسعار التي تتم بها .

الفرع الثالث : طرق تقييم المحلات التجارية .

وضع المشرع الجزائري عدة طرق لتقييم المحلات التجارية، وتتمثل هذه الطرق في طريقة المقارنة سيتم التطرق إليها (اولا)، طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال (ثانيا)، طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير (ثالثا)، طريقة التقييم بواسطة الربح (رابعا)، واخيرا طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع (خامسا) .

اولا : طريقة التقييم بالمقارنة :

تقوم هذه الطريقة أساسا على الملاحظة الدائمة والموضوعية لسوق المحلات التجارية، وتسجيل جميع المعاملات التجارية التي تمت وحسن محلات تجارية مماثلة للمحل التجاري موضوع عملية التقييم، ثم القيام بتحليلها ودراستها بهدف استنتاج القيمة المرجعية التي تعتمد عليها في تحديد قيمة المحل التجاري موضوع عملية التقييم والتي تمثل القيمة الحقيقية الجاري التعامل بها في السوق العقارية¹.

وعليه فإن عملية التقييم بهذه الطريقة تتوقف على وفرة عناصر المقارنة، والتي تتمثل في مجموعة المعاملات التجارية للمحلات التي تتوفر على عناصر متشابهة مع المحل

¹ - محمد الحبيب الطيب، مرجع سابق، ص 53.

التجاري موضوع عملية التقييم ويمكن إجمالها في : موقع المحل، نوع النشاط الممارس، المساحة، الشكل، رقم الأعمال والريح الخ¹ .

لكن هذه الطريقة من الناحية العملية لا نجد أثرا لها، وربما لصعوبة إيجاد عقود بيع خاصة بالقاعدة التجارية لمحلات مماثلة، وانما تبعد الخبير او الباحث عن موضوع النزاع².

ثانيا : طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال :

تقيم المحلات التجارية حسب هذه الطريقة بواسطة رقم الأعمال المتوسط الذي تحقق خلال دورات استغلال نشاطها الثلاث سنوات الأخيرة مضروب في معامل رقم الأعمال، وعلى هذا الأساس فإن معامل رقم الأعمال يجب أن يستنتج من دراسة السوق العقارية، وذلك وفق العلاقة التالية : معامل رقم الأعمال = (قيمة المحل التجاري/ رقم الأعمال السنوي) .

وفي الاخير توصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري وفق العلاقة التالية :

$$\text{قيمة المحل التجاري} = (\text{رقم الأعمال السنوي} \times \text{معامل رقم الأعمال})^3 .$$

ثالثا : طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير :

يقيم المحل التجاري وفق هذه الطريقة بواسطة مبلغ التعويض الذي يتحصل عليه سنويا مالك المحل من طرف الشخص الذي وضع تحت تصرفه، بموجب عقد تسيير هذا المحل مقسوم على معدل الرسملة⁴ ، وذلك وفق العلاقة التالية :

$$\text{قيمة المحل التجاري} = (\text{مبلغ تعويض التسيير} / \text{معدل الرسملة}) .$$

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 183.

² - دالي محند مقران، مرجع سابق، ص 114 .

³ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 184.

⁴ - محمد الحبيب الطيب، مرجع سابق، ص 55.

معدل الرسملة يستخلص من دراسة وتحليل معطيات السوق العقارية، وذلك وفق العلاقة التالية :

$$\text{معدل الرسملة} = (\text{مبلغ التعويض على تسيير}) / (\text{قيمة المحل التجاري})$$

رابعا : طريقة التقييم بواسطة الربح :

تقوم هذه الطريقة على رقم الأعمال المحقق أو الربح السنوي الصافي، إذ يحدد بمقدار ثلاثة مرات متوسط الربح لثلاثة سنوات الأخيرة السابقة¹ .

والربح السنوي الصافي يتمثل في رقم الأعمال مخصوم منه جميع أعباء دورة الاستغلال أو النشاط، أما معامل الربح يحدد من دراسة وتحليل معطيات السوق العقارية، وذلك وفق العلاقة التالية : معامل الربح = (قيمة المحل التجاري) / (الربح السنوي) .

وفي الاخير نتوصل للعلاقة التي تحدد القيمة التجارية للمحل التجاري وهي كالآتي :

$$\text{قيمة المحل التجاري} = (\text{الربح السنوي الصافي}) \times (\text{معامل الربح})^2 .$$

خامسا : طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع :

يقيم المحل التجاري وفق هذه الطريقة بواسطة القيمة الإيجارية السنوية للمحل التجاري مضروبة في معامل الموقع والكل مضروب في مساحة المحل التجاري موضوع عملية التقييم، وذلك وفق العلاقة التالية :

$$\text{قيمة المحل التجاري} = (\text{القيمة الإيجارية السنوية} \times \text{معامل الموقع}) \times \text{المساحة} .$$

القيمة الإيجارية السنوية هي مبلغ الايجار السنوي المدفوع فعليا أو المستنتج من دراسة سوق الإيجار المحلي الخاص بمحلات ذات استعمال تجاري من نفس النوع³ .

¹ - دالي محند مقران، مرجع سابق، ص 119 .

² - حزر الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 184 .

³ - دالي محند مقران، مرجع سابق، ص 116 .

أما معامل الموقع يحدد من دراسة السوق العقارية على عينة من المعاملات التجارية التي وقعت على محلات من نفس نوع المحل التجاري موضوع عملية التقييم، وهو يمثل سلم المقادير الملاحظة في العلاقة الكائنة بين قيمة الحق في الايجار السنوي وذلك كما يلي : معامل الموقع = (قيمة الحق في الايجار) / (القيمة الإيجارية السنوية) .

المبحث الثاني: العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات الغير مبنية.

تعتبر عملية تقييم العقارات الغير مبنية عملية تقنية بحتة يقوم بها أشخاص مؤهلون لذلك يعتمدون على طرق معينة وجدت خصيصا لهذه المسألة تتصف بمجملها بالعالمية، فهي نتيجة عمل واجتهاد خبراء عالميين في هذا المجال، وذلك لمحاولة الوصول إلى الثمن الحقيقي الأقرب لعقار معين في منطقة معينة في زمن معين، مراعين في ذلك العوامل والظروف المحيطة بكل عملية تقييم يقومون بها نظرا لاختلاف الثمن باختلاف الزمان والمكان، لذلك ارتأينا أن نقسم دراستنا في هذا المبحث إلى مطلبين بحيث نخصص (المطلب الاول) للأراضي الفلاحية، ثم نعالج في (المطلب الثاني) الأراضي الصالحة للبناء .

المطلب الاول : الأراضي الفلاحية

اعتمد المشرع الجزائري في عملية تقييم الأراضي الفلاحية على مجموعة من العوامل والطرق مراعيًا ذلك تعريف وتصنيفات هذا النوع من الأراضي لذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، سنتناول في (الفرع الأول) مفهوم الأراضي الفلاحية، وفي (الفرع الثاني) العوامل المتدخلة في تقييمها، ثم في (الفرع الثالث) طرق تقييم الأراضي الفلاحية .

الفرع الاول : مفهوم الأراضي الفلاحية .

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأراضي الفلاحية (اولا)، ثم تبيان تصنيفاتها (ثانيا) .

اولا : تعريف الأراضي الفلاحية.

وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز، ويتعلق هذا الامر بالأرض الصالحة للزراعة، ونقصد بها كل الأراضي العقارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها¹.

ولقد عرفها المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري كما يلي: " هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكها مباشرة أو بعد تحويله "².

ومن خلال استقراء نص المادة يمكن القول بأن المشرع أعطى تعريفا للأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية :

أ_ أراضي منتجة : والأراضي غير المنتجة لا تعد اراضي فلاحية .

ب_ يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والفرس والزرع والسفير وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي، باستعمال الأجهزة التقليدية أو الحديثة، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان فلا تعد اراضي فلاحية، بل تعد اراضي رعوية أو حلفائية، او غابية كونها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة .

ج_ إنتاجا يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، إذ قد يكون الإنتاج (دوريا) مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة .

د_ لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجات الإنسان والحيوان وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، اي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه³.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2003، ص 102.

² - المادة 05 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

³ - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، د ط، الجزائر، سنة 2010، ص 75.

ثانيا : التصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية .

من خلال نص المادة الخامسة من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 قسمت الأراضي. الفلاحية إلى ثلاث تصنيفات،. حيث اعتمد المشرع الجزائري على معايير طبوغرافية بحتة لتصنيفها¹، تميل لعلم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي وهي التربة، المناخ، الانحدار، وقابلية التربة السقي .

أ_ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة :

فبالنسبة للأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي تلك الأراضي الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية²، أما الأراضي الفلاحية الخصبة فيقصد بها طبقا لأحكام القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأنها الأراضي المتوسطة العمق، النسبية أو القابلة السقي، أو الأراضي الحسنة العنق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافية³ .

ب_ الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة :

وهي تلك الأراضي التي عرفها المشرع الجزائري من خلال مشتملاتها التي تتضمن الأراضي الفلاحية المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة الطبوغرافية وفي العمق، والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة المطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ، بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الامطار فيها متغيرة، كما يشتمل الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية⁴ .

¹ عجة الجبالي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2005، ص 239 .

² المادة 06 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

³ المادة 07 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

⁴ المادة 08 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

ج- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة :

وهي تلك الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الامطار، والعمق والملوحة، والبنية والانحراف¹.

ثالثا : التصنيف القانوني :

صنف المشرع الجزائري الملكية العقارية الفلاحية إلى ثلاثة أصناف، فيمكن أن تكون تابعة الأملاك الوطنية الخاصة أو الملكية الخاصة أو الوقفية².

وتعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملك الدولة دون سواها، وهي مصنفة ضمن أملاكها الخاصة طبقا لأحكام القانون رقم 30/90.

ولقد اهتم المشرع الجزائري بهذا النوع من الأراضي، حيث نظم كيفية استغلالها تمثل بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15.

اما التصنيف الثاني القانوني للأراضي الفلاحية فهي الأراضي التابعة للملكية الخاصة، والتي عرفها المشرع الجزائري في القانون المدني بأنها الملكية بوجه عام اي ان الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين لكن المشرع الجزائري لم يكتف بهذا التعريف العام للملكية ليضع لها تعريفا خاصا بموجب احكام القانون رقم 25/90، وذلك في مادته 27 حيث جاء ما يلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/او الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"³.

ومن خلال تعريف المشرع الذي قدمه بموجب قانون التوجيه العقاري نلاحظ أنه وسع في مفهوم الملكية العقارية من خلال توضيحه لمشتمالاتها.

¹ - المادة 09 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

² - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، د ط، الجزائر، سنة 2009، ص 09/08.

³ - المادة 27 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

وبالنسبة للتصنيف القانوني الثالث والآخر فهي الأراضي الفلاحية الوقفية، فلقد تناول المشرع الجزائري موضوع الوقف في عدة مواضع، وعبر مراحل زمنية مختلفة بالنص عليه، وسرد الأحكام الخاصة به، وحتى بالإحالة إلى قوانين متخصصة و بناء على ذلك عرفه قانون الأسرة من خلال مادته 213 على أنه " حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق " ¹ .

كما عرفه قانون التوجيه العقاري 25/90 في مادته 31 على أنه " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بخض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور " ² .

واخيرا عرفه القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف في مادته 03 منه على أنه " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير. " ³ .

ونلاحظ من خلال استقراء احكام المواد المذكورة أعلاه أن قانون الأسرة عبر عن كلمة الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار، في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكرا على العقار وحده دون غيره، بينما قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة فيما عدا ذلك فإن القوانين تتفق جميعها على فكرة التأييد في الوقف وطابعه الخيري .

¹-المادة 213 من القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة، ج ر، العدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984.

²- المادة 31 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

³- المادة 03 من القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.

الفرع الثاني : العوامل المتدخلة في تقييم الأراضي الفلاحية .

وضع المشرع الجزائري لتقدير قيمة الأراضي الفلاحية ثلاثة عوامل الا وهي
العوامل المادية (أولا)، العوامل الاقتصادية (ثانيا)، ثم العوامل القانونية (ثالثا) .

أولا : العوامل المادية .

تتمثل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم الأراضي الفلاحية في
العناصر التالية:

1- طبيعة ونوعية التربة:

ويعتبر هذا العامل، العامل الأساسي المحدد لقيمة الأراضي الفلاحية، لنوعية التربة
و جودتها هي التي تحدد طاقات وامكانيات الأراضي الفلاحية في الإنتاج، وهذه الأخيرة
هي المحرك الأساسي للطلب عليها وقيمتها في السوق العقارية، ولذلك فالأراضي
الفلاحية ذات التربة الجيدة والجودة العالية يكون عليها الطلب مرتفعا في السوق العقارية
وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة، وكلما قلت جودتها كلما تراجعت قيمتها بفعل تراجع
الطلب عليها، وتحدد طبيعة ونوعية التربة بناءا على تركيبها الفيزيوكيماوية، سمك التربة
الصالحة للزراعة، قابلية نفوذ المياه إلى داخل الأرض ونوعية النباتات التي على سطح
الأرض¹ .

2_ نوعية الاغراس :

تحسب قيمة الاغراس على أساس نوعيتها الفيزيائية الموجودة فيها، وذلك بالنظر
إلى عدد الاغراس وتوزيعها تبعا لجورها وتهيئتها بطريقة تسمح لها بنمو احسن،
بالإضافة إلى عمرها حيث يعد هذا الأخير محددًا أساسيا في قيمة الاغراس، كما أن
عامل التهيئة له دور كبير في رفع قيمة هذه الأرض الفلاحية أو انخفاضها² .

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 94.

² - سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 95.

3_ الظروف المناخية :

تتمثل الظروف المناخية في التساقط (المطر، البرد، الثلج.....)، مدى تعرض الأرض لأشعة الشمس، مدى تعرضها للمياه، وهذه العناصر المناخية تمثل العناصر الأساسية لحياة اي نبات، والتي يعبر عنها علميا بالضوء والحرارة والماء والهواء .

وتبعاً للظروف السائدة في منطقة ما يتحدد نوع الغطاء النباتي الذي ينمو بها بما فيها الفلاحية الصالحة للزراعة في تلك المنطقة، فالأقاليم المناخية هي التي تحدد الأقاليم النباتية، وتأثير هذا العامل على قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية يتمثل في كونه هو الذي يحدد بصفة طبيعية الأنواع النباتية الفلاحية الممكن زراعتها¹ . وهذا معناه أنه هو الذي يحدد إمكانيات استغلال الأراضي الفلاحية، وعلى أساس هذه الأخيرة يتحدد الطلب عليها وقيمتها تبعاً لذلك في السوق العقارية .

4_ الشكل :

يلعب عامل الشكل دوراً مهماً في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية، فحسب شكل القطعة الأرضية تتحدد المساحة الممكن استغلالها منها، وتكون هناك إمكانيات الاستغلال الأمثل في الحالات التي يكون فيها شكل القطعة منتظماً، وهذا ما يجعل قيمتها مرتفعة في السوق العقارية مقارنة بالأراضي الفلاحية ذات الشكل غير المنتظم، وذلك راجع لعوائق الاستغلال الناجمة عن شكل القطعة الأرضية، والمتمثلة في عدم القدرة على الاستغلال الكامل للمساحة الأرضية،² حيث أن الشكل غير المنتظم يؤدي لتكوين زوايا ضيقة صعبة الاستغلال أحياناً، وغير قابلة للاستغلال أحياناً أخرى.

4_ التضاريس :

تعطي القطعة الأرضية المستوية والسهلية عدة امتيازات في حال استغلالها، وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة نتيجة لارتفاع الطلب عليها في السوق العقارية عكس الأراضي ذات التضاريس الصعبة والتي يصعب استعمال الآلات الفلاحية فوقها الأمر

¹ - عمراوي بن يوسف، مرجع سابق، ص 87.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 145.

الذي يجعلها أقل مردودية ، وكذلك تؤثر التضاريس الصعبة سلبا على نوعية التربة، حيث أن الأراضي الفلاحية المائلة تفقد موادها المعدنية بسهولة نتيجة لانجرافها بفعل تأثير الأمطار، وهذا كله يؤثر سلبا على قيمتها في السوق العقارية¹.

5_ المنافذ والممرات :

تمثل المنافذ والممرات وسائل الاتصال بالقطعة الأرضية والدخول إليها والخروج منها، وبالتالي كلما كان الدخول الى القطعة الأرضية والخروج منها سهلا، وكانت قريبة من الطريق العمومي كلما ساهم هذا إيجابيا في قيمتها في السوق العقارية، فالطريق العمومي يعطي امتيازات كبيرة للأراضي الفلاحية المجاورة له أو المطلة عليه خاصة في نقل وتسويق المحاصيل، بينما الأراضي الفلاحية البعيدة عن الطريق العمومي والأراضي الفلاحية المحصورة تزداد تكاليف نقل محاصيلها وهذا يساهم بشكل سلبي في قيمتها².

6_ حالة صيانة التربة:

وتتمثل في جميع أعمال الصيانة والتهيئة والإصلاح التي يقوم بها مستغل القطعة الأرضية، بغرض تحسين نوعيتها والمحافظة على خصوبتها بهدف الرفع من إنتاجيتها كحرثها، صيانة قنوات صرف المياه، قنوات السقي... الخ، فكلما توفر هذا العامل كلما أدى ذلك إلى الزيادة في القدرة الإنتاجية للقطعة الأرضية، وبالتالي يجعل من الأرض الفلاحية ذات قيمة كبيرة في السوق العقارية.

ثانيا : العوامل الاقتصادية .

إن المعايير الاقتصادية لها دورا هاما في تقييم الأراضي الفلاحية، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من الأراضي بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة .

¹ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 145.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 94.

1_ درجة التطور الاقتصادي في المنطقة :

إن المناطق ذات المستوى الاقتصادي المتطور تكون واسعة ومتنوعة الاستهلاك ونتيجة لذلك يزداد الطلب في الاستثمار في الأراضي الفلاحية، وهذا الأخير يؤدي إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية¹.

2_ الموقع :

يلعب موقع القطعة الأرضية دورا أساسيا في عملية تقييمها، فكلما كانت قريبة من الطرق العمومية والتجمعات السكانية والمراكز التجارية بسهولة وبسرعة وبأقل التكاليف، عكس ما ذا كان موقع الأرض الفلاحية بعيد عن الطرق العمومية والأسواق والمراكز التجارية والتي تكون قيمتها منخفضة².

ثالثا : العوامل القانونية :

تتمثل العوامل القانونية المتدخلة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية أساسا في الارتفاقات القانونية، والمتمثلة في ارتفاعات القانون العام وهي بصفة عامة الارتفاقات المدرجة في قانون التهيئة والتعمير أو في بعض النصوص الخاصة، وارتفاعات القانون الخاص والمرتكزة أساسا على حق المرور الذي يخوله القانون للأشخاص المحصورة أراضيهم³.

الفرع الثالث : طرق تقييم الأراضي الفلاحية .

لتقييم الأراضي الفلاحية حدد المشرع الجزائري أربع طرق أساسية والتي سيتم تناولها في هذا الفرع على النحو التالي :

¹ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 146.

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 95.

³ - حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، سنة 2014/2015، ص 55.

اولا : طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة .

تطبق هذه الطريقة على المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشيطة، الأمر الذي يفترض وجود عدد كبير من عناصر المقارنة، اي وجود عمليات بيع او شراء في السوق العقارية لأراضي فلاحية مطابقة للأراضي الفلاحية موضوع التقييم، وأساس هذه الطريقة هو دراسة بطاقات المعاملات العقارية المحلية ومعرفة القيم الحالية للأراضي الفلاحية الحاملة لنفس الاوصاف، وعندها تطبق مباشرة القيمة المستخلصة على الارض الفلاحية موضوع عملية التقييم¹ .

ولتنفيذ هذه الطريقة يجب على المقيم العقاري اتباع مجموعة من الخطوات التي تتمثل في وجوب تحديد جميع مواصفات الارض الفلاحية موضوع عملية التقييم (الشكل، التضاريس، المساحة، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة ..) ، مع ضرورة القيام بإجراء ابحاث معمقة في السوق العقارية عن عمليات البيع والشراء حديثة العهد للأراضي الفلاحية المطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم .

بالإضافة لقيام المقيم العقاري بتحليل ودراسة هذه المعاملات والاسعار المطبقة عليها قصد التأكد من مصداقيتها واستبعاد الاسعار غير الصادقة التي لا تعكس الاسعار الجاري التعامل بها في السوق، وهذا الاستنتاج القيمة المرجعية للتقييم من عناصر المقارنة والقيام بتطبيق القيمة المستخرجة مباشرة على القطعة الأرضية الفلاحية المراد تقييمها، وبهذا يتم تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية وفق طريقة المقارنة المباشرة² .

فمثلا إذا تم تكليف خبير من أجل تحديد القيمة التجارية لأرض فلاحية، مساحتها أربعة (04) هكتارات، مسقية، معدة لإنتاج الخضر وذات سطح مبسط، فعلى الخبير أن يقوم بالبحث في فهرس المعاملات عن جميع المعاملات المسجلة والتي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة وتكون لها خصائص مشابهة إلى حد ما إلى تلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها، ولنتصور أنه قد توصل إلى النتائج التالية :

¹ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 95.

² - حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتنظيم الأراضي الفلاحية، المقال السابق، ص 56 .

_ قطعة رقم 01: مساحتها 0.8 هكتار، مسقية ومعدة لزراعة الفاكهة، بيعت ب: 280000 د.ج .

_ قطعة رقم 02: مساحتها 4 هكتارات، غير مسقية بيعت ب: 340000 د.ج .

_ قطعة رقم 03: مساحتها 3.5 هكتار، مسقية، معدة لإنتاج الخضر، بيعت ب: 600000 د.ج .

وبعد تحليل المعلومات، نتحصل على ما يلي:

_ بالنسبة للقطعة رقم 01: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، فهي أرض معدة لزراعة أشجار الفاكهة، في حين أن الأرض المراد تقييمها معدة لزراعة الخضر، أضف إلى ذلك الفرق الكبير بين مساحتي القطعتين، وعليه يجب استبعادهما.

_ بالنسبة للقطعة رقم 02: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة عليها رغم تساوي مساحتها مع مساحة الأرض المراد تقييمها، وهذا بسبب استفادتهم من السقي.

_ بالنسبة للقطعة رقم 03: فهي تشمل على نفس الخصائص الطبيعية والتقنية للأرض المراد تقييمها، والفرق بين المسلحين ضئيل، وعليه يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة عليها حول المعاملة التي تمت على هذه الأرض.

هذا وتساوي القيمة التجارية للأرض محل الخبرة، ثمن القطعة رقم 03 ضرب مساحة الأرض المراد تقييمها، الكل تقسيم مساحة القطعة رقم 03 :

$$\text{القيمة التجارية} = (4 \times 600000) \div 3.5 = \text{حوالي } 690000 \text{ د.ج}^1 .$$

ثانيا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط الهكتار .

تعتبر هذه الطريقة من انجع الطرق المعتمدة في مجال تقييم هذا النوع من الأراضي، بحيث تقوم على تحديد السعر المتوسط الهكتار انطلاقا من دراسة معطيات السوق

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 96.

العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر قرباً ونسائها مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية¹.

وعادة ما تكون لنتائج هذه الطريقة مصداقية أكثر من طريقة المقارنة المباشرة المذكورة سابقاً، فإذا كان المراد هو تقييم قطعة مساحتها ثلاث (03) هكتارات كيفية ذات تضاريس سهلة، فيجب البحث في فهرس المعاملات العقارية للأراضي الفلاحية التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة، ولها نفس الخصائص، ولنتصور أنه قد تم الحصول على النتائج التالية :

_ قطعة أرض رقم 01: خصائصها مشابهة للأرض محل الخبرة، تبلغ مساحتها 02 هكتار وقد بيعت ب : 3000000 د، ج .

_ قطعة أرض رقم 02 : خصائصها مشابهة للأرض محل الخبرة، تبلغ مساحتها 04 هكتارات، بيعت ب : 420000 د ، ج .

_ قطعة أرض رقم 03 : مساحتها 02 هكتار، مفروشة بأشجار الفاكهة بيعت ب: 6000000 د ، ج .

هذا وإن الخصائص المتشابهة وكذا تقارب المساحات بالنسبة لكل من القطع 01 و02 مع القطعة المراد تقييمها، يسمح لنا الاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، في حين تستبعد تلك المتعلقة بالقطعة رقم 03 التي تخص أرض فلاحية معدة لزراعة الأشجار المثمرة.

وعليه تساوي القيمة التجارية للأرض محل الخبرة الثمن المتوسط لكل من القطع رقم 01 و02 ضرب مساحة الأرض أي 381000 د ج².

¹- امر يحيوي، مرجع سابق، ص 102.

²- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 97.

ثالثاً : طريقة التقييم بالإنتاجية (المردودية) .

تقييم الأراضي الفلاحية وفق هذه الطريقة بواسطة مردوديتها، فمردودية أو عائد الأرض الفلاحية يمثل العامل الأساسي المحدد لقيمتها في السوق العقارية، فالطلب على الأراضي الفلاحية يعتمد على عامل المردودية وعلى أساس هذا الأخير تتخذ قرارات شراء أو عدم شراء الأراضي الفلاحية¹ ، بمعنى أن الاستثمار في الأراضي الفلاحية يتوقف على المداخل التي تجنيها، فكلما كانت مردودية الأرض الفلاحية كبيرة كلما ارتفعت قيمتها في السوق العقارية نتيجة لارتفاع الطلب عليها، وكلما انخفضت مردوديتها كلما انخفضت قيمتها في السوق العقارية² .

ولهذه الطريقة أهمية خاصة في مجتمع (منطقة) يعيش معظم افراده من الفلاحة، إذ تعد هذه الأخيرة النشاط الرئيسي، كما هو الحال في معظم مناطق الجزائر، وقد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعلية التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية الصادرة في 5 نوفمبر 1994 عن المدير العام الأملاك الوطنية بوزارة المالية، وعلى هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية، ولنأخذ الأمثلة التالية لثلاث قطع أرضية والتي بيعت حسب الترتيب ب: 3000000 دج لمساحة تبلغ 3 هكتارات، 3600000 دج لمساحة تبلغ 04 هكتارات و 4200000 دج لمساحة تبلغ 05 هكتارات، وليكن الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر ب50000 دج الهكتار الواحد، فتساوي النسبة الإنتاجية، النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض، الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاث كما يلي :

_ القطعة رقم 01=5% .

_ القطعة رقم 02=5.55% .

_ القطعة رقم 03=5.95% .

¹ - امر يحيوي، مرجع سابق، ص 103.

² - حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتنظيم الأراضي الفلاحية، المقال السابق، ص 58.

وعليه تساوي النسبة الانتاجية المتوسطة، مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع اي
 $(5\% + 5.55\% + 5.95\%) \div 3 = 5.5\%$ وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها
 2 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الانتاجية اي: 1818181 دج¹.

رابعا : طريقة التقييم بالربع (الدخل) .

تتمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية التي تكون محل
 عقد الايجار ولا يهم إذا كان بدل ايجار نقدي أو قسط من المنتج، وتساوي القيمة
 التجارية للأرض، مبلغ الدخل الصافي تقسيم نسبة الرسملة².

وهذه الأخيرة تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأموال الدولة.

مثلا : إذا كنا بصدد تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض تبلغ مساحتها 03 هكتارات والتي
 ربها مقداره 6000 دج الهكتار الواحد سنويا وعلى اعتبار أن نسبة الرسملة قد حددت ب
 12% ، وتساوي قيمتها (6000 دج ÷ 03 دج) $12\% = 150000$ دج³.

المطلب الثاني : الأراضي الصالحة للبناء .

حتى يتم تقييم الأراضي الصالحة للبناء لا بد من التطرق إلى تعريفها، ومن ثم إلى
 الأسس التي يعتمد عليها في تقييم هذا النوع من الأراضي، لذا تم تقسيم هذا المطلب إلى
 ثلاثة فروع، سنتناول في (الفرع الاول) تعريف الأراضي الصالحة للبناء، ثم في
 (الفرع الثاني) العوامل المتدخلة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء، وفي (الفرع الثالث
) طرق تقييمها.

¹ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص ص 98/97.

² - حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، د ط، مصر، سنة 2006، ص 97.

³ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 99.

الفرع الاول : تعريف الأراضي الصالحة للبناء .

نقصد بالأراضي الصالحة للبناء هي الأراضي المهيأة كلياً أو جزئياً الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، وتهيئة هذه الأراضي يكون من خلال تجهيزها وتزويدها بالعناصر الضرورية لاستعمالها تبعاً للغرض الموجهة إليه (سكن، تجارة، صناعة....)، وتتمثل هذه العناصر عموماً في الطرق والشبكات المختلفة (شبكة المياه، شبكة الطاقة... الخ)¹ .

الفرع الثاني : العوامل المتدخلة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء .

إن عملية تقييم الأراضي الصالحة للبناء تخضع لعدة عوامل، والمتمثلة في العوامل المادية والتي سيتم دراستها (اولاً)، ثم العوامل الاقتصادية (ثانياً)، بالإضافة العوامل القانونية (ثالثاً) .

اولاً : العوامل المادية .

تتمثل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم الأراضي الصالحة للبناء في ما يلي :

1_ مساحة الأرضية :

يمثل عامل المساحة في الأراضي العمرانية دوراً هاماً في تحديد قيمتها التجارية، بحيث أنها تحدد إمكانيات استعمالها، ويجب أن تتلاءم مساحة الأرضية وطبيعة البناء² .
وعليه لا بد أن تكون مساحة القطعة الأرضية كافية ومناسبة للبناء المراد تشييده فوقها، وهذا وفقاً لقواعد التعمير المحددة للحد الأدنى لتلك المساحة³ .

¹ ناصر لباد، (السوق العقارية)، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13، سنة 2005، ص 40.

² حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123.

³ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 93.

2_ شكل وتضاريس القطعة الأرضية :

إذا كانت القطعة الأرضية ذات شكل منتظم ومتوازن، ولها واجهة أو أكثر على الطريق العمومي تزداد إمكانيات استعمالها في البناء، وهذا يعتبر عاملاً يرفع من القيمة التجارية لها في السوق العقارية، وإيضاً إذا كانت القطعة الأرضية مستوية يكون استعمالها للغرض المطلوب مباشراً ودون مجهودات إضافية أو نفقات زائدة، وهذا العنصر يعمل على رفع قيمتها التجارية في السوق العقارية عكس ما إذا كانت القطعة الأرضية غير منتظمة وبها مرتفعات ومنحدرات، فإن ذلك يتطلب أعداد تهيئات وأشغال لتسويتها وهذا ما يزيد من تكاليفها، الشيء الذي يؤثر سلباً على قيمتها التجارية ويعتبر عامل منخفض للقيمة¹.

3_ نوعية الأرضية :

يعتبر هذا العامل من أهم العوامل الذي يزيد أو ينقص من قيمة القطعة الأرضية، بحيث كلما كانت الأرضية هشة فيستلزم تعميق القواعد إلى غاية الأرضية الصلبة، وهذا يكلف مصاريف إضافية.

حيث تصنف الأراضي الصالحة للبناء (العمرانية) وفقاً لصلابتها إلى ثلاثة أنواع، بحيث يمتاز النوع الأول بقدرة التحمل تصل إلى (20 كلغ/سم²). وهي أرض جيدة للبناء فوفها، والنوع الثاني يشمل الأراضي متوسطة الصلابة إذ تتراوح قدرة تحملها بين (3 و5 كلغ / سم²)، أما النوع الثالث فهو الأراضي الأكثر رداءة والأقل تحملاً (0.5 كلغ / سم²)، وبالتالي لا تصلح لإقامة أية بناية فوقها بحكم ارتفاع تكاليف الأشغال بها، وعلى هذا الأساس فإن لعامل نوعية الأرضية الصالحة للبناء دور مهم في الزيادة أو الإنقاص من قيمتها في السوق العقارية².

¹ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 123.

² - جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 91.

4_ التهيئة :

يعتبر عامل التهيئة العامل الرئيسي المحدد لقيمة الأراضي الصالحة للبناء في السوق العقارية. و تتحدد درجة تأثيره في قيمة الأرض العمرانية حسب درجة ونوعية تهيئتها، حيث أنه كلما كانت القطعة الأرضية مزودة بجميع عناصر التهيئة كملت أدى ذلك إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية، وتنخفض قيمتها كلما غابت عنها هذه العناصر¹ ، وتتمثل عناصر التهيئة في وجوب توافر في القطعة الأرضية اتصال او إمكانية إيصال بالشبكات الكهرباء، الغاز، المياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه القذرة، بالإضافة إلى المنافذ والممرات² .

ثانيا : العوامل الاقتصادية .

تتمثل العوامل الاقتصادية في ما يلي:

1_ موقع القطعة الأرضية :

يمثل الموقع دورا أساسيا في تحديد قيمة الأرض العمرانية (الصالحة للبناء)، ويعد من العناصر الهامة التي تزيد أو تنقص من قيمتها التجارية، حيث تتوقف عليه إمكانية إقامة بناية أو منشأة، ونوع هذه البناية وشكلها.... الخ³ .

إلا أنه ليس من السهولة تقدير موقع العقار واتخاذها أساسا لتحديد قيمتها، لكنه مع ذلك يمكن التمييز بين الموقع العام للأرض اي موقعها بالنسبة للتجمع العمراني والموقع الخاص، والتي يؤخذ فيها بعين الاعتبار المرافق الضرورية المزودة بها الأرض كالطرق والشبكات المختلفة، فالموقع العام يقدر أساسا على مدى قربها أو بعدها عن المدينة أو التجمع العمراني، قربها أو بعدها عن وسائل النقل . أما الموقع الخاص فيقدر بمدى وجود

¹ - ناصر لباد، المقال السابق، ص 41.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 93.

³ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 93.

أو عدم وجود طرب داخل المنطقة تسهل حركة المرور، مدى قرب القطعة الأرضية من التجهيزات العمومية والمدارس والمستشفيات..... الخ¹.

2_ حالة السوق العقارية :

تعتبر السوق العقارية من أهم العوامل الاقتصادية التي تتدخل في تقييم الأراضي الصالحة للبناء، بحيث في هذه الحالة تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل اقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب اقل من العرض،² وتقدر قيمتها بالقياس على القيم الجاري التعامل بها في السوق العقارية، وهذه الأخيرة يجب أن تكون المرجع الوحيد للتقييم، وهذا ما يفرض علينا أن نسهر دائماً على مراقبة سوق الأراضي الصالحة للبناء واستخراج منه جميع المعاملات التجارية التي تتم فيه حديثاً ونقوم بدراستها وتحليلها، وفي الاخير نطبقها على القطعة الأرضية الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم³.

ثالثاً : العوامل القانونية .

إن للعوامل القانونية أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي الصالحة للبناء (الأراضي العمرانية)، إذ أن مجموع هذه العوامل هو الذي يحدد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، وتتمثل أساساً في الارتفاقات باختلاف أنواعها ، تصنيف الأراضي وفق ادوات التهيئة والتعمير⁴.

1_ الارتفاقات :

من بين العوامل القانونية المهمة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الصالحة للبناء، نجد أن حقوق الارتفاق بمختلف أنواعها مثقلة لملكية الاراضي، منها ما هو

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 93.

³ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 126.

⁴ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 93.

منصوص عليها في القواعد العامة وتسمى بالارتفاقات المدنية، ومنها ما هو منصوص عليها في القواعد الخاصة وتسمى بالارتفاقات الإدارية.

فالارتفاقات المدنية تتطلب وجود عفاين أحدهما خادم للآخر، في حين أن إنشاء الارتفاق الإداري لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم، فالعبرة من وجود العقار (الخادم) المنقل بالخدمة، ومنه فالارتفاقات الإدارية تتميز عن المدنية من حيث الهدف، فالأولى تستهدف المنفعة العامة في حين تستهدف الثانية تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم¹.

2_ تصنيف الأراضي وفق ادوات التهيئة والتعمير :

هو عامل مهم في تحديد القيمة التجارية لها، لأن قيمة الملكية العقارية تحدد حسب سعر السوق العقارية المحلية، وهذه الأخيرة تتغير حسب كل منطقة وكل منطقة فرعية. وعليه فإن الأراضي تصنف وفق ادوات التهيئة والتعمير، وحسب نص المادة 19 من القانون 29/90²، يكون على النحو التالي:

✓ **القطاعات المعمرة :** تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة، وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، مستحوزات التجهيزات، النشاطات ولو غير المبنية والمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة . كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها³.

¹ - صالح بوسطحة، التعمير في القانون التونسي، مشورات المطبعة الرسمية التونسية، د ط، تونس، سنة 1997، ص 151.

² - المادة 19 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/11/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، المؤرخة في 18/11/1990.

³ - المادة 20 من القانون رقم 29/90، السالف الذكر.

وتتميز هذه القطاعات بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة¹.

✓ **القطاعات المبرمجة للتعمير** : وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى خمس (5) سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات²، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب او ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد³.

✓ **قطاعات التعمير المستقبلية**: وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة⁴.

✓ **القطاعات غير القابلة للتعمير** : وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوبا عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁵، والتي يمنع البناء عليها باي شكل من الاشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية، او ذات خطورة على سلامة المواطنين⁶.

الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء.

لتحديد القيمة التجارية للأراضي الصالحة للبناء، هناك ثلاث طرق أساسية والمتمثلة في طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع والتي سيتم دراستها (اولا)،

¹ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015، ص 81.

² المادة 21 من القانون رقم 29/90، السالف الذكر.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 82.

⁴ المادة 22 من القانون رقم 29/90، السالف الذكر.

⁵ المادة 23 من القانون رقم 29/90، السالف الذكر.

⁶ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 83.

وطريقة التقييم بالمنطقة (ثانيا)، وطريقة التقييم بالعبء العقاري (ثالثا)، والتي سيتم التطرق إليها على النحو التالي :

اولا : طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع .

تعتبر هذه الطريقة من أحسن طرق التقييم، بحيث تعطي نتائج جيدة وهي الأكثر استعمالا¹، وتتم عملية التقييم وفق هذه الطريقة على المقارنة غير المباشرة، وعلى هذا الأساس فإن تطبيقها يستوجب اتباع الخطوات التالية :

_ البحث في السوق العقارية المحلية عن عمليات نقل الملكية بمقابل حقيقي تخص اراضي شات موقع، مساحة وشكل مماثلة للأراضي المراد تقويمها .

_ تحديد السعر المتوسط للمتر المربع الناتج عن هذه العمليات .

_ نطبق على الارض موضوع التقييم الثمن المتوسط للمتر المربع المستنتج على مساحة الأرض الصالحة للبناء .

وتجسد طريقة التقويم بالاستناد الى الثمن المتوسط للمتر المربع في المثال التالي :

ماهي القيمة التجارية لأرض صالحة للبناء ذات مساحة 180 م²، تقع في وسط المدينة ولها سطح مستو؟

لنفرض أننا حصلنا على ثلاث معلومات بخصوص بيع الأراضي الصالحة للبناء، وهي:

_ بيع ارض ذات مساحة 110م²، تقع في وسط المدينة ولها سطح منحدر ب 60000000 دج .

_ بيع ارض ذات مساحة 160 م²، تقع في وسط المدينة ولها سطح مستو، ب 90000000 دج .

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 99.

_ بيع ارض ذات مساحة 210م²، تقع في وسط المدينة ولها سطح مستو كذلك،
ب 120000000 دج .

في البداية يجب استبعاد المعاملة الاولى لأن الارض موضوع هذه المعاملة تختلف (ارض منحدر) عن الارض موضوع التقييم (ارض مستوية) . فنعتمد فقط على المعاملتين الثانية والثالثة لتحديد الثمن المتوسط للمتر المربع .

$$\text{المعاملة الثانية: الثمن} \div \text{المساحة} = 900000000 \div 160 = 562500 \text{ دج .}$$

$$\text{المعاملة الثالثة : الثمن} \div \text{المساحة} = 120000000 \div 210 = 571400 \text{ دج .}$$

اذن الثمن المتوسط للمتر المربع هو :

$$566950 = 2 \div 571400 + 562500 \text{ دج .}$$

ومنه فالقيمة التجارية للأرض موضوع التقييم تساوي 102051000 دج¹ .

ثانيا : طريقة التقييم بالمنطقة .

تطبق هذه الطريقة في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالتقييم طولية اي أنها تحتوي على واجهة صغيرة على الطريق العمومي، وأساس هذه الطريقة فكرة مفادها أن الجزء المحاذي للطريق هو الأصلح من كل الاجزاء الاخرى، بحيث تتناقص قيمة الأرض كلما ابتعدنا عن الطريق نحو العمق² .

اي ان هذه الطريقة تتمثل في التقطيع الاصطناعي لمساحة الأرض إلى عدة مناطق في اتجاه العمق واعطاء لكل منطقة ثمننا للمتر المربع تنازليا ابتداء من الطريق العام الأقرب.

¹ - امر يحيايوي، مرجع سابق، ص ص 89/88.

² - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والإسكان، دار النجاح الجديدة ، الدار البيضاء، ط 01، المغرب، سنة 2000، ص 177.

وبالتالي فإن المنطقة الموجودة على حافة الطريق العام والقريبة من مختلف الشبكات (الكهرباء، الماء، صرف المياه) عموما ما تكون لها قيمة أعلى من الجزء البعيد، فيوصى بهذه الطريقة إذن بالنسبة للأراضي ذات مساحة مهمة ولها شكل غير منتظم او ممدود¹ .

وعليه تقضي هذه الطريقة، بتقسيم الأرض إلى ثلاث مناطق حسب العمق (الطول) ذات (30) مترا المنطقة الواحدة، على أن يعتبر ما زاد عن المنطقة الثالثة كأرض مخصصة للمساحة الخضراء اي غير قابلة للبناء² .

وللتوضيح أكثر يتم تقديم المثال الآتي:

لتكن ارض ذات شكل ممدود على حافة الطريق، لها واجهة تبلغ (50) مترا وعمق يقدر ب (110) مترا. ويمكن تقطيع هذه الأرض كما يلي :

المنطقة الأولى : 50م × 30م = 1500 م² .

المنطقة الثانية : 50 م × 30م = 1500 م² .

المنطقة الثالثة : 50 م × 30 م = 1500 م² .

بما أن المناطق قد حددت، يكون الثمن المتوسط للمتر المربع بالنسبة للمنطقة الأولى، وفقا لدراسة اسعار الأراضي المماثلة لهذه المنطقة الأولى من ناحية الخصائص والموقع .

بالنسبة للمنطقة الثانية نحتفظ بنسبة 60% من ثمن المنطقة الأولى، وفيما يخص المنطقة الثالثة يكون سعرها بنسبة 60% من سعر المنطقة الثانية.

إذا اعتبرنا أن الثمن المتوسط للمتر المربع للمنطقة الاولى هو 100000 دج، فتكون قيمة هذه المنطقة هي :

¹ - امر يحيايوي، مرجع سابق، ص 90.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 100.

$$1500 \text{ م}^2 \times 100000 \text{ دج} = 150000000 \text{ دج} .$$

أما المنطقة الثانية فتكون قيمتها كما يلي:

$$\text{ـ السعر الوحدوي للمتر المربع هو : } 100000 \text{ دج} \times 0.60 = 60000 \text{ دج} .$$

$$\text{ـ السعر الاجمالي هو : } 60000 \text{ دج} \times 1500 \text{ م}^2 = 90000000 \text{ دج} .$$

أما المنطقة الثالثة فتكون قيمتها كما يلي:

$$\text{ـ السعر الوحدوي هو : } 60000 \text{ دج} \times 0.60 = 36000 \text{ دج} .$$

$$\text{ـ السعر الاجمالي هو : } 36000 \text{ دج} \times 1500 \text{ م}^2 = 54000000 \text{ دج} .$$

والباقى (اي القطعة المتبقية المقدرة ب : 1000 م²)، يقوم على أساس الثمن المتوسط للمتر المربع للأرض المحصورة، ثم تجمع اثمان القطع الأربعة للحصول على مجموع الثمن¹ .

ثالثا : طريقة التقييم بالعبء العقاري .

هذه الطريقة يطلق عليها اسم الحملة القصوى للعقار، وتكون في الغالب مستعملة في حالة بيع قطع اراضي تمت تهيئتها، وأصبحت جاهزة لاستقبال البناءات والتجهيزات الجديدة، فبالرجوع الى فهرس المعاملات العقارية يتم استخراج المعلومات التالية :

ـ الثمن المتوسط للمتر المربع الواحد، بالنسبة لقطع شبيهة بالأرض المراد تقييمها
اي ان لها نفس معامل شغل الأراضي (C.O.S)، فيتم في البداية البحث عن المعامل المتوسط لشغل الأراضي للقطع المعتمدة من أجل تحديد الثمن المتوسط لها.

ـ القيمة التجارية لقطعة الأرض محل التقييم، تساوي الثمن المتوسط للمتر المربع الواحد (للقطع المعتمدة) مضروب في مساحة الأرض محل التقييم، اي 1200000 دج¹.

¹ - امر يحيايوي، مرجع سابق، ص ص 91/90

وعليه تعتمد عملية التقييم بالعبء العقاري على المساحة الموجهة للبناء، وحاليا هذه الطريقة مستبعدة في مجال تقييم الأراضي الصالحة للبناء وذلك راجع إلى عدم احترام تطبيق معامل شغل الأراضي (C.O.S) سواء بالنسبة للأفراد أو الإدارة، غير أنه عند توفر معطيات صحيحة وفعالة فإنه يمكن الاعتماد على هذه الطريقة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء².

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 100.

² - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تقدم ضمن هذا الفصل، فإن تنازل الدولة عن عقاراتها من أجل إنجاز مشاريع مختلفة، يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات سواء أكانت مبنية أو غير مبنية، فبالنسبة للعقارات المبنية التي تشتمل على المحلات السكنية والمحلات التجارية، فالنوع الأول يتم تقييمها بالاعتماد على مجموعة من المعايير وتشمل معايير مادية، اقتصادية، قانونية، ويكون تقييم المحلات السكنية من خلال ثلاث طرق أساسية تتمثل في طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التقييم عن طريق الدخل، أو التقييم بواسطة تكلفة إعادة البناء من جديد .

أما بخصوص النوع الثاني من العقارات المبنية فهي المحلات التجارية، والتي يتم تقييمها من خلال عدة معايير سواء معايير موضوعية، غير موضوعية، اقتصادية كالحالة الاقتصادية للسوق العقارية، أما عن الطرق الخاصة بتقييمها فهي : طريقة المقارنة، التقييم بواسطة رقم الاعمال، طريقة التقييم بواسطة الربح، طريقة التقييم بواسطة التعويض على التسيير، وأخيرا طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع .

وعن العقارات غير المبنية فيتم تقييمها حسب طبيعتها سواء أكانت أرضا صالحة للبناء أو أرضا فلاحية، فالأولى يتم تقييمها وفقا لمعايير مادية المساحة الأرض وتضاريسها، ومعايير اقتصادية كحالة السوق العقارية والتطور الاقتصادي للمنطقة، ومعايير قانونية كتصنيف العقار وفق ادوات التهيئة والتعمير، واحتمال وجود الارتفاقات وهذا من خلال ثلاث طرق أساسية تشمل الأولى التقييم بالسهر المتوسط للمتر المربع، والثانية التقييم بالمنطقة، والطريقة الثالثة التقييم بالعبء العقاري .

أما إذا العقار غير المبني أرضا فلاحية، فيكون تقييمها بناء على معايير عدة وهي المعايير المادية كطبيعة ونوعية التربة، والمعايير الاقتصادية كدرجة التطور الاقتصادي للموقع، والمعايير القانونية كالارتفاقات، وتقييم هذا النوع من العقارات تكون وفقا لأربع طرق أساسية وهي التقييم بالمقارنة المباشرة، التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار، أو عن طريق المردودية (الإنتاجية)، وأخيرا طريقة التقييم حسب الدخل .

الغائمة

ختاما لما سبق يمكن القول أن التقييم العقاري عملية تقنية يقوم على مبادئ معينة، وفقا لعوامل وطرق محددة، بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات المتنازل عنها محل التقييم سواء اكانت مبنية او غير مبنية، وهذا الامر يتطلب مهارات فنية وعلمية في المكلفين بهذه العملية.

ونظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها موضوع معايير تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل استوجب تقسيمه الى فصلين، من خلال الفصل الأول تم الحديث عن الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي الفصل الثاني عن العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل، فبخصوص الفصل الأول فتم التأكيد على مفهوم التنازل والهيئات المختصة بهذه العملية وشروطه واجراءاته، أما بخصوص ما تم التطرق إليه من خلال الفصل الثاني فتم التركيز على العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل.

انطلاقا مما سبق يمكن تسجيل النتائج الآتية:

- ✓ التنازل اجراء استثنائي تلجا إليه الدولة لتحقيق غايات وأهداف معينة، وتكون في الغالب أهداف اجتماعية واقتصادية أساسا، بالرغم من أنها تحمل في طياتها أهدافا سياسية.
- ✓ قواعد التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ليست مطلقة، فلا يمكن للهيئة المالكة أن تتنازل عن أملاكها إلا إذا لم تعد صالحة للمرفق العام، وإذا كانت من بين العقارات غير المخصصة ولا في طور التخصيص.
- ✓ الإجراءات القانونية المتبعة من أجل عملية التنازل تعتبر إجراءات إدارية بحتة، تهدف لتحقيق نتيجة مجسدة بدورها بقرار اداري من اللجنة المختصة.

- ✓ التنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخرينة، هذا ما يجعل منه هدف اقتصادي، ويملك أيضا هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك لمحاولة خلق استقرار اجتماعي، وامتصاص أزمة السكن.
- ✓ التقييم العقاري هو تقدير العقارات بنوعيتها بالاستناد الى طرق ومعايير، وأسند المشرع الجزائري مهمة تقييم العقارات إلى إدارة أملاك الدولة باعتبارها خبير للدولة.
- ✓ اكتفاء المشرع بذكر التقييم العقاري في العديد من النصوص القانونية دون ان يفصل في كفياتها.

وعلى ضوء هذه النتائج يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- ✓ نقترح التخلي عن التقييمات العقارية الموجهة إداريا في عمليات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري والاعتماد على التقييمات المعدة حسب السوق العقارية الحرة حفاظا على مداخل خزينة الدولة.
- ✓ تفعيل عملية المسح العقاري الذي بدوره يقلل من القضايا المطروحة أمام القضاء في مجال التنازل.
- ✓ ضبط طرق وتقنيات التقييم العقاري في نصوص تشريعية وتنظيمية قصد توحيدها، وإلزام المقيمين العقاريين بها وذلك من أجل إعطاء القيمة الحقيقية للعقارات من جهة، وتمكين الأشخاص المعنيين بالتقييم من استيفاء حقهم من جهة أخرى.
- ✓ وضع لجان مراقبة تقوم بالمراقبة الدورية على الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري للتأكد من عدم تنازل الأشخاص المستفيدين منها لصالح أشخاص آخرين.
- ✓ على المشرع الجزائري أن يقوم بالتحيين المستمر للأليات والطرق المتبعة في التقييم والتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، حتى تستجيب للظروف الاقتصادية والاجتماعية وتحقق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو المستفيد.
- ✓ نقترح أن هذه العملية يقوم بها خبير عقاري مستقل كما هو معمول به في البلدان الأخرى كفرنسا وكندا.... الخ.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر.

01_ القوانين :

- 1-الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 1998.
- 2-الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن قانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 101، المؤرخة في 1975/12/19.
- 3-القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التربية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.
- 4-الأمر رقم 11/84، المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984.
- 5-القانون رقم 03/86 المؤرخ في 4 فيفري 1986، المعدل والمنظم للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986.
- 6-القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 7-القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/11/1990، المتعلق بالتهنئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 522، المؤرخة في 18/11/1990.
- 8-القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

- 9- القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- 10- القانون رقم 21/01، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- 11- القانون رقم 08/14، المؤرخ في 2008، المعدل والمنظم لقانون الأملاك العقارية 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

02_ المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 24 مارس 1981.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 81-43 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكيفيات عمل تلك اللجان، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 24 مارس 1981.
- 3- المرسوم رقم 86-55 المؤرخ في 18 مارس 1986، يعدل المرسوم رقم 81-43 المؤرخ في 21/03/1981، الذي يحدد اللجان المنشأة بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،

- وكيفيات عمل تلك اللجان، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 19 مارس 1986
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1991/06//01
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وللداوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 48 المؤرخة في 13 أوت 2003.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 03/ أفريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 25 أفريل 2007.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23/04/2007، يتضمن تطبيق أحكام القانون 06-11، المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 2، صادر في 25/04/2007.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 13/153 المؤرخ في 15/04/2013 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولداوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004، الجريدة الرسمية، العدد 22 مؤرخة في 25/04/2013.
- 9- المرسوم التنفيذي 15/211، المؤرخ في 11/08/2015، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولداوين الترقية والتسيير

العقاري المستلمة أو الموضوعه حيز الاستغلال قبل 2004 أو أول جانفي 2003، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 19/08/2015.

10-المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المؤرخ في 6 جويلية سنة 2018 الموافق ل 19 رمضان عام 1439، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 33، المؤرخة في 6 جويلية 2018، الموافق 21 رمضان 1439.

03_ القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 18 شوال 1441 الموافق ل 10 جويلية 2020، المحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 59، المؤرخة في 16 صفر 1442 الموافق ل 4 أكتوبر 2020 .

04_ التعليمات الوزارية:

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 00117 المؤرخة في 12 ماي 2004، المتعلقة بشروط وكيفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و ل ديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعه حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

ثانيا: قائمة المراجع.

01_المعاجم:

معاجم، المنجد الابجدي، طبعة 03، دار المشرق، بيروت لبنان، سنة 1986.

02_ الكتب:

- 1- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والإسكان، دار النجاح الجديدة ، الدار البيضاء، طبعة 01، المغرب، سنة 2003.
- 2- امير يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، دون طبعة، سنة 2009.
- 3- حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، دون طبعة، مصر، سنة 2006.
- 4- خليل احمد قادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 04، طبعة 01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000.
- 5- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، سنة 2003.
- 6- صالح بوسطحة، التعمير في القانون التونسي، مشورات المطبعة الرسمية التونسية، دون طبعة، تونس، سنة 1997.
- 7- عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، سنة 2005.
- 8- عمراوي بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، دون طبعة، سنة 2008.
- 9- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 7، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 10- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية مزيدة، 2009، منشورات بغدادي، روية الجزائر.
- 11- عمر حمدي باشا - مجموع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار -، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2001.
- دراسات قانونية مختلفة ، دون طبعة، دار هومة، الجزائر 2001.

- حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 6، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر
2006.
- نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، دون طبعة، الجزائر،
سنة 2009.
- القضاء العقاري، طبعة 9، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 12- زروقي ليلي، حمدي عمر باشا - المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات
وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، 2019-2020، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر
2019، 2020.
- 13- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 3، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، سنة 2006.
- 14- محمد شفيق، الوسيط في القانون التجاري المصري، دار النهضة العربية، الجزء
01، طبعة 04، القاهرة، مصر، سنة 1962.
- 15- مصطفى كمال طه، النظرية العامة للقانون التجاري والبحري (دراسة مقارنة)،
منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 01، بيروت، لبنان، سنة 2006.
- 16- محمد حسني عباس، الملكية الصناعية والمحل التجاري (براءات الاختراع، الرسم،
النماذج الصناعية)، دار النهضة العربية، دون طبعة، القاهرة، مصر، سنة 1975.
- 17- محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاقى القانون الوضعى الجزائري، دار
الغرب، طبعة 01، وهران، سنة 1998.
- 18- نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل
التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 06، الجزائر، سنة 2004.
- 19- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر،
دون طبعة، الجزائر، سنة 2010.
- 20- نسرين شريفي، المحل التجاري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، دون طبعة،
سنة 2013.

03_ الأطروحات والمذكرات الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه.

2- لوزي خالد، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، سنة 2019/2018.

3- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة خيضر، بسكرة، سنة 2012.

4- حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، ل م د الطور الثالث، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس بالمدينة، سنة 2015/2014.

5- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015/2014.

2- مذكرات الماجستير.

1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2009

2- جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، سنة 2002.

3- دالي محند مقران، التعويض الاستحقاقى وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، سنة 2010/2009.

4- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2005.

3-مذكرات الدراسات العليا.

1- زيند حسان، طرق تقييم العقارات المطبقة من طرف مصالح أملاك الدولة في تحديد القيمة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة تيبازة، سنة 1988.

04_المجلات العلمية.

1-مغداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني، المهني، الحرفي، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، دون ذكر المجلد، العدد05، دون سنة النشر.

2- خالد بودية، التفاصيل الكاملة للتنازل عن أملاك الدولة، جريدة الخبر المؤرخة في 2013/06/23.

3-سميرة بلعمري، إجراءات جديدة تحكم التنازل عن أملاك الدولة، جريدة الشروق، العدد رقم 2794، المؤرخة في 2008/01/21.

4-خوارجية سميحة حنان، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 04، سنة 2008

5-علي سعودي، التنازل عن أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، جامعة عمار ثليجي -الأغواط-، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد01، دون سنة النشر.

6- هديري عايدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، العدد47، المجلد ب، سنة 2017.

- 7-بركان فضيلة، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، جامعة يحي فارس بالمدينة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الدراسات القانونية، العدد442، سنة 2021.
- 8-حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، مجلة الدراسات القانونية، العدد02، سنة 2015/2014.
- 9-كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة تيبازة، المجلد 05، العدد 01، السنة 2020.
- 10- ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13، سنة 2005.

05_ القرارات والاحكام القضائية.

- 1-قرار رقم 56/291 المؤرخ في 16/07/1988، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1988.
- 2-قرار رقم 110/663، المؤرخ في 25/07/1997، مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية صادرة عن المحكمة العليا، سنة1995.
- 3-قرار رقم 209/380 المؤرخ في 27/03/2000، مجلس الدولة، العدد 01، سنة 2000.

06_ المجلات القضائية.

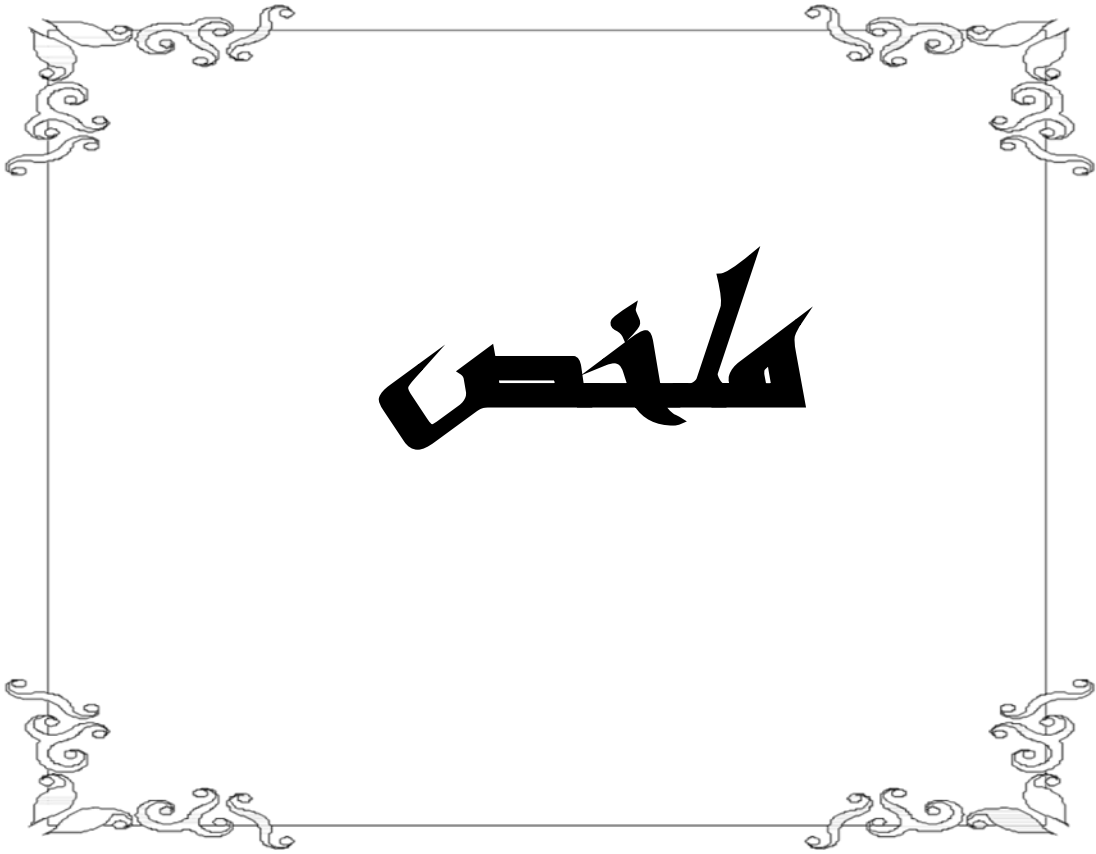
- 1-المحكمة العليا، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1988.
- 2-المحكمة العليا، مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية، سنة 1995.
- 3-مجلس الدولة، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 2000.

الفهرسة

الصفحة	المحتوى
4-1	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
06	المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
06	المطلب الأول: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
07	الفرع الأول: المقصود بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
09	الفرع الثاني: خصائص التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
10	الفرع الثالث: تطور نظام التنازل في التشريع الجزائري
15	المطلب الثاني: الأجهزة والهيئات المختصة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
15	الفرع الأول: الأجهزة المحدثة للنظر في عملية التنازل
19	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل
23	المبحث الثاني: شروط كفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
23	المطلب الأول: شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
24	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقارات المتنازل عنها
26	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيد
28	المطلب الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

28	الفرع الأول: إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
32	الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
36	خلاصة الفصل الأول
37	الفصل الثاني: المعايير المتدخلة في تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكام التنازل.
38	المبحث الأول: العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية
38	المطلب الأول: المحلات السكنية
38	الفرع الأول: تعريف المحلات السكنية
39	الفرع الثاني: العوامل المتدخلة في تقييم المحلات السكنية
45	الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات السكنية
49	المطلب الثاني: المحلات التجارية
49	الفرع الأول: مفهوم المحلات التجارية
55	الفرع الثاني: العوامل المتدخلة في تقييم المحلات التجارية
58	الفرع الثالث: طرق تقييم المحلات التجارية
62	المبحث الثاني: العوامل المتدخلة في تحديد القيمة التجارية للعقارات الغير مبنية
62	المطلب الأول: الأراضي الفلاحية
62	الفرع الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية
67	الفرع الثاني: العوامل المتدخلة في تقييم الأراضي الفلاحية
70	الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الفلاحية
75	المطلب الثاني: الأراضي الصالحة للبناء
76	الفرع الأول: تعريف الأراضي الصالحة للبناء
76	الفرع الثاني: العوامل المتدخلة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء

81	الفرع الثالث: طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء
87	خلاصة الفصل الثاني
88	الخاتمة
90	قائمة المصادر والمراجع
99	الفهرس



ملخص الموضوع

اهتمت دراسة هذا الموضوع لمعايير تحديد القيمة التجارية الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار احكام التنازل، حيث تعتبر عملية تقييم هذه الأخيرة عملية قانونية وتقنية يقوم بها مختصون، كذلك معتمدين على طرق معينة، وذلك لمحاولة الوصول إلى الثمن الأقرب لهذه العقارات.

إذ نجد أن عملية تقييم العقارات المتنازل عنها بنوعيتها (مبنية ، غير مبنية)، ترتبط بمجموعة من العوامل التي تتدخل بشكل مباشر في تحديد قيمتها التجارية، مما يجعل من عملية التقييم والتنازل متعددة الأبعاد تتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالعقار، وترتبط كذلك بمجموعة من الطرق التي يعتمد عليها لتقييم العقار المتنازل عنه.

الكلمات المفتاحية: التنازل، الأملاك العقارية، الدولة، التقييم العقاري، القيمة التجارية.

Résumé du sujet

L'étude de ce sujet a porté sur les critères de détermination de la valeur marchande des biens immobiliers appartenant à l'État et des biens gérés par l'Office de promotion et de gestion immobilière dans le cadre des dispositions de cession, ainsi que le processus d'évaluation de ces derniers. est un processus juridique et technique mené par des spécialistes, ainsi que s'appuyant sur certaines méthodes, afin d'essayer d'atteindre le prix le plus proche de ce bien immobilier.

Comme nous constatons que le processus d'évaluation du bien immobilier cédé de ses deux types (bâti, non bâti), est lié à un ensemble de facteurs qui interfèrent directement dans la détermination de sa valeur commerciale, ce qui rend le processus d'évaluation et de cession multidimensionnel affecté par tous facteurs liés à la propriété, et est également lié à un ensemble de méthodes qui dépendent Il doit évaluer la propriété donnée.

Mots-clés : cession, immobilier, état, expertise immobilière, valeur marchande.