



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري

## الدور الاقتصادي للعقار في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:  
مراحي ريم

إعداد الطالب:  
شوكال رياض

### أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
مراحي ريم	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018





تبسة-الجزائر- جامعة العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

## الدور الاقتصادي للعقار في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

مراحي ريم

إعداد الطالب:

شوكال رياض

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
مراحي ريم	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

الكلية لا تتحمل  
مسؤولية ما يرد في  
هذه المذكرة من آراء

## شكر وتقدير

أتوجه للمولى عز وجل بالحمد والشكر والثناء على عونه وتوفيقه لي

بإنجاز هذا البحث فالحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله

ومن لا يشكر أصحاب المعروف لا يشكر الله، بيد أن سطو الشكر والثناء غالباً ما تكون في غاية الصعوبة عند الصياغة لأنها تشعرنا دوماً بقصورها وعدم إيفاءها حق من نهديه هذه الأسطر واليوم نقف أمام الصعوبة ذاتها، وأنا أحاول صياغة الكلمات بالشكر والتقدير لكل من مد لي بد العون والمساعدة وأخص بالذكر كل من:

- د. مراحي ريم

- د. مخلوف طارق

- د. بخوش إلهام

- د. عثمانى عز الدين

- د. تومي

أسأل الله العلي العظيم أن يثبهم إنه سميع مجيب للدعاء

"قَالَ اجْعَلْنِي عَلَىٰ  
خَزَائِنِ الْأَرْضِ ۗ إِنِّي  
حَفِيظٌ عَلِيمٌ"

الآية 55 من سورة يوسف



# مقدمة



يعد العقار إحدى وسائل السياسة المالية، التي تعتمد عليها الدولة قصد ضمان التنمية المستدامة، وظهور البنى التحتية على أحسن وجه لما يشهده العالم من تطور، وذلك من خلال توفير أفضل الخدمات التي يحتاجها المجتمع، قصد تحقيق الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمواطن، ومما لا شك فيه أن العقار بحد ذاته أن العقار بحد ذاته ثورة اقتصادية عظيمة لا يستهان بها، وتهدف الدولة من خلال بسط الرقابة بعدة آليات التحكم فيه.

وفي محاولة ربط مفهوم الاقتصاد وذلك بتحديد رأس المال والتوزيع والاستهلاك والخدمات الخاصة بكل منطقة، والعقار هو كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه فهو عقار، وذلك من خلال دراسة التأثيرات الإيجابية والسلبية على الخزينة العامة خلال فترة زمنية معينة والممتدة من 2008 إلى غاية 2018 ومعرفة أهم الآليات المتحكمة في ذلك ودراسة المداخل وآلياتها والخاصة بالتعامل في ملك الدولة.

أما الخصوم فهي مجموعة من التصرفات القانونية الخاصة التي من شأنها أن تحدث أثرا إيجابيا ولكن قامت بالعملية العكسية وأهمها الإعفاءات الضريبية والتنازل على أملاك الدولة، وهناك نوع آخر تختص فيها الدولة وإخراج السيولة من الخزينة العمومية وتتمحور أساسا نزع الملكية للمنفعة العامة وكذلك دعم الدولة للسكنات الترقية.

## 1. أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في التعرف على الوظيفة الاقتصادية للعقار وما يمكن أن ينجم عن مداخل وإيرادات من العقار ومحاولة الحد من التأثيرات السلبية الناجمة عنه، ومن جهة أخرى القضاء على إشكالية السكن في الجزائر وتحقيق التوزيع السكني في البلاد لتحقيق التوازن بين مناطق البلاد حيث يلاحظ التركيز السكني يقتصر فقط على مناطق الشمال وسببه منعدم في مناطق الجنوب.

## 2. دوافع اختيار الموضوع:

- الدوافع الشخصية وذلك راجع لتخصص السابق في شعبة التسيير والاقتصاد.

- والسبب الآخر هو التعرض لعملية نصب جراء انتقال ملكية عقارية عن طريق الهبة وكان الموضوع يخص مصاريف التسجيل والشهر لتصل لمبلغ خيالي، وقد استحال في وقت مضى دفع هذه المستحقات لأجد نفسي غارقا في الديون منذ ذلك الوقت بدأت في البحث في القوانين المتعلقة بالضرائب والرسوم لمعرفة مكان الحق وقمت بطرح السؤال: كيف لطالب حقوق ألا يعرف حقه ومصدره وسيصبح مدافعا عن حقوق الانسان؟
- والحمد لله قد عرفت مصدر حقي وتسديد ديوني وذلك من خلال معرفة الإعفاءات الضريبية وهو ما تبينه الصفحة 43
- **الدوافع الموضوعية:** بعد معرفة هذا أصبح الهدف معرفة شيء ينفع البلاد والأمة ومن هنا تم اختيار هذا الموضوع.
- عدم وجود دراسات خاصة بالاقتصاد في مجال العقار

### 3. الإشكالية:

- ما مدى تحقيق العقار لأهدافه الاقتصادية؟
- وهل تم الاستثمار في المجال العقاري وفق التشريع الجزائري؟

### 4. المنهج المتبع:

وقد تم اتباع المنهج التحليلي الوصفي وذلك من خلال تحليل نصوص المواد القانونية والمتعلقة بالتصرفات المالية بصفة خاصة نذكر منها قوانين الضرائب وقانون التسجيل وقانون الأملاك الوطنية.

### 5. أهداف الدراسة:

- تهدف الدراسة أساسا إلى تحديد إيجابيات وأهداف العقار الأساسية والمداخل الاقتصادية لها.

- كذلك تحديد سلبيات المالية والخصوم التي ترد على التصرفات القانونية العقارية ومحاولة حصرها والحد منها.
- محاولة القضاء على إشكالية السكن والاستثمار في المجال العقاري ويرد عليه من أرباح والابتعاد عن الاستثمار الجزائري الذي يعتمد في مجمله على المحروقات.

## 6. الدراسات السابقة:

عدم وجود دراسات سابقة متخصصة خاصة في البحوث الأكاديمية الجزائرية.

## 7. صعوبات البحث:

- عدم وجود بحوث ودراسات سابقة مختصة.
- قلة المراجع وندرتها.
- عدم تعاون الإدارات والمديريات خاصة في الجانب التطبيقي الذي يهدف إلى معرفة الاحصائيات والمداخل خاصة بالخرينة.
- أيضا الوضع السياسي للبلاد الذي أثر سلبا على الموضوع وذلك من خلال خوف مدراء الإدارة من إعطاء المعلومات خاصة المتعلقة بالأموال ومن جهة أخرى أثر الوضع السياسي على نفسياتي لأن حب الوطن قبل كل شيء.

وتمت دراسة الموضوع وفق الخطة التالية:

الفصل الأول: الأصول العقارية وآثارها على الخريزة العمومية

المبحث الأول: الرسوم العقارية

المطلب الأول: رسوم التسجيل العقاري

المطلب الثاني: رسوم الإشهار العقاري

المبحث الثاني: التصرفات المالية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الثاني: التسيير والاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الثاني: الخصوم العقارية وآثارها على الخزينة العمومية

المبحث الأول: الإعفاءات الضريبية والتنازل على أملاك الدولة

المطلب الأول: الإعفاءات الضريبية

المطلب الثاني: التنازل عن أملاك الدولة

المبحث الثاني: التأثيرات السلبية التي تتدخل فيها الخزينة العمومية

المطلب الأول: تعيين العقارات الواجب نزع ملكيتها

المطلب الثاني: دعم الدولة للسكنات الترقية



الأصول العقارية وآثارها  
على الخزينة العمومية



لمعرفة الأصول العقارية للتصرفات المالية الواردة على العقار وجب التطرق للآليات الفعالة والتي من شأنها إحداث أثر إيجابي لصالح الخزينة والعوامل المؤثرة فيها ويبرز ذلك من خلال دراسة النقاط الأساسية والحساسة والتي تعطي أيضا أكبر المداخل والمتمثلة أساسا في الرسم العقاري وهو الذي ينقسم بدوره إلى عنصرين أساسيين: رسوم التسجيل العقاري ورسوم الأشهار، وهذا من خلال معرفة مفهومها وما مدى تحقيقها للأرباح لصالح الدولة لأنها تتعلق أساسا بالملكية الخاصة للأفراد.

ومن جهة أخرى وجب التطرق للتصرفات المالية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة " أملاك الدولة " ومحاولة معرفتها وجمعها بالمداخل التي ترد على أملاك الخواص وهذا ما يحقق التوازن بين ما هو ملك عام والخاص وتأثيرها على الصالح العام.

وسيتم التطرق في ذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الرسوم العقارية

المبحث الثاني: التصرفات المالية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة.

## المبحث الأول: الرسوم العقارية

يتمثل رسوم العقاري في مفهومه الضيق على أنه مجموعة من الرسوم الجبائية المقررة لصالح الخزينة العمومية وتشمل هذه الرسوم على عنصرين أساسيين أو لعدم رسوم التسجيل العقاري والمتعلقة بإجراء التسجيل إما العنصر الثاني فقد جسده المشرع في رسوم الأشهار العقاري وهو الاجراء الثاني الذي يلي اجراء التسجيل.

## المطلب الأول: رسوم التسجيل العقاري

لقد اهتم المشرع الجزائري بالتسجيل وأعطاه عناية خاصة بحيث فرض له قانونا خاصا أخضع من خلاله التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والمحتوى العقارية للتسجيل وجوبا سواء تم ذلك بعبوض أو تم مجانا أي دون عبوض وقد حرص المشرع على تحديد نسب رسوم التسجيل المستحقة لخزينة الدولة عن المعاملات العقارية المختلفة، فضلا عن تلك المعفاة منها صونا لحقوق المكلفين، وستتم الدراسة كالتالي:

## الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري

## الفرع الثاني: أهمية التسجيل

## الفرع الثالث: إجراءات التسجيل العقاري

## الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري.

لم يعرف المشرع الجزائري العقاري، ولا حتى التسجيل عموما، بالرغم من أنه أفرد له قانونا خاصا به، صادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ 1976/12/9 المتضمن

قانون التسجيل<sup>1</sup> الذي أخضع الوقائع والتصرفات القانونية المنصبة على العقار للتسجيل وجوبا، ولا يعد في الحقيقة غياب تعريف تشريعي للتسجيل ضمن قانون التسجيل عورا أو نقضا في التشريع، على اعتبار أن مسألة تعريف المصطلحات القانونية هي اختصاص أصيل لفقهاء القانون، وقد عرف التسجيل على أنه إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي، يمثل موظفو التسجيل الذين يقبضون من جزاء ذلك رسما جبائيا.<sup>2</sup>

وهناك من عرفه بأنه إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة، تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره مختلفة، وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة، كما عرف أنه إجراء جبائي يرتكز بتسجيل العقود في السجلات الرسمية، بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة<sup>3</sup>

إن التعاريف السابقة متفاوتة في المعنى، وهي تبرز في الحقيقة الخصائص الأساسية لإجراء التسجيل وهي:

#### أولا: إجراء يقوم به موظف عمومي

يتمثل في مفتش التسجيل، على مستوى مفتش التسجيل والطابع بالمديرية الولائية للضرائب، ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء، تحت طائلة البطلان.

#### ثانيا: إجراء بمقابل

ينفذ مفتش التسجيل هذا الإجراء مقابل دفع حقوق التسجيل، مع مراعاة التصرفات والوقائع القانونية المعفاة من الرسوم ويكون المقابل النقدي لصالح الخزينة العمومية.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 30 السنة 1976 المؤرخة في 13/4/1976.

<sup>2</sup> "ibttissem garme" terminologie juridique dans la legislation algérienne" l'escique français-arabe, jolais des livres,blida 1998,p113

<sup>3</sup> دور آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر 2008 ص19

## ثالثاً: ذو طابع جبائي

ويعني ذلك أن المكلف مجبر قانوناً على أداء رسوم التسجيل، بحيث يتعرض لعقوبات جبائية محددة قانوناً في حالة التخلف أو التهرب الضريبي وهذا ما أقرته المادة 81 من قانون التسجيل.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: أهمية التسجيل

للتسجيل العقاري أهمية مزدوجة، فمن ناحية يعد مورداً جبايئياً يسهم في تغطية جزء من النفقات العامة للدولة، فضلاً عن أهميته القانونية بشأن إثبات تاريخ العقود العرفية.

## أولاً: الأهمية الجبائية للتسجيل العقاري.

يتم إجراء التسجيل نظير دفع رسوم محددة قانوناً تحصل في الغالب من قبل الموثق الذي يودع بصندوق الضرائب المختص إقليمياً، وفق للمادة 40 من قانون تنظيم مهنة الموثق.<sup>2</sup>

إن هذه الرسوم المحصلة من خلال التسجيل العقاري، تشكل مورداً مالياً للخزينة العمومية، تستغله الدولة في تغطية جزء من النفقات العامة والوفاء بمقتضيات السياسة المالية في المجالات الاقتصادية والاجتماعية المختلفة.

## ثانياً: الأهمية القانونية للتسجيل العقاري

يشكل التسجيل العقاري انتقال الملكية والحقوق العقارية، فهو يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري، وتبرز أهمية التسجيل بصورة جلية فيما يتعلق بإثبات تاريخ العقود

<sup>1</sup> تنص المادة 81 من قانون التسجيل في فقرتها الأولى "إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة، تدفع قبل التسجيل، حسب المعدلات والحصص المعدة بموجب هذا القانون".

<sup>2</sup> القانون رقم 02/06 مؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 2006.

العرفية، التي يمكن الاحتجاج بها على الغير في تاريخها إلا حينما تكتسب تاريخ ثابتا وفق للمادة 328 من القانون المدني.

وقد عدت ذات المادة أربع حالات يكتسب فيها العقد العرفي تاريخا ثابتا، من بينها يوم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وتؤكد هذا المبدأ في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/09/24 تحت الرقم 62624

إن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية، بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد فيبقى دائما بعيدا عن الرسمية<sup>1</sup> وهذا لا يطبق إلا على العقد العرفية المسجلة قبل 1992<sup>2</sup> على اعتبار أن المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 المحدثة للمادة 351 من قانون التسجيل<sup>3</sup> قد منعت على مفتشيات التسجيل تسجيل العقود العرفية، رغبة من المشرع في تكريس مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية، المتعلقة بالعقار والحقوق العقارية، لذلك يتعين على المشرع تعديل المادة 328 من القانون المدني بإلغاء الحالة الأولى من حالات إثبات تاريخ العقد العرفي وذلك من خلال قوله لأنه لم يعد لها أثر من الناحية العملية.

### الفرع الثالث: إجراءات التسجيل العقاري

تفيد أحكام قانون التسجيل بأن المشرع الجزائري قد أخضع التصرفات والوقائع المنصبة على العقار للتسجيل وجوبا، سواء تعلق الأمر بنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى بين الأشخاص بعوض كالبيع والمقايضة أو بغير عوض كالوصية والميراث أو تعلق الأمر

<sup>1</sup> حمدي باشا، عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 117.

<sup>2</sup> القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن قانون المالية 1992 الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 1991.

<sup>3</sup> المادة 351 من قانون التسجيل، معدلة أيضا بالمادة 57 من القانون 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية العدد 82 لسنة 1995.

بتصرفات كاشفة ومصرحة كالقيمة العقارية وقد حدد نسب الرسوم المستحقة عنها<sup>1</sup> عن تلك التصرفات المعفاة من دفع حقوق التسجيل لاعتبارات القانون.

### أولاً: نقل الملكية العقارية بعوض

من أهم الآثار المترتبة على التصرفات الملزمة لجانيين، إذ يلتزم المالك السابق بنقل الملكية العقارية إلى المالك الجديد، في حين يلتزم الأخير بتقديم مقابل الملكية.

ويعتبر حق الملكية الحق الأصلي والرئيسي الذي يمنح صاحبه سلطات واسعة في التصنع والتصرف في الأشياء المملوكة له، وذلك في إطار القانون، غير أنه قد يتم تجزئة حق الملكية على ملكية الرقبة وحق الانتفاع، وتعني ملكية الرقبة ملكية شيء يكون حق الانتفاع به لصالح الغير، أما حق الانتفاع فهو استعمال واستغلال شيء تكون ملكية الرقبة فيه لشخص آخر.<sup>2</sup>

يحصل عند تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية والحقوق العقارية بعوض، رسوم التسجيل، ومن الثابت قانوناً أن يؤخذ بعين الاعتبار بشأن رسوم التسجيل المتعلقة بنقل الملكية العقارية بعوض هو مقدار ما نقل منها.<sup>3</sup>

وتحسب رسوم التسجيل في هذه العقود بـ:

#### 1. عقد البيع:

تخضع لرسم نسبي مقدر بـ 5% من الثمن المعطن عنه ومبلغ الأشياء التي يمكن اضافتها، على أن تخفض هذه النسبة إلى 3% إذا كانت العقارات والحقوق العقارية موجودة في بلد أجنبي وفقاً للمادتين 252 و 255 من قانون التسجيل.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> رسوم التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو إثبات أو تصاعدي تبعاً لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم وفقاً للمادة 02 من قانون التسجيل.

<sup>2</sup> راجع عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية من الحقوق العينية الأصلية المتفرقة عن حق الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2004 ص 1190-1190

<sup>3</sup> محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.

<sup>4</sup> المادة 252 من قانون التسجيل معدلة بموجب المادة 125 من القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 الجريدة الرسمية العدد 72 لسنة 1984، والمادة 62 من قانون المالية لسنة 1992،

## 2. عقد المقايضة:

وهو مبادلة أموال عينية بعضها ببعض فإذا بادل مال عيني عقاري وآخر وحسب حساب الفرق بين هذه الأموال وتقييمها من قبل خبير<sup>1</sup>، ويحسب الرسم على أساس المادة 226 قانون التسجيل ويقدر بـ 2,5% إذا كانت العقارات متساوية فيما بينها.<sup>2</sup>

## 3. عقد الإيجار:

أ. في عقود الإيجار محدودة المدة: تقدر نسبة الرسم بـ 5% تحسب على أساس ثمن بدل الإيجار وفقا للمادة 220 من قانون التسجيل.

ب. عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني وكذا عقود الإيجار من الباطن المتعلقة بها:

وتقدر بـ 2% من قيمة بدل الإيجار، ولا يمكن في أي حال أن يقدر الرسم المستحق عن 1500دج وفقا لنص المادة 222 من قانون التسجيل.

## ثانيا: نقل الملكية العقارية دون عوض

إن نقل الملكية العقارية دون عوض يعني انتقالها من المالك إلى الخلف مجانا دون مقابل، ويتم ذلك إما حين الوفاة عن طريق الميراث والوصية أو بين الأحياء خلال عقد الهبة.

والمادة 47 من قانون المالية لسنة 1994، والمادة 32 من القانون رقم 12/98 المؤرخ 12/31/1998 المتضمن قانون المالية 1999 عدد 98 لسنة 1998

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004 ص 755

<sup>2</sup> أنظر المادة 226 من قانون التسجيل مرجع سابق.

**1. نقل الملكية عن طريق الوفاة:**

يمتد مجال تطبيق رسوم التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عم طريق الوفاة، إلى جميع الأموال الموجودة في الجزائر بغض النظر عن جنسية المتوفي أو وراثته.<sup>1</sup> كذلك وجب تقسيم أموال التركة حسب المادة 28 من قانون التسجيل وذلك من خلال تقدير تقريبي بحصرالأموال من قبل الورثة، ويحسب الرسم من خلال: أ-حساب الرسم وتصفيته: وتنقص مصاريف الدفع المقدرة بـ 50000 وهذا حسب المادة 37 من قانون التسجيل وتقدر القيمة بـ 5 على كل حصة صافية وتنقص النسبة الى 3 % بالنسبة للأصول والفروع والأزواج.<sup>2</sup>

**2. نقل الملكية عن طريق الهبة:**

الهبة عقد مجاني أي أنه دون عوض ووجب أن يفرغ في عقد رسمي<sup>3</sup> وتستحق الضرائب بنسبة 5% من قيمة المال الموهوب حسب المادة 231 من قانون التسجيل، وهو ما يميز الهبة ونقل الملكية عن طريق الوفاة، حيث يمنع إجراء أي خصم من قيمة المال الموهوب.

**المطلب الثاني: رسوم الإشهار العقاري**

الإشهار هو تصرف يخص تسجيل الوقائع القانونية الواردة على الملكية العقارية على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، وهو تصرف لاحق بعد التسجيل، ويهتم باستيفاء

<sup>1</sup> تنص الفقرة الأولى من المادة 16 من القانون المدني على " يسري على الميراث والوصية، وسائل التصرفات التي تنفذ بعد وفاة المورث، قانون جنسية المالك أو الموصى او من صدر من صدر منه التصرف وقت موته.

<sup>2</sup> أنظر المادة 37 من قانون التسجيل مرجع سابق.

<sup>3</sup> أحمد الرزاق، أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع على الملكية، الهبة والشركة والقرض، والدخل الدائم و، بنشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2004 ص 11

الرسوم المستحقة على ذلك ويختص ذلك بموجب القانون الذي يعطي المبالغ المستحقة لصالح الخزينة العمومية بإستثناء ما يخفى من هذه المستحقات.

وسيتم التطرق لذلك من خلال:

الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رسوم الإشهار العقاري

الفرع الثالث: حساب رسوم الاشهار العقاري

**الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري وأهميته.**

اهتم المشرع الجزائري بالإشهار العقاري، ونظمه بموجب عدة نصوص قانونية خاصة،<sup>1</sup> وإن كانت هذه التشريعات قد خلت من تعريف الإشهار العقاري، إلا أنها من جانب آخر تفيد بشكل صريح أن انتقال الملكية والحقوق العقارية، إنما يتوقف على ضرورة استيفاء إجراء الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، بما يبرز الأهمية القانونية للإشهار العقاري، فضلا عن أهميته الجبائية في تدعيم خزينة الدولة من الرسوم المستحقة نظيرة إتمام عمليات الشهر المختلفة.

**أولا: تعريف الشهر العقاري**

لم يعرف المشرع الجزائري الشهر العقاري ضمن النصوص القانونية المنظمة له، التي قرر من خلالها ربط انتقال الملكية والحقوق العقارية بموجب إستيفائه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1975، والمرسومين التنفيذيين له، وهما المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 5/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976

<sup>2</sup> تنص المادة 15 من الأمر 74/75 المرجع نفسه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما من مجموعة البطاقات العقارية... " كما تنص المادة 16 من نفس القانون " إن

لقد عرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق المصلحة العمومية " المحافظة العقارية" وهو نظام يتضمن حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، كما له دور في إعلام الغير بالوضع القانونية للعقار<sup>1</sup> كما عرف بأنه عمل فتي يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، اظهر بوجودها ليكون الجميع على بينية من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين إستقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

ويتم الشهر العقاري في التشريع الجزائري وفق نظامين وهما:

### 1. نظام الشهر الشخصي:

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، ويعتمد هذا النظام في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس للعقار، ومن هنا جاءت هذه التسمية والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية، إذ يتخذ هذا النظام إسم الشخص أساسا للشهر الخاص بالتصرفات العقارية وتتم عملية الشهر وفق في نوعين من السجلات، يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين

العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر

حق بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية"

<sup>1</sup> فيصل الوافي السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع،

الجزائر 2010 ص 113.

حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل وذلك حسب أسبقية الاسم من الشيوخ أو الندرة.<sup>1</sup>

## 2. نظام الشهر العيني:

يرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار محل التصرف، ويتميز بمسك السجل الخاص لدى مصلحة الشهر، تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدعى البطاقة العقارية ضمن السجل العقاري<sup>2</sup> يدون فيها اسم المستفيد وعن إجراء الشهر واسم أول متصرف فيه إليه بعد إجراء الشهر الثاني، ليثبت عليها بعد ذلك أولاً بأول، كل ما بدر على هذا العقار من تصرفات تكون واجبة الشهر مع تحديد وضعية العقار المعني ومعرفة ملاك الذين تعاقدوا عليه، موقعه، مساحته ورقمه وحدوده، وكذلك معرفة التصرفات الصادرة عن كل واحد منهم، بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية.<sup>3</sup>

## 3. موقف المشرع الجزائري من النظامين:

إن فحص النصوص القانونية الواردة ضمن تشريعات الشهر العقاري، تكشف بجلاء إتجاه المشرع الجزائري إلى الأخذ بنظام الشهر العيني الذي يرتكز على المسح العام كأساس قانوني، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 سالف الذكر على " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

<sup>1</sup> مجد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2007 ص 13.

<sup>2</sup> جمال جوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 ص 15-16.

<sup>3</sup> ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكرة " سير روبرت تورانس " وأصبح يطلق عليه من الدول التي أخذت به نظام طورانس، راجع في ذلك أيضا زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 45.

- جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي...."

كما نصت المادة 15 من المرسوم ذاته على ما يلي " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطى التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي " وهو ما يوضح أن المشرع قد اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية، تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العيني لتدون كل التصرفات التي ترد عليها، وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما لها وما عليها من أعباء.<sup>1</sup>

غير أنه من جهة أخرى لم يتخذ المشرع الجزائري عن نظام الشهر الشخصي بصورة نهائية، بل احتفظ بتطبيقه في المناطق التي يتم مسحها بعد فقد نصت المادة 27 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر على ما يلي " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب المرسوم " ونهج المشرع هذه الوقائع نظرا لصعوبة عملية المسح، وما تتطلبه من وسائل مادية وبشرية ضخمة، ويكون ذلك تدريجيا حتى يتم مسح كل مناطق التراب الوطني.<sup>2</sup>

#### 4. الأهمية الاقتصادية للشهر العقاري:

لا يخفى على أحد ما للملكية العقارية من دور أساسي في التنمية الشاملة للدولة فبقدر تنظيم الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها

<sup>1</sup> جمال بوشناق، نظام الشهر العقاري، وآثاره في القانون الجزائري دار هومة للنشر والتوزيع ص 201.

<sup>2</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 2، دار هومة للنشر والتوزيع ص 39.

صناعية كانت أم فلاحية أم عمرانية، وعلى ذلك فثمة ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاقتصادية للدول والحالة الاجتماعية للأفراد، فيؤدي التنظيم المحكم والاستغلال الأمثل للملكية العقارية إلى رقي الحياة الاقتصادية والاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة<sup>1</sup> إن العقارات وبحكم طبيعتها وبمالها من حين ثابت مستقر فإن الضرورة اقتضت الأخذ بنظام الشهر العقاري كنظام قانوني خاص يتلاءم مع طبيعتها، يؤدي دورا هاما في إعلام الغير بالملاك الحقيقي لها وبكل التصرفات المنصبة عليها،<sup>2</sup> مما يقتضي إلى استقرارها ويجعل منها عنصرا قويا في تنشيط الحياة الاقتصادية، المالك الذي يشعر بأن ملكية مستقرة لن يتوانى عن استغلال عقاره الاستغلال الكامل والملائم الذي يساهم في إنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع، كما أن المؤسسات المالية لن تمنع عن إقراضه مبالغ مالية للاستعمال المذكور، مقابل تأمينات أو رهون على العقار، مما يحقق الائتمان العقاري وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية، وهو مما يؤدي بالمحصلة إلى نشاط اقتصادي ينعكس بالإيجاب على المجتمع.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رسوم الإشهار العقاري

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 1-353 من قانون التسجيل مجال تطبيق رسم الإشهار العقاري المتحقق بمناسبة القيام بإجراءات الإشهار لدى المحافظة العقارية.

#### أولا: الوثائق والمحركات الواجبة للشهر

إن المادة 1-353 المنوه عنها أعلاه، قد حضت بالذكر بعض المحركات واجبة الشهر، التي يقبض رسم الإشهار العقاري بمناسبة القيام بإجراء إشهارها من المحافظة

<sup>1</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه 05.

<sup>2</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه 07.

<sup>3</sup> جمال خلفوني، مرجع سابق ص 19.

العقارية، ويشمل ذلك كل من العقود والقرارات القضائية وقيد الرهون والتأثير في هامش التسجيلات.

وقد تضمنت المادة نفسها عبارة " وغيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به" أي أن الرسم الإشهاري يستحق أيضا عند شهر كل محرر أو وثيقة، يقترن ترتيب آثارها القانونية بموجب شهرها لدى المحافظة العقارية وفقا لتشريعات الشهر العقاري.

### 1. الوثائق والمحركات الخاضعة للشهر العقاري المذكورة صراحة بنص المادة 353-1 من قانون التسجيل:<sup>1</sup>

- أ. العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق الملكية العقارية.
  - ب. التصرفات المتعلقة بنقل أو تكوين أو تصريح بحق الملكية العقارية.
  - ج. الأحكام والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق الملكية العقارية.
  - د. الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة.
  - هـ. الأحكام والقرارات الصادرة بشأن القسمة.
  - و. الحكم الصادر بالصلح.
- الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم.
  - جميع التصرفات المتعلقة بتعديل أو اتهام لحقوق عينية عقارية أصلية.
  - التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية " الإيجار لمدة تفوق 12 سنة "

<sup>1</sup> المادة 353-1 من قانون التسجيل، معدلة بموجب المادة 10-من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/02/2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2003.

## الفرع الثاني: حساب رسوم الإشهار العقاري

حدد المشرع الجزائري من خلال قانون التسجيل كيفية حساب رسم الإشهار العقاري والنسب المطبقة على شهر مختلف المحررات والوثائق لدى المحافظة العقارية:

## أولا: الرسوم النسبية:

تحسب الرسوم النسبية من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها في الوثيقة المتعين شهرها، ولا يحصل سوى رسم نسبي واحد على العقد الرئيسي ولواحقه المحتملة، والتي يترتب عليها رسم نسبي بمبلغ أعلى، كما لا يمكن تحصيل مبلغ أقل من ألف دينار 1000 دج بالنسبة للإجراءات التي ينتج عنها رسم نسبي بذات المبلغ،<sup>1</sup> وقد حدد المشرع الجزائري نسبتين لرسم الإشهار العقاري هما على النحو التالي:

1. رسم قدره 1% يحصل الرسم من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها، عند كل عملية تتعلق بشهر العقود المثبتة لنقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية، حتى ولو كانت هذه العقود متمثلة بشرط واقف، كما يطبق ذات الرسم على عقود الوعد بالبيع الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية،<sup>2</sup> كما يخضع شهر الأحكام القضائية المتضمنة نقل أو تأسيس حقوق عينية عقارية للرسم ذاته.

أ. رسم قدره 0.5% من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها عند كل عملية شهر للعقود والقرارات القضائية التصريحية بحق الملكية أو الحقوق العينية

<sup>1</sup> أنظر المادة 3-353 من قانون التسجيل.

<sup>2</sup> كان بعض المحافظين العقاريين يرفضون شهر عقد البيع العقاري، على أساس أنه ليس بعقد تام، فضلا عن كونه لإنشاء حقا عينيا للموعدولة، فيه أن القانون المالية لسنة 1994 حسم الأمر، وافر وجوب إشهاره، من خلال تعديل المادة 353 مكرر من قانون التسجيل، أنظر عبد المجيد سعدوني، الوعد بالتعاقد مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة، القانون المطبعية، الجزائر، العدد 09-2003 ص 18.

العقارية، وعقود إيجار العقارات المبنية والغير مبنية فضلا عن التنازلات عن قيمة الشراء أو المزارع.<sup>1</sup>

**ثانيا: الرسوم الثابتة:**

يتمثل هذه الرسوم في فئتين، تحدد الأولى غراميا بإحدى القيمتين ألف وثلاثة ألف دينار، بينما يتم تقديم الفئة الثانية بمعاييرين هما مساحة العقار وطبيعته.

**1. رسم ثابت قدره ألف دينار 1000 دج:**

يتحصل رسم ثابت قدره ألف دينار، بمناسبة عمليات الشهر المتعلقة بشهادات نقل الملكية العقارية عم طريق الوفاة، أو عن طريق المزاد، فضلا عن شهر شهادات الحياة المعدة تطبيقا للمادة 39 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم وعقود التقسيم المبنية والمثبتة لممتلكات سبق تملكها، وتسلم شهادات الترقيم العقاري المؤقت، بناء على طلب الأشخاص المعنيين، تتابعا مع الإجراء الأول للدفتر العقاري.<sup>2</sup>

**2. رسم ثابت قدره ثلاثة ألف دينار 3000 دج:**

يحصل عند كل إجراء شهر يتعلق بقيد الرهون القانونية والاتفاقية أو حق التخصيص الرهنى وتجديدها وتطبيقها، كما يحصل الرسم ذاته عند قيد كل كتابة أو استبدال أو شطب يدون على هامش التسجيلات الموجودة، على أنه إذا تعلق الأمر بكتابة تسجيلات عديدة مختلفة، بموجب نفس العقد لضمان نفس الدين، فلا يحصل الرسم إلا مرة واحدة.<sup>3</sup>

**ثالثا: رسم يقدر على أساس مساحة العقار وطبيعته:**

يحصل رسم ثابت يقدر وفق مساحة العقار وطبيعته، يطبق عمد عملية كل شهر تتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري، المتعلق بالعقارات المسووحة، سواء كانت تحمل

<sup>1</sup> أنظر المادة 353-2 من قانون التسجيل.

<sup>2</sup> أنظر المواد 12-13-14 المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر المادة 353-9 من قانون التسجيل.

ترخيصاً مؤقتاً أو نهائياً كما يحصل عند شهر العقود الخاصة بالملكية طبقاً للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 1.

## المبحث الثاني: التصرفات المالية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

ترد العديد من التصرفات القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة ولهذه التصرفات تأثيرات عدة على الخزينة العمومية ولمعرفة هذه التصرفات يجب أولاً تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وتفرقتها عن باقي الأملاك الأخرى وخاصة منها الأملاك الوطنية الأخرى، ويمكن هذا الفرق في إمكانية التصرف وإدارة هذه الأملاك وهذا أدرجه المشرع الجزائري في القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

## المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

هناك عدة تعريفات للفقهاء حول الأملاك الوطنية أو ما يعرف بأملاك الدومين فتميزها إلى أملاك عامة وأملاك خاصة، والأملاك العامة عرفها المشرع الجزائري في المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية وهو ما سيتم توضيحه من خلال:

## الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية

## الفرع الثاني: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة

## الفرع الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

## الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية

## أولاً: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية

أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية

العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها، كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>1</sup>

فيرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام - لا يختلف الفقيه بارتيليمس عن ديكروك في عد طبيعة المال وكونه غير قابل للتملك الخاص إلا أنه يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والإستغلال العقلي وحده.<sup>2</sup>

### ثانيا: تعريف المشرع الجزائري

نصت المادة 688 من عام "تعتبر أموال الدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إدارية، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"<sup>3</sup>

وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كمت ورد تعريف الأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 (المعدل بموجب المادة 6 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008) لكن نص هذه المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين لن أن المشرع إعتد على مفهوم المخالفة لقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت هذه المادة

<sup>1</sup> السنهوري عبد الرزاق - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام حط (القاهرة: دار النهضة العربية) ص

<sup>2</sup> شيخا إبراهيم العزيز، أصول القانون الإداري، حط، (الإسكندرية، منشأة المعارف 1986) ص 12.

<sup>3</sup> الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78 المؤرخة

على "...تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن يكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي لا تؤدي وظيفة إملابية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup>

فحسب هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إملابية ومالية أو تهدف إلى تحقيق أغراض إملابية مالية، غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيح، لأن بعض الأملاك التابعة للدولة، الولاية والبلدية ومؤكدة على معيار عدم التخصيص أو اخراج المال ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عليها.<sup>2</sup>

ويجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجمعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لايجوز التصرف فيها، كذلك الأموال الوطنية الخاصة غير قابلة للتقارر المكسب في القانون المدني ولا يجوز الحجز عليها.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة:

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة إملابية ومالية، ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكه ومالية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل بموجب قانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ج ر عدد 44 سنة 2008

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة (الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع 2014) ص

<sup>3</sup> أنظر المادة 4 من القانون 30/90 مرجع سابق

## أولاً: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة و الجماعات المحلية، وهو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية، ذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقاً للقانون على حسب الطرق العادية والغير عادية، بمقابل أو مجاناً، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز والحطام وغيرها، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو إجراء إستثنائي ويتجلى هذا الإستثناء بعد إستفتاء الطرق الرضائية.<sup>1</sup>

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف (تحقيق فائدة لأفراد معينين ليس على سبيل المنفعة العامة) إلى غير ذلك من طرق الاكتساب يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل على الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية.<sup>2</sup>

## الفرع الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

لقد إعتد المشرع الجزائري في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية والتي تقوم على أساس معيارين وهما:

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، 106 (الجزائر، دار هومة للنشر 2014) ص 117، 118

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع ص 119

**أولاً: عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص**

ومعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها، ولا التنازل عنها مادامت مخصصة للمنفعة العامة أو المرافق العمومية، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص<sup>1</sup> وهو ما جاءت به المادة 04 من القانون 30/90 المعدل والمتمم<sup>2</sup>

**ثانياً: الوظيفة التي يؤديها المال العام**

هذا المعيار يمكن أن يفصل بين النشاط الإداري الاقتصادي، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام (أي أنها ضرورية للمرفق العام أو هيئة خصيصاً له) وعليه عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساساً حسب ما جاء في القانون لأغراض إمتلاكية.<sup>3</sup>

**المطلب الثاني: التسيير والاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة.**

إن التسيير والاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة يحتاج لعدة آليات وقوانين تنظيمية وكذا سلم إداري خاص بهذه الأملاك للتسهيل في عملية التسيير والاستثمار والتحكم فيها من طرف الدولة من جهة وكذا سهولة الاستعادة منها من قبل المستثمرين، وسيتم التطرق لذلك من خلال:

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني: على المستوى الجهوي.

الفرع الثالث: الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة.

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق ص 102

<sup>2</sup> أنظر المادة 4 من القانون 30/90، المتعلق بأملاك الدولة الوطنية مرجع سابق

<sup>3</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع نفسه ص 104

## الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

وتكون إدارة الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق مصلحة إدارة أملاك الدولة وذلك من خلال:

## أولاً: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي

## 1. وزير المالية:

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديرية العامة المكونة للوزارة<sup>1</sup> وأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها فوفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 يتمتع بالصلاحيات التالية:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.
- جزء الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- إعداد سجل المساحة العامة وحفظه.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- مراقبة إستعمال الممتلكات العمومية.
- يقوم بتطبيق التدابير والإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها.

## 2. المديرية العامة للأملاك الوطنية:

تطرق المشرع لمهام ودور المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 حيث تقوم المديرية بـ:

<sup>1</sup> المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج ر ج) العدد 75 لسنة 2007

- إجراء وإقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع، ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على تطبيقها.
  - إتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكية العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف إستعمالها.
  - القيام بأعمال إعداد مسح العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.
  - توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.<sup>1</sup>
- وكذلك نصي المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 88/90 التي تحددها ب:
- تقوم أو تكلف من يقوم بتطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بالأملاك الوطنية.
  - تكييف الإشراف على الشؤون الإدارية مع قرارات الحكومة.
  - تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية الضرورية لإنجاز برامجها خاصة فيما يتعلق بالعمليات إلا العقارية.
  - ترقى كل دراسة عامة أو خاصة تتعلق بالأملاك الوطنية.<sup>2</sup>
- وتنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية في أربع مديريات
- أ. مديرية أملاك الدولة.
  - ب. مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.
  - ج. مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي.<sup>3</sup>
  - د. مديرية إدارة الوسائل والمالية.

<sup>1</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية، المرجع نفسه

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم رقم 188/90 المؤرخ في 1 ذي الحجة عام 1410، الموافق لـ 22 يونيو 1990 الذي يحدد هيكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات.

<sup>3</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 مرجع نفسه

## الفرع الثاني: على المستوى الجهوي

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها وتنسيقها ومراقبتها.<sup>1</sup>

## 1. على مستوى الولاية:

مديرية أملاك الدولة ومؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ومراقبة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية أو بطريقة مباشرة عن طريق المصالح يوجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة بتنسيق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة، يرأسها مديروالائي لأملاك الدولة يعين بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية ومهامه بنفس الإجراءات.<sup>2</sup>

## 2. المديرية الولائية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة:

أ. المديرية الولائية لأملاك الدولة.

ب. المديرية الولائية للحفظ العقاري.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث: الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة

ويكون الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة وفق طرق محدد قانونا والمتمثلة في:

<sup>1</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك

الدولة والحفظ العقاري (ج ر ج) العدد 10 لسنة 1991

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم رقم 65/91 المرجع نفسه

<sup>3</sup> عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الإدارة والمالية، جامعة الجزائر

2006/2005 ص 36.

## أولاً: الإيجار والإمتياز

إدارة الأملاك الوطنية تقوم بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفق النصوص القانونية فتقوم بتأجير العقارات ومنح الإمتياز وهو ما شرحه بالتفصيل

## 1. الإيجار:

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة أو ألقى تخصيصها.

كما أنه لا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار.

وهذا وقد باءت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008 على أن الإيجار ينبغي أن تتماشى واهتلاك الاستثمار مع إنجازها والتي تكون منشأة لحقوق عينية، ويكون الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الشغل الخاص للأملاك العمومية المؤسسة لحقوق عينية طبقاً للمواد 69 مكرر، 69 مكرر<sup>1</sup>

## 2. الإمتياز:

يترتب عقد الإمتياز لصاحب الإمتياز الحصول على حق عيني تبعي وهو حق الإنتفاع حيث تنص المادة 20 من القانون 14/08 على أنه يستفيد من المرفق العمومي أو صاحب الإمتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر المذكورة أعلاه والمادة 69 مكرر من حق إستعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص هذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولقائده المصلحة العمومية ويحق له الإنتفاع به دون سواه، والإستفادة من نائبه وتحصيل الأتاوى من المستعملين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد 69 مكرر و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 19 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المرجع نفسه.

## ثانيا: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك العامة كما هو معروف غير قابل للتصرف وهو ما جاءت به المادة 04 في القانون 30/90 المعدل والمتمم بالمادة 04 من القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 على خلاف الأملاك الخاصة.

ويكون ذلك من خلال:

**1. بيع الأملاك العقارية.**

يتم البيع عن طريق المزاد العلني (بالإشهار والمنافسة) وبعد صرف هذه الأملاك من الخدمة يتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر الوسائل الخاصة بالإعلام خلال 20 يوم من إجراء عملية المزاد العلني، وتأطير هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي، والملصقات، بموجب محضر إثبات يوجه إلى المدير الولائي لأملاك الدولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 المتعلق بشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الصادر في 2012/6/9

## خلاصة الفصل الأول:

يمكن إجمال ما سبق في عدة نقاط أبرزها أن الخزينة العامة تستفيد من مداخيل كبيرة جراء التصرفات الواردة على الملكية العقارية الخاصة للأفراد وذلك من خلال تحصيل إيرادات الرسوم المتعلقة برسوم التسجيل والتي تتمثل نسبة 12% من عملية نقل ملكية وقد تقل هذه النسبة لـ 5% حسب كل تصرف، أيضا المبالغ رسوم الاشهار لا يمكن الاستغناء عنها فهي أيضا تحقق فائدة كبيرة لصالح الخزينة العمومية.

أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة فهي بدورها تحقق مداخيل هائلة قد يصعب في بعض الأحيان احصاؤها وذلك خلال تعدد الملك الوطني الخاص أما العمليات التي ترد عليها فهي شبه محصورة وذلك ببروز عمليات أساسية متمثلة في الإيجار بعقود الامتياز.



**الخصوم العقارية وآثارها  
على الخزينة العمومية**



مفهوم الخصوم العقارية للتصرفات المالية الواردة على العقار هو مجموعة التأثيرات السلبية التي ترد الخزينة العمومية وحصر لها التصرفات السلبية التي ترد عليها وهذا من خلال معرفة الآليات أو التصرفات القانونية والتي قد تؤثر عليها ويكمن ذلك من خلال معرفة الإعفاءات الضريبية ومحاولة حصرها والتقليل منها أيضا ما يمكن يحدث من أثر سلبي في التنازل على أملاك الدولة وهذا التنازل قد يكون إما بالدينار الرمزي أو دون مقابل. أما بالنسبة لمعرفة نزع الملكية للمنفعة العامة فهو إجراء استثنائي لكن له تأثير قوي لما يستنزفه من أموال عامة ولكن بوجود عدة حلول لتفادي هذا التأثير وانزال نزع الملكية لدرجة أخرى أقل ويبقى آخر حل وهذا ما سيتم التطرق إليه.

وإذا تعلق الأمر بدعم الدولة للسكنات الترقية فهو يخضع لعدة شروط معقدة وصعبة وفي الأخير يحدث أثر سلبيا أكثر من السبب المنشأ له أساسا.

## المبحث الأول: الإعفاءات الضريبية والتنازل على أملاك الدولة

تعد الإعفاءات الضريبية وسيلة قانونية لتهرب من الضرائب وذلك من خلال زهور العقود الصورية التي تتيح للأفراد التحايل على القانون وعدم دفع مستحقات الخزينة العمومية الخاصة بعمليات نقل الملكية، وأيضاً إما التنازل على أملاك الدولة فله كذلك تأثير قوي لما يتيح من خروقات للقانون ويبرر هذا من خلال التنازل بالمبالغ الرمزية لصالح المستثمرين خاصة منهم استقاد من قروض هنا نجد أن المستفيد قد استنزف المال العام بقرض أولاً وقد اخذ الاحتياطات العقارية بمبالغ رمزية ومن جهة أخرى فإنه يعفى من أداء واجبه الضريبي لمدة قد تصل حتى 8 سنوات.

وسيتم التطرق لذلك من خلال:

المطلب الأول: الإعفاءات الضريبية

المطلب الثاني: التنازل عن أملاك الدولة

المطلب الأول: الإعفاءات الضريبية

إن الحديث عن الإعفاءات الضريبية يخص نوعين من العقار وجب التفرقة بينهم والمتمثلة في العقارات المبنية التي عرفها المشرع الجزائري بالمادة 683 من القانون المدني<sup>1</sup> "كل شيء كل شيء ومستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار...". وهذا المعنى يشمل حتى الصنف الثاني أي العقارات الغير مبنية- أما المادة 2 من القانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>2</sup> نجد أن

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر ج عدد 78 لسنة 1975

<sup>2</sup> قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر عدد 72 المؤرخة في 31/12/2015.

المشروع عرف البناء على أنه "لكل بناية لو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري... ولحساب الضريبة المتعلقة بكل عقار.<sup>1</sup> وسيتم التطرق لذلك من خلال:

الفرع الأول: الملكيات المبنية المعفاة من الضريبة العقارية

الفرع الثاني: الملكيات غير المبنية المعفاة من الضريبة العقارية

الفرع الثالث: حالات الاعفاء من الضريبة العقارية

الفرع الأول: الملكيات المبنية المعفاة من الضريبة العقارية

حدد المشروع الجزائري الملكيات المبنية التي تعفى من الضريبة العقارية بموجب المواد من 250 إلى 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتمثلة، وقد ميز المشروع بين حالتين من الإعفاء الدائم والمؤقت.

أولاً: الإعفاءات الدائمة

وردت الإعفاءات الدائمة من الضريبة على العقارات المبنية ضمن المادتين 250 و251 من الضرائب المباشرة والرسوم المتمثلة، ويمكن تصنيف هذه الإعفاءات كما يلي:

**1. إعفاءات ترجع لطبيعة الملكية المبنية:**

أعفى المشروع الجزائري العقارات التابعة للدولة، الولاية البلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من الضريبة العقارية على الملكيات المبنية شرط أن تكون مخصصة لمرفق عام أو ذوي منفعة عامة وإلا تدر دخلاً، وينسجم هذا الإعفاء في واقع الأمر من المبدأ العام الذي يقضي بعدم سريان الضرائب على ممتلكات الدولة المخصصة للمنفعة

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 2

وغير المدرة للربح<sup>1</sup> كما يعفى العقار المبني من الضريبة العقارية إذا كان تابع للأموال الوقفية<sup>2</sup> وقفا عاما بحسب منفعة البناء على جهات خيرية على وجه التأييد.

## 2. إعفاءات خاصة بالعقار المبني:

إن العقارات المبنية ذات الخيرية والإجتماعية، وتلك أيضا المخصصة لأغراض علمية، ثقافية أو رياضية، تشترك كلها في تأديتها لدور إجتماعي نبيل، دون أن تتقاضى أجرا عما تقدمه من خدمات، ومن أجل ذلك يقتضي مبدأ العدالة الضريبية إعفاءها من الضريبة، تثمينها للدور الذي تؤديه، لأجل تحقيق الأهداف المخصصة لها، كما قرر المشرع إعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية من الضريبة ويشمل ذلك المساجد والمدارس القرآنية.<sup>3</sup>

## 3. إعفاءات خاصة بالعرف الدولي:

إن المشرع الجزائري من خلال الفقرة 4 من المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة التي تضمن هذا الإعفاء، لم يكن واضحا في الدلالة عما قصد بالعقارات المبنية التابعة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية وممثليات المنظمات الدولية لأنه إن كان مفهوما أن يشمل هذا الإعفاء العقارات المبنية لتلك الهيئات الأجنبية الرسمية.<sup>4</sup>

## 4. إعفاءات خاصة بتدعيم قطاع الفلاحة:

يعد قطاع الفلاحة من القطاعات المهمة التي تساهم في تحقيق وإرساء التنمية المتداعية إذ يحضى بعناية من الدولة وفي هذا السياق نجد أن المشرع الجزائري قد ألقى المباني والمنشآت المخصصة للفلاحة وكذا كل ما يدخل ضمن تجهيزات المستثمرات

<sup>1</sup> عبد المولي محمد مرسي، الوجيز في قانون الضرائب العقارية على المباني، مكتبة نشادي، القاهرة، الطبعة الأولى 2009، ص 133

<sup>2</sup> أفرد المشرع الجزائري للملكية الوقفية قانونا خاصا، هو القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 ج ر ج عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 ج ر عدد 29 لسنة 2001، المعدل والمتمم أيضا رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 ج ر عدد 83/2002

<sup>3</sup> السيد عطية عبد الواحد، شرح أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الجديدة، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، الطبعة الأولى 2009 ص 37

<sup>4</sup> انظر المادة 251 الفقرة 4 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة.

الفلاحية من الضريبة على العقارات المبينة، مثل حضائر الحيوانات، والمستودعات المعدة للوازم المستثمرة الفلاحية.

**ثانيا: الإعفاءات المؤقتة**

وردت الإعفاءات المؤقتة من الضريبة على العقارات المبنية ضمن نص المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة<sup>1</sup> والمتمثلة في:

### 1. العقارات التي تشكل خطرا على مستعمليها:

أعفى المشرع الجزائري من الضريبة على الملكيات المبينة، العقارات التي تشكل خطرا على مستعمليها والمصرح بأنها غير محمية أو التي علو وشك الإنهيار إلى درجة تحول دون الإنتفاع

منها كلها أو في جزء منها كالبنائات المتصدعة بسبب الزلازل والسيول أو بسبب القدم أو الإهمال، كما نسحب المثال إلى البنائات غير الصالحة للسكن التي تفتقد للمرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي.<sup>2</sup>

### 2. البنائات المستعملة لنشاطات الشباب المستثمر:

تعفى من الضريبة العقارات الملكية المبنية وفقا للفقرة الرابعة من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، البنائات وإضافة البنائات المستعملة في

<sup>1</sup> أنظر المادة 23 من إتفاقية غينا للعلاقات الدبلوماسية لسنة 1960 على "تعفى الدولة المتعمدة ورئيس البعثة من كل الضرائب والعوائد العامة والإقليمية والبلدية بالبنية لبعثة التي تمتلكها أو تستأجرها على شرط أن لا تكون هذه الضرائب أو العوائد المفروضة مقابل خدمات خاصة.

<sup>2</sup> المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة معدلة بموجب المواد 26.27 من الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 30/12/1996 يتضمن قانون المالية 1997 ج ر ج عدد 85 لسنة 1996 والمادة 6 من القانون المالية 1997 ج ر ج عدد 85 لسنة 1996 والمادة 6 من القانون 40/11 المؤرخ في 18/07/2011 والمادة 10 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ج العدد 68 لسنة 2013 والمادة 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015

النشاطات التي يمارسها الشباب ذو المشاريع، المستفسدين من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة لمدة 3 سنوات بداية من تاريخ إنجازها - على أن ترفع إلى مدة 6 سنوات إذا أقيمت هذه المشاريع في المناطق الجنوب 10 سنوات أو المستفيدة من إعانة الصندوق الخاص لتطوير الهضاب العليا.

### 3. البناءات الجديدة:

أعفي المشرع الجزائري البناءات الجديدة من الضريبة، بموجب الفقرة 3 من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة وهذا تيسيرا على المكلف الذي تكون قد أرهقته نفقات وتكاليف إنجاز البناء سيما محدود الدخل وينتهي هذا الإعفاء بداية من الأول جانفي من السنة التي تلي سنة إنجازها.<sup>1</sup>

### 4. السكن الاجتماعي العام المؤجر:

تعفى السكنات الاجتماعية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المخصصة للإيجار من الضريبة العقارية على الملكيات المبنية، إستنادا إلى الفقرة 5 من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة بالنظر إلى تأجير السكنات لا يدر في الواقع دخلا كبيرا على الدولة بقدر ما بعد إعانة منها لا يدر في الواقع دخلا كبيرا على الدولة بقدر ما بعد إعانة منها للمستفيد من الإيجار الذي يكون في الغالب من ذو الدخل الضعيف.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر الفقرة 3 من المادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015

<sup>2</sup> أنظر الفقرة 3 من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة قبل تعدلها بموجب المادة 5 من المالية لسنة 2008.

## الفرع الثاني: الملكيات غير المبنية المعفاة من الضريبة العقارية

الملكيات غير المبنية المعفاة من الضريبة العقارية على الملكيات غير المبنية، هي ضريبة مستوية تطبق على الأراضي الفضاء غير المبنية، وقد أعلى المشرع بعض العقارات غير المبنية من الضريبة إعتباراً لمقتضيات العدالة والمنطق القانوني السليم، كما حرص على بيان كيفية تحديد مقدار الضريبة العقارية على الملكيات غير المبنية وقد أقر لها المشرع إعفاءات من الضريبة العقارية تضمنتها المادة 261 هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة وتنقسم إلى:

## 1. الأملاك العقارية غير المبنية المدرجة ضمن الأملاك الوطنية:

تعفى من الضريبة العقارية، وفق الفقرة الأولى من المادة 261 هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، الملكيات العقارية غير المبنية التابعة للدولة والولايات والبلديات، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري متى كانت مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة وغير مدرة للربح،<sup>1</sup> بينما يرفع عنها الإعفاء حين تكتسب طابعا صناعيا وتجاريا.

## 2. الأراضي المشغولة بالسكك الحديدية:

إن الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية ليست القطارات، تكون معفية من الضريبة العقارية، وفق الفقرة الثانية من المادة 261 هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، وفي هذه الحالة يكون المشرع قد خرج عن القاعدة الواردة بالفقرة من المادة ذاتها، التي تقتضي بعدم إعفاء الأراضي التابعة للدولة حين تكون مدرة للربح.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> لا يستثنى الإعفاء في الحالتين أصحاب السكنات المعنية من دفع الضريبة عقارية قدرها 500 دج سنويا، حسب الفقرة 5 من المادة 259 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة.

<sup>2</sup> أنظر المادة 261 هـ الفقرة 1 من قانون الضرائب المباشر والرسوم المتماثلة، مرجع سابق.

## 3. الأملاك العقارية الغير مبنية الموقوفة وفقا عاما:

أعفى المشرع الجزائري الملكيات الغير مبنية للأوقاف العمومية المحبوسة على جهات خيرية على وجه التأييد من الضريبة العقارية حسب الفقرة 3 من المادة 261 هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، كون أن المنفعة أصبحت محبوسة لوجه البحر.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث: حالات الإعفاء في قانون التسجيل:

قد أعفى المشرع الجزائري عدة حالات متفرقة في القانون والتي بدورها تلعب دورا سلبيا وتأثر على مداخيل الخزينة ومن ضمنها:

## أولا: عمليات الشهر المعفاة من الرسم

لقد حد المشرع الجزائري عمليات الشهر المعفاة من رسم الإشهار على سبيل الحضر ضمن المادتين 5-353 و6-353 من قانون التسجيل ومن خلال إستقراء مضمون هاتين المادتين، نجد أن المشرع قد توخى من تقرير هذه الإعفاءات تحقيق جملة من الأهداف الإستراتيجية ذات الطابع الإقتصادي والإجتماعي وتمثل هذه الحالات في:<sup>2</sup>

## 1. حالات الإعفاء حسب المادة 5-353 من قانون التسجيل:

إن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، تكون معفي من أداء رسم الإشهار العقاري، وهذا الإعفاء يتفق مع المنطق القانوني إذ من غير المتصور

<sup>1</sup> أنظر المادة 261 هـ الفقرة 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 261 هـ الفقرة 3 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة، مرجع سابق.

أ، تكلف الدولة تقسمها الهيئات والمؤسسات الخاضعة للقانون العام كالولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الطبعة الإدارية.<sup>1</sup>

## 2. حالات الإعفاء حسب المادة 353-6 من قانون التسجيل:

إن القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية الضامنة للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية لتمويل نشاطات الفلاحين، تكون معفية من الرسم الإشهاري العقاري، وذلك تشجيعا لهذه القروض الموجهة للإستثمار في قطاع الفلاحة إذ بعد هذا الإعفاء تكريسا لسياسية دعم النشاط الفلاحي المنتهجة من قبل الدولة، وتعطى من ذات الرسم أيضا القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون العقارية الخاصة بالرهون العقارية لغرض بناء المساكن.<sup>2</sup>

## ثانيا: الإعفاء من رسوم التسجيل

تتعدد حالات الإعفاءات وفق قانون التسجيل لكن أبرز هذه الإعفاءات والمتمثلة أساسا في:

### 1. نقل الملكية عن طريق الوفاة:

لا تخضع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، الأموال الموجودة فب الخارج والتي سبقت أن دفعت رسوم التسجيل في الخارج إذ لا يمكن تكليفها مرة ثانية في الجزائر لذات الرسم، وهذا حسب ما تقتضي به الاتفاقيات الدولية التي تحد من ازدواجية الضريبة، المبرمة بين الجزائر والدول المعنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ذهب إتجاه ثاني إلى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية، إما هو إجراء إجباري.. ويعد قيد على رفع الدعوى إستنادا إلى نص المادة 85 من الرسوم 63/76 سالف الذكر التي أكدت على وجوب شهر الدعوى نحت طائلة عدم القبول.  
<sup>2</sup> جمال بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري المرجع السابق ص 112، أنظر أيضا زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 160.

<sup>3</sup> المادة 236 من قانون التسجيل مكرر من قانون التسجيل محدثة بموجب المادة 85 من القانون رقم 2/77 المؤرخ في 1977/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1978، ج رج العدد 83 لسنة 1977 والمعدلة بموجب المادة 67 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 1980/2/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج ر عدد 54 لسنة 1980.

ومن بين الحالات أن بعض الورثة من الأصول والفروع والزوج والزوجة الباقي على قيد الحياة، من دفع رسوم نقل الملكية بسبب الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله المالك.

وعلى ملتقاه المباشر أيضا وفقا لنص المادة 3/326 من قانون التسجيل، كما يعنى ذات الأشخاص من دفع رسوم نقل الملكية الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حساب التوفير والسكن حسب نفس المادة 236 مكرر قانون تسجيل.<sup>1</sup>

## 2. نقل الملكية العقارية بين الأحياء:

الهبة هي تملك بلا عوض وفقا للمادة 202 من قانون الأسرة وقد حدد المشرع الجزائري حالات الإعفاء من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة ضمن قانون التسجيل<sup>2</sup> وهي حالات ترتبط في مجملها بنقل الملكية العقارية من دون مقابل سواء عن طريق الهبة أو الوصية أو المبررات<sup>3</sup> نذكر منها:

- تعفى الهبات التي تقدم بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج من رسوم التسجيل.
- تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإستشفائية والجمعيات الخيرية والثقافية من دفع رسوم نقل الملكية مجانا فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة.

<sup>1</sup> زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 162.

<sup>2</sup> أنظر المادة 231 والمواد من 239 إلى 240 ومن 301 إلى 304 من قانون التسجيل.

<sup>3</sup> محفوظ برحمانى المرجع السابق 164-165.

## المطلب الثاني: التنازل عن أملاك الدولة

يختلف مفهوم التنازل عن أملاك الدولة وقد يأخذ عدة اتجاهات فمنها ما هو تنازل صريح وذلك يبينه القانون 30/90 ويبرز من خلال بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ويكون من خلال التنازل عنه بالمبالغ الرمزية، أما الاتجاه الآخر فهو يخص السكنات الوظيفية وهنا نجد أن التنازل يتم لك دون مقابل وهذا ما يؤثر سلبا عن المداخل المتأنية من هذه العقارات وهناك اتجاه آخر والذي يختص بمنح الامتيازات المتعلقة بالأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العقارية الاقتصادية وتسييرها.

وسيتم دراسة ذلك من خلال:

## الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة

## الفرع الثاني: السكنات الوظيفية

## الفرع الثالث: التنازل على الأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات

## الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة

ويبرز ذلك من خلال أن التنازل قد يكون ببيع الملك الوطني الخاص بطريقة مباشرة<sup>1</sup>، أو عن طريق الغاء تصنيف الأملاك الوطنية العمومية وذلك وفق ما تقتضيه نص المادة 17 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية من خلال الفقرة 4 بقولها: "الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها" وهنا نكون أمام الاتجاه الذي يقضي بأن التنازل على الملك الوطني لا يقصر فقط على الملك الوطني العام

<sup>1</sup> راجع الصفحة

بل يمتد إلى غاية الملك الوطني الخاص، ويكون بمبالغ رمزية أي بالدينار الجزائري وهذا ما أثر بطريقة أو بأخرى سلبا على الاستثمار في المجال العقاري التابع للدولة وممتلكاتها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: السكنات الوظيفية

قد أحاط المشرع الجزائري بهذا النوع من السكنات مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، وجعل لها نظاما خاصا بها تميز عن السكنات الاجتماعية أو الترقية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري وتميزا لها عن السكنات التي تدخل ضمن الملكية الخاصة أو العامة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو إلى الخدمة ضمن شروط خاصة ولاتباع إجراءات محددة.<sup>2</sup>

بالإضافة إلى السكنات تمنح بأجال محددة وترتبطها المدة التي يشتغل فيها الموظف وتنتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية كما تنتهي أيضا بالتنازل لصالح شاغليها وهذا ما أكدته المادة 72 من القانون رقم 01-81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري.<sup>3</sup> كما أن منح هذه السكنات يتم بموجب تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، كما يؤدي إلى انشاء مركز قانوني لصالح الموظف المستفيد مما يجعل امتياز السكن الوظيفي قرارا إداريا بجميع عناصره وليس عقد إداري أو عقد امتياز لأن إرادة الموظف لا تكون محل اعتبار في تكوين أو منح امتياز السكن الوظيفي البيت منح بغتاً<sup>4</sup>،

<sup>1</sup> انظر المادة 17 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، مرجع سابق،

<sup>2</sup> انظر المادة 9/1 من القانون 01/81 المتعلق بالتنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري.

<sup>3</sup> انظر المادة 11 من القانون 01/81 مرجع سابق

<sup>4</sup> انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09/08 المؤرخ في 2008/2/25 الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

كما يختص بالفصل في نزاعاتها القضاء الإداري باعتبار أن الجهة المحلية مانحة السكن طرف إداري في العقد.<sup>1</sup>

ولكن الاشكال يقع في حالة عدم التنازل بالبيع لهذه الأملاك فقد ينتهي أجل خدمة الموظف ويأتي بعدها موظف آخر ليشغل السكن، دون الاستفادة من أي مدخول لصالح الخزينة العمومية رغم شغل السكن.

كما أنه في حالة التنازل بالبيع فإن قيمة هذا العقار تناقض وذلك من خلال تداول الموظفين على شغلها وسكنها.

### الفرع الثالث: التنازل على الأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات

تعددت القوانين والمراسيم لتنظيم هذه الحالة والتي تلعب بدورها على عدة تأثيرات سلبية على الخزينة العامة ومن ضمنها:

#### أولاً: التنازل على ملك الدولة لصالح الاستثمارات

هذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار: "يمكن الدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة.<sup>2</sup>

#### ثانياً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

تخضع الأصول المتبقية التابعة لمؤسسات الدولة لحكم مخالف غير التنازل وهو منح الامتياز على هذه الأراضي وذلك وفق المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> انظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1414 الموافق لسنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار

<sup>2</sup> انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 159/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العقارية الاقتصادية وغيرها.

153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على هذه الأراضي بقولها: "تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 30 والمادتين 7 و8 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لـ أول سبتمبر سنة 2008، والمذكور أعلاه يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالمزاد العلني الممنوح أو المحدود بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعية وأشخاص معنوية خاضعة للقانون العام والخاص"<sup>1</sup>

من الملاحظ أن المشرع قد ألغى ما يسمى التنازل وحول العقد إلى امتياز<sup>2</sup>، لكن كان أولى به أن ينجز عملية استثمارية تضيف دخلاً إضافياً للخزينة العامة وذلك باستبدال عقود الامتياز بحصص أو أسهم ويكون شريكاً ومتدخل في عملية الاستثمار الخاصة المنجزة على الأراضي التابعة للدولة ويبقى دور مقتصر على الإدارة والرقابة.

<sup>1</sup>الملحق رقم 02

## المبحث الثاني: التأثيرات السلبية التي تتدخل فيها الخزينة العمومية

من أبرز التأثيرات التي تستنزف الخزينة العمومية هي التصرفات الواقعة على ملكية الخوص ويمكن ذلك من خلال التعويضات الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة حيث تتفاوت قيمة التعويض من منطقة لأخرى ولا يمكن إعطاء مبلغ محدد لهذه التعويضات يخص كل منطقة بحد ذاتها.

أما بالنسبة لدعم الدولة للسكنات الترقية هناك العديد من الإشكالات من أبرزها تعقيد إجراءات هذا الدعم وكذلك أن هذا الدعم يختص فقط بدراسة الحالة المادية للمستفيد منه ولا تدرس الوضعية أو حجم المستفيد من السكن الترقوي إذ نجد أن العديد من السكن الترقوي المدعم إذ نجد أن العديد من المستفيدين قد استنزفوا السكنات بالتعدد دون مراعات البطاقة الوطنية للمستفيدين.

وسيتم التطرق لذلك من خلال:

**المطلب الأول: تعيين العقارات الواجب نزع ملكيتها**

**المطلب الثاني: دعم الدولة للسكنات الترقية**

**المطلب الأول: تعيين العقارات الواجب نزع ملكيتها**

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العمومية أنها عمل إداري مقتضاه حرمان مالك العقار ملكه جبرا للمنفعة ع بشرط تعريضه عنها، ولا يبرز ذلك إلا بتحقيق المنفعة العامة ويكون

ذلك تحت إطار الملكية الخاصة المضمونة بحكم الدستور أي أنها لا تنتزع الملكية إلا مقابل تعويض عادل ومنصف.<sup>1</sup>

وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الدستور الجزائري " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف "<sup>2</sup>

وكذلك المادة الأولى من القانون 11/91 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية كطريقة إستثنائية لإكتساب أموال أو حقوق عقارية وهي لا تتم إلا إذا أدى إنتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية.<sup>3</sup>

إضافة إلى نزع الملكية م ع يخول للإدارة صلاحية إمتياز السلطة العامة وإجبار الملاك على التنازل على أموالهم وحقوقهم العقارية وذلك لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة وأن يكون معلق على تحقق شرط النفع العام وتعويض عادل ومسبق وهي أهم الضمانات القانونية لأصحاب الحقوق العقارية.

كما ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة ع، الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف خمسة عشرة يوما تسرب

<sup>1</sup> إبراهيم عبد العزيز شيخا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1999 ص 438

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 من الدستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 ج ر ج عدد76، لسنة 2002 معدل والمتم بموجب قانون رقم 19/98 لسنة 2008 المعدل بموجب القانون 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 ج ر ج عدد 14 لسنة 2016

<sup>3</sup> أنظر المواد 1 و2 كم القانون 11/91 مؤرخ 11/91/5/25 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة ع ج ر ج عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتم بموجب القانون المالية 2005 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 1993، المؤرخ في 27 جوان 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 مؤرخ في 17 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة ع- ج ر ج عدد 51 صادر في أوت 1993 متم بالمرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 7 يوليو 2008 ج ر ج عدد 39 صادر 2008/7/13

من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة ع، بإصدار قرار تعيين محافظ محقق<sup>1</sup> يختار من بين الخبراء العقاريين المتعمدين لدى المحاكم<sup>2</sup> قصد إجراء تحقيق جزئي وهي المرحلة التحضيرية والتي يتم من خلالها تحديد وحصر الحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية وهوية مالكيها، ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري شأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية.<sup>3</sup>

وستتم الدراسة من خلال:

الفرع الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

الفرع الثاني: تقسيم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها

الفرع الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى على العقارات والمحتوى العينية العقارية وهو موضوع نزع الملكية وهذا إستقر عليه الفقه والتشريع على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 2-3 من القانون رقم 11/91<sup>4</sup> وكذا المادة 677 من القانون المدني، فهذه العملية لا تر إلا على المنقولات والعقارات بالتخصيص بإستثناء المنقولات بالعقار ويتم التعويض عليها كذلك.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة ع المرجع السابق

<sup>2</sup> وناس عقيلة، النظام القانوني، لنزع الملكية م ع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم القانونية بجامعة باتنة 2006 ص 89

<sup>3</sup> أنظر المادتين 2 و3 من القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة ع المرجع السابق

<sup>4</sup> أنظر المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن قانون المدني، المعدل والمتمم ج ر ج ج عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975

<sup>5</sup> أنظر المادة 283 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، المرجع نفسه

## أولاً: العقارات

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار بأكمله أو جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية أو الجزئية وذلك عند توفر المحددة في المادة 683 من القانون المدني<sup>1</sup> " كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار وعليه فإن الأشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص لخدمته فإن الأمر يختلف في أحكام نزع الملكية، فالمتفق عليه هو أن نزع الملكية يشتمل الأشياء بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف<sup>2</sup> ولا يشتمل التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الإستغلال إلا إذا وقع ضرر للمالك فيعوض على قدره جراء عطل هذه المنقولات التي كانت تستعمل لإستغلال العقار المنزوع.<sup>3</sup>

## 1. الأملاك الخواص:

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاص طبيعياً أو أشخاص معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، إذا يجوز نزع ملكية كل الأملاك العادية والأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة الأملاك التابعة للقصر المحجوز عليهم وعديمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الغائبين، والأموال الموزعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب إلى طبيعة هذا الإجراء الذي هو جبري ولا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية المجلد ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2000 ص 562

<sup>2</sup> وناس عقيلة المرجع السابق ص 16-17

<sup>3</sup> زعيتر سمية، التنظيم القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة ع في الجزائر (دراسة تحليلية مقارنة) مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون التهيئة والتعمير، لكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة 2010 ص 35.

<sup>4</sup> وناس عقيلة، المرجع السابق ص 18.

## 2. الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة:

" الدومين الخاص " غير أنه لا يمكن لشخص معنوي م أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري عن الشخص المعنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.

## ثانيا: الحقوق العينية العقارية:

الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته، فيستطيع صاحب الحق بماله من قدره مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء دون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة.<sup>1</sup>

وهو ما نص عليه القانون 11/91 الذي ينظم عملية نزع الملكية في الجزائر إلى الحقوق العينية العقارية في المادة 2 منه والتي تنص على "بعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق..."<sup>2</sup>

والحقوق العينية الأصلية والتي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصول وتنقسم إلى حقوق عينية وهي (حق الملكية، حق الإستعمال، حق الإستغلال وحقا الإستغلال

<sup>1</sup> إسحاق براهيم منصوري، نظريتا القانون والحق وتطبيقها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر 2005 ص 291.

<sup>2</sup> أنظر المادة 2 من القانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية -المرجع السابق

والتصرف) أما الحقوق العقارية التبعية فتتمثل في الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الإمتياز)<sup>1</sup>

فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي تنص (يعتبر مالا عقارية كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى بحق عيني على عقار).

### الفرع الثاني: تقسيم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها

في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ووفقا للصلاحيات المخولة لها قانونا وعليه تتكفل مصالح أملاك الدولة بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات باعتبار أن الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور حسب المادة 22 التي تنص على " لا يتم نزع الملكية في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"<sup>2</sup> كما نلاحظ من خلال إستقراء المادة 22 أن المؤسس الدستوري في تعديل دستور الجديد إستغنى على التعويض القبلي عكس دستور 1996 حسب المادة 22 منه، وكذا ما أكدته المادة الأولى من قانون 11/91 بنصها على أنه " عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي والعادل والمنصف " (القانونية)

<sup>1</sup> أنظر المواد 674 إلى 1001 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني المرجع السابق

<sup>2</sup> أنظر المادة 20 من الدستور 1996 المعدل في 2008 التي تقابلها المادة 22 من التعديل الدستوري الجديد 2016.

## أولاً: قواعد التقييم

إن هذه القواعد تتمتع بأهميته القانونية كبيرة حيث توجب توفرها والإلتزام بها بطلان مقرر التعويض الذي يتضمن التقدير الإداري للأضرار الناشئة عن عملية نزع الملكية وفقاً ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 11/91

يتضح من هذا إتجاه المشرع الجزائري في إعطاء الإدارة مساحة أكبر من الحرية والتقدير بخصوص تحديد التعويض، إذ تشترك بعض الأسس الزمانية والمكانية التي يتعين مراعاتها في مجال التعويض.<sup>1</sup>

**1. شروط الضرر القابل للتعويض:** يجب أن يكون هذا القرار مادي أي أن المالك حق الملكية أو حق عقاري يمكن إثباته لأن الضرر الوحيد الذي يعوض هو الضرر ذو الطابع المادي والمتمثل ضياع ملك داخل في الذمة المالية.

**2. يجب أن يكون الضرر مباشر:** بمعنى أنه لا بد أن يأخذ مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية أي وجود علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر.<sup>2</sup>

**3. يجب أن يكون الضرر مؤكدا:** وهو الضرر الحادث فعلاً وعليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق، فالضرر الغير محقق هو ضرر منعدم.

ثانياً: الطرق التقنية في نزع الملكية حسب طبيعتها سواء من خلال تقسيم الأراضي المعدة للبناء أو تقسيم العقارات المبنية.

<sup>1</sup> بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،

تحويلات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2009 ص 25

<sup>2</sup> عبد الحكيم فؤاد، نزع الملكية للمنفعة ع إجراءات والتعويض عنه والتقاضى بشأنه، دار الكتاب القانوني، مصر،

1992 ص 162

## 1. تقسيم الأراضي المعدة للبناء:

تعتبر الأراضي المعدة للبناء، مهما كان إستعمالها تلك المزودة بطرق المواصلات شبكات الكهرباء والمياه وعند اللزوم شبكة الصرف ومن أجل تحديد القيمة التجارية للأرض المعدة للبناء تعتمد على طرق منها:

أ. تحديد ثمن متوسط المتر المربع: وهي ضرب مساحة الأرض في السعر المتوسط للمتر المربع والتحقق هذه النتيجة وجب معرفة السعر في الفترات السابقة، كذلك وجب التحقق من الموقع والتضاريس.<sup>1</sup>

ب. التقسيم حسب المنطقة: وهي الطريقة التي تعطي عدة مناطق وتقسّمها وذلك من خلال إعطاء كل منطقة سعر معين وذلك بتوافر الإمكانيات مثل قربها من الطريق وتوافر متطلبات الحياة كالمدارس والأجهزة الإدارية الأخرى....<sup>2</sup>

ج. التقسيم حسب العبيء العقاري: وتتمثل في البحث عن السعر المتر المربع الخاص بقطع الأراضي مماثلة للأرض المراد تقسيمها مع إستخراج معاملات شغل الأراضي المتعلقة بها.

د. تحديد السعر المتوسط للمتر المربع للأرض محل تقويم بإستعمال " السعر والمعامل المتوسط"

## 2. تقسيم العقارات المبنية:

وتخص العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيد عليها وهي كذلك تتوفر على طرق خاصة لتقييمها.

<sup>1</sup> جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الإدارة والمالية،

كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002 ص 81

<sup>2</sup> يحيوي أمير - الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر 2009، ص 90

أ. **المقارنة:** حيث تتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأملاك أخرى مماثلة لها خاصة من حيث المساحة والموقع، والمحتويات، سند التشييد... والتي كانت محل المعاملات سبقا.

ب. **الدخل:** وتكون هذه الطريقة من خلال الحصول على القيمة التجارية لعقار معين بتطبيق معامل الدخل الخاص بالعقار، ومنه يتعين نسبة الرسم واجبة التطبيق، وتحديد نسبة الرسملة بنسبة مئوية معينة تمثل العلاقة الموجودة بين دخل العقار وقيمه التجارية ويخضع تحديدها إلى مجموعة من العوامل مثل موقع العقار وصيانته إستنادا لنسب محددة مسبقا.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دعم الدولة للسكنات الترقية

تساهم الدولة بشكل كبير في الحد من اشكال السكن وذلك من خلال دعمها للسكنات الترقية ويكون ذلك من خلال منح قروض للمستفيد من السكنات الترقية ويكون ذلك من خلال:

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري

الفرع الثاني: البنوك التجارية والترقية العقارية

الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية

### الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري

وهذا التعريف ينقسم بدوره إلى عنصرين جوهريين وهما التمويل كمصطلح والعقار من جهة أخرى.

<sup>1</sup> زعيتر سمية- المرجع السابق ص 60

## أولاً: المقصود بالتمويل

**لغة:** التمويل مشتق من المال، جاء في لسان العرب " وصلت بعد ناتمال وملت وتمولت كله، كثر مالك"

وجاء في **القاموس المحيط** نفي المعنى: ملت، تمال وملت وتمولت وإستملت، كثر مالك وملتته بالضم أعطيته المال.<sup>1</sup>

كما يعرف التمويل من الناحية الجبائية الاقتصادية كالآتي:

أي حصر الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع: عدد وطبيعة كالأبنية، الآلات الأشغال واليد العاملة- تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية إستعمالها وهذه الناحية هي تسمى بالتمويل.

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول.<sup>2</sup>

## ثانياً: المقصود بالعقار

**لغة:** ويعرف على أنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف وهو نفي التعريف الذي إتجه إليه القانون وما خالف ذلك فهو منقول.<sup>3</sup>

## ثانياً: أهمية التمويل الاقتصادية

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية إقتصادية بالغة ويحتاج إلى دعم الدولة، فالنفقات المخصصة لكل سنة لا تتعدى 2% من النفقات

<sup>1</sup> شوقي باهر، قانون الرهنه العقاري، إنديازات سكانية مستمرة، بدون طبعة، المركز المصري لحقوق السكن، القاهرة، مصر 2002، ص 106.

<sup>2</sup> عبد المجيد قدرى، تطور صيغ التمويل القصيرة لأجل البنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقه حول مجموعة من البنوك الإسلامية الطبعة 1، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، 2002 ص 21-22.

<sup>3</sup> عبد المجيد قدرى، المرجع نفسه، ص 23.

العمومية وأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار.

أما التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للإستثمار في مجال السكن تتراوح ما بين 15 و30 من تكوي رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا والغير قادرة على تجنيد الإدخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من لعائلات ذات الدخل الضعيف من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.<sup>1</sup>

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسة التي يجب إتخاذها لتقادي حدوث أي أزمة خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار ككل سواء بالإيجاب أو السلب.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: البنوك التجارية والترقية العقارية

وجب بيان نبذة عن البنوك التجارية بما فيها النشأة.

#### أولاً: نشأة البنوك التجارية

إن نشأة البنوك يبرز من خلال تطور نشأة المصارف في مفهومها الحديث والذي كان يسمى الصراف والذي كان يقبل الودائع " المعادن الثمينة" وذلك بمقابل مادي وقد لقي

<sup>1</sup> نبيل الملاح " قراءة في إنعكاسات الأزمة المالية العالمية " موقع الإنترنت: المجلة الاقتصادية 2008/11/05 ص 5.

<sup>2</sup> موقع الأكاديمية العربية، تناقش مشاكل الإسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة 2006/02/19 ص 2.

هذا النوع من التصرفات روجا وعملا كبير بين أفراد المجتمع، ومن هذا أخذ البنك شكله الأول بدفع فوائد لأصحاب الودائع لتشجيع العمل بها، وظهر أول بنك سنة 1517م بالبندقية ثم بنك أمستردام عام 1609 وبعدها بدأت تنتشر البنوك في مختلف أنحاء العالم.<sup>1</sup>

### ثانيا تعريف البنوك التجارية:

ويقصد بها البنوك التي تقوم بقبول الودائع التي تدفع عند أول طلب أو لآجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية، الدعم الإقتصادي القومي، وتباشر عمليات تنمية الإدخار والإستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما تستلزمه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وفقا للأوضاع التي البنك المركزي.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية

تتنوع القروض العقارية وأبرزها يتمثل في:

#### أولا: القروض التي تخض للقطاع العمومي

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الإمتياز، والتي تخضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطة التنظيمية.

#### ثانيا: قروض التوفير للسكن **(PEL) prêt épargne logement**

هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والإحتياط بمعدل فائدة مغري

<sup>1</sup> عبد الحق بوغروس، الوجيز في البنوك التجارية، بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر 2000 ص 5 و6.

<sup>2</sup> عبد الغفار حنفي، إدارة المصارف، دار الجامعة الجديدة، للنشر، الإسكندرية 2002 ص 58.

## ثالثا: قروض الحصول على سكن إجتماعي PAS

هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية إمتلاك السكن وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن دون إعانة.

قروض الحصول عن السكن الاجتماعي مقحمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن إجتماعي لإمتلاك الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وآثاره على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 7 و8 فيفري 2018 من طرف مخبر الحقوق والحريات والأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة البحث حول وضعية العقار في الجزائر وآثارها على التنمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

## خلاصة الفصل الثاني:

الخصوم العقارية بمفهومها الضيق عبارة عن التصرفات الواقعة على العقار ومدى تأثيرها على الخزينة العامة بالسالب حيث نجد العديد منها تبرز فيها الإعفاءات والتنازل على أملاك الدولة وهاتين العمليتين قد يضر بالخزينة العامة من جهة، ومن جهة أخرى نجدها تحقق ضرر الأوعية العقارية الخاصة بالدولة أما نزع الملكية للمنفعة العامة فهو يستنزف الخزينة العامة وكان من الأجدر العمل على الأوعية العقارية "الأملاك الوطنية الخاصة التابع للبلدية" كما جاء أولى وفي حالة عدم كفاية هذه الاحتياطات يلجأ لإجراء نزع الملكية كإجراء احتياطي كما يمكن مقايضة العقار المنزوع بعقار آخر ملك للدولة، أما بالنسبة لدعن الدولة للسكنات الترقية نجد أن الدولة لا تقوم بالحد من مشكلة العد سكان بل بهدفها يمكن فقط في تصرف التحقيق الأرباح والفوائد من القروض الناجمة عن هذه التصرفات.



# الخاتمة



إجمال القول أن العقار يلعب دورا أساسيا في قيام أي دولة، والجزائر بحد ذاتها تتربع على جزء مهم من العالم وفي إفريقيا تحديدا رغم ذلك لم تتمكن من السيطرة والاستثمار الخاص في مجال العقار وهذا راجع إلى عدة أسباب من بينها السياسة المنتهجة والمحسوبية وتعفن الجهاز الإداري كل هذه الأسباب وغيرها أحدثت أثرا سلبيا ومنه لم تستطع القضاء على اشكال السكن ولا تحصيل مداخيل منها بل كان المهم استنزاف الخزينة العامة وهذا من خلال مشاريع وهمية ومشاريع لا تعنو أن تكون بمقام مواطن جزائري والتي أنعم عليها الله سبحانه بجميع الخيرات وان شاء الله تكون هناك دراسة أكثر تخصص تنفع بلدي والأمة الإسلامية الجزائرية وذلك في الجزائر الجديدة.

#### التوصيات:

- جمع المواد القانونية المتعلقة بالعقار وتخصيص قسم خاص بالتصرفات المالية الواردة على العقار.
- إنشاء جهاز رقابي خاص بالعقار يهدف إلى الاستثمار في الأموال العقارية وذلك من خلال:
  - جمع الأموال العقارية
  - الحد وحصر التأثيرات السلبية العقارية.
  - جمع مداخيل كل جهة ومنطقة لتستفيد منها كل مرة ولاية بصفة دورية وذلك كل سنة مالية.
  - دعم الدولة لهذا الصندوق بنسبة 20% كل سنة حسب مداخيل كل جهة.
  - تخصيص 30% من مداخيل جهة الجنوب قصد تحقيق التوازن السكني والعمراني لكل منطقة.
  - تخصيص 60% للسكنات الاجتماعية وذلك لأنها الأكثر طلبا، و40% لباقي الصيغ السكنية.

• وجب على الجزائر تغيير سياسة السكن و ذلك من جلال التوجه بالساسة العمرانية من البناء الأفقي إلى البناء العمودي وهذا ما يضمن الحفاظ على الوعاء العقاري.

• كذلك وجب تغيير النظام السكن الاجتماعي بصيغ سكنية أخرى لأنه ذو طبيعة إشتراكية بحثي

تكون بذلك الدولة قد حققت هدفين أساسيين وهما القضاء على إشكال السكن والاستفادة من فوائد وأرباح هذه السكنات.



# قائمة المراجع



القرآن الكريم الآية 55 من سورة يوسف

أولاً: النصوص القانونية:

### 1- المعاهدات والاتفاقيات الدولية:

- اتفاقية غينيا للعلاقات الدبلوماسية لسنة 1960.

### 2- الدساتير:

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2002 معدل ومتمم بالقانون رقم 19/98 لسنة 2008 المعدل بموجب القانون 1/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 جريدة رسمية جزائرية عدد 14 لسنة 2016.

### 3- القوانين:

- القانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ج ر عدد 44 سنة 2008.

- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/4/27 جريدة رسمية عدد 91 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالقانون بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2011/5/22 جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001 المعدل والمتمم أيضا رقم 10/02 المؤرخ 2002/12/14 جريدة رسمية عدد 2002/83 المتعلق بالأوقاف.

- القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن قانون المالية 1992 الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 1991.

- القانون رقم 02/06 مؤرخ في 2006/2/20 المتضمن تنظيم الموثق الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 2006.

- القانون رقم 17-84 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يوليو سنة 1984 المتعلق بالضرائب المباشرة و الرسوم المتماثلة

- القانون رقم 17-84 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يوليو سنة 1984 المتعلق بقانون التسجيل

#### 4- المراسيم التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 69/76 المؤرخ في 5/3/1976 المتضمن إعداد منح الأراضي العام جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 5/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

- القانون رقم 01/81 المتعلق بالتنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي، التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري.

- القانون رقم 11/91 مؤرخ في 25/5/1991 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية عدد 27 جوان 1993 يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 مؤرخ في 17 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية عدد 51 صادر في أوت 1993 متم بالمرسوم التنفيذي 08 المؤرخ في 7 يوليو 2008 جريدة رسمية عدد 39 صادر في 13/7/2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والعقاري جريدة رسمية العدد 10 لسنة 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007 يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية.

- المرسوم التنفيذي 427/12 المتعلق ببنية وكليات إدارة الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة الصادرة في 6/6/2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 09/08 المؤرخ في 2008/2/25 الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

- المرسوم التنفيذي 159/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العقارية والاقتصادية وغيرها.

#### 5- المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1414 الموافق لسنة 1993 يتعلق بترقية الاستثمار.

#### 6- الأوامر:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد ومنح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

#### ثانيا: المؤلفات.

1. إبراهيم عبد العزيز شيخا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1999.
2. جمال جوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
3. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والمنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

5. دور آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
6. السيد عطية عبد الواحد، شرح أحكام قانون الضريبة على العقارات البينية الجديدة، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، الطبعة الأولى 2009.
7. شوقي، قانون الرهن العقاري، انحيازات سكانية مستمرة بدون طبعة، المركز المصري لحقوق السكن القاهرة، مصر، 2002.
8. شيخا إبراهيم الغربي، أصول القانون الإداري، الإسكندرية، منشأة المعارف.
9. عبد الحق يوغروس، الوجيز في البنوك الجزائرية، بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
10. عبد الحكيم فؤاد، نزع الملكية للمنفعة العمومية وإجراءات التعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتاب القانوني، مصر، 1992.
11. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء التاسع أسباب كسب الملكية من الحقوق العينية الأصلية المتطرفة عن حق الملكية منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2004.
12. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع الملكية، الهبة، والشركة والقرض والدخل الدائم، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.
13. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع، المقايضة، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر 2004.
14. عبد الغفار حنفي، إدارة المصارف، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
15. عبد المجيد قدرى، تطور صيغ التمويل القصيرة لأجل البنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة 1، عنابة، الجزائر، 2002.

16. عبد المولي محمد مرسي، الوجيز في قانون الضرائب العقارية على المباني، مكتبة شادي، القاهرة، الطبعة الأولى، 2009.
17. فيضل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
18. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جريدة الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع 2014.
19. مجد خلفون، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2007.
20. محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، مصر 2009.
21. يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر 2009.

### ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية:

1. إسحاق إبراهيم منصوري، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2005.
2. بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2009.
3. توفيق زيداني، الجناية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة.
4. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002.

5. زعيتر سمية، التنظيم القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر (دراسة تحليلية مقارنة) مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 2010.
6. عايد رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2006/2005.
7. وناس عقيلة، النظام القانوني الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم القانونية بجامعة باتنة 2006.

#### رابعاً: المؤلفات الأجنبية:

ibtissemgarame''terminologie juridique dans la legislation algérienne''  
l'escique français-arabe, jolais des livres,blida 1998

#### المراجع الالكترونية:

- موقع الأنترنات : المجلة الاقتصادية 2008/11/05 ص 5 نبيل ملاح، قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية.
- موقع الأكاديمية العربية مشكلة الاسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي.



# خلاصة الموضوع



## الملخص

يتلخص الموضوع في التوازن الذي يرد على العمليات المالية والتصرفات القانونية الخاصة بالعقار وهذا من خلال معرفة الأصول أي التأثير الإيجابي، والخصوم المتمثلة في الأثر السلبي المتعلق بالخزينة العمومية.

## Résumé

L'enjeu est le solde des opérations financières et des actions judiciaires de l'immobilier, à travers la connaissance des actifs c'est-à-dire de l'effet positif, et des passifs de l'impact négatif sur le trésor public.

## Abstract

The issue is the balance of the financial operations and the legal actions of the real estate, through the knowledge of the assets, it means the positive effect, and the liabilities of the negative impact on the public treasury.



# الملاحق



# الملحق الأول

2-53 فقرة 5 و 6 من قانون التسجيل:

1. رسوم ثابتة بعنوان ترقيم نهائي تابع لترقيم مؤقت للعقارات ممسوحة بالسجل العقاري، تحدد كما يلي:

أ. الحصص المبنية التابعة لعقار مشترك الملكية:

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 100 م <sup>2</sup>	2000 دج
من 100 إلى 200 م <sup>2</sup>	3000 دج
أكثر من 1200 م <sup>2</sup>	4000 دج

ب. الأراضي المبنية أو غير المبنية

الرسم المطبق		المساحة
أراضي مبنية	أراضي غير مبنية	
4000 دج	2000 دج	أقل من 1000 م <sup>2</sup>
6000 دج	3000 دج	من 1000 م <sup>2</sup> إلى 3000 م <sup>2</sup>
8000 دج	4000 دج	أكثر من 3000 م <sup>2</sup>

مجال تطبيق الرسم: هنا نميز بين الملكيات المبنية وغير المبنية

الملكيات غير المبنية	الملكيات المبنية
الأراضي الفلاحية	البنائيات بمختلف أنواعها
مناجم الملح والسبخات	الأراضي التابعة مباشرة لهذه البنائيات
المحاجر ومواقه استخراج الرمل والمناجم المكشوفة	منشآت تجارية كائنة في محيط المطارات أو الموانئ أو محطات السكك الحديدية أو المحطات البرية
	الأراضي غير المزروعة

للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمتر المربع أو الهكتار في المساحة الخاضعة للضريبة أ. معدلات الضريبة: تختلف باختلاف نوع العقار كما يلي:

الملكيات غير المبنية	الملكيات المبنية
الملكيات غير المبنية بالمناطق غير العمرانية	البنائيات العقارية .... 3%
الأراضي الواقعة بالمناطق العمرانية - المساحة أقم من 500 م <sup>2</sup> ... 5% - المساحة بين 500 - 1000 م <sup>2</sup> ... 7% - المساحة فوق 1000 م <sup>2</sup> ... 10%	الأراضي التابعة مباشرة لهذه البنائيات
الأراضي الفلاحية ... 3%	الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية: - المساحة أقم من 500 م <sup>2</sup> ... 5% - المساحة بين 500 - 1000 م <sup>2</sup> ... 7% - المساحة فوق 1000 م <sup>2</sup> ... 10%

# الملحق الثاني

القيمة الإيجارية للمتر المربع من الملكية العقارية المبنية:

أ. العقارات أو أجزاء العقارات ذات الاستعمال السكني:

المنطقة الفرعية 4	المنطقة الفرعية 3	المنطقة الفرعية 2	المنطقة الفرعية 1
أ. 868 دج	أ. 742 دج	أ. 816 دج	أ. 890 دج
ب. 596 دج	ب. 868 دج	ب. 742 دج	ب. 816 دج
ج. 520 دج	ج. 594 دج	ج. 868 دج	ج. 742 دج

ب. المحلات التجارية والصناعية

المنطقة الفرعية 4	المنطقة الفرعية 3	المنطقة الفرعية 2	المنطقة الفرعية 1
أ. 1338 دج	أ. 1484 دج	أ. 1632 دج	أ. 1782 دج
ب. 1188 دج	ب. 1338 دج	ب. 1684 دج	ب. 1632 دج
ج. 1035 دج	ج. 1188 دج	ج. 1338 دج	ج. 1484 دج

ج. الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية

- ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير

المنطقة الفرعية 4	المنطقة الفرعية 3	المنطقة الفرعية 2	المنطقة الفرعية 1
14 دج	26 دج	36 دج	44 دج

- ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير

المنطقة الفرعية 4	المنطقة الفرعية 3	المنطقة الفرعية 2	المنطقة الفرعية 1
12 دج	20 دج	26 دج	32 دج

ب. أراضي غري مبنية أو مبنية

الرسم المطبق		المساحة
أراضي مبنية	أراضي غير مبنية	
1000 دج	500 دج	أقل من 1000 م <sup>2</sup>
1500 دج	1000 دج	من 1000 م <sup>2</sup> إلى 3000 م <sup>2</sup>
2000 دج	1500 دج	أكثر من 3000 م <sup>2</sup>

ج. الأراضي فلاحية

الرسم المطبق	المساحة
500 دج	أقل من 5 هكتارات
1000 دج	من 5 إلى 10 هكتارات
1500 دج	أكثر من 10 هكتارات

ج. أراضي فلاحية

الرسم المطبق	المساحة
2000 دج	أقل من 5 هكتارات
4000 دج	من 5 إلى 10 هكتارات
6000 دج	أكثر من 10 هكتارات

2. رسوم ثابتة بعنوان ترقيم نهائي للعقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يتم مباشرة لفائدة

المالك وتحدد كما يلي:

أ. قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية

الرسم المطبق	المساحة
500 دج	أقل من 100 م <sup>2</sup>
1000 دج	من 100 إلى 200 م <sup>2</sup>
1500 دج	أكثر من 200 م <sup>2</sup>



# الفهرس



## شكر وتقدير

### مقدمة

#### الفصل الأول: الأصول العقارية وآثارها على الخزينة العمومية

- المبحث الأول: الرسوم العقارية ..... 7
- المطلب الأول: رسوم التسجيل العقاري ..... 7
- الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري. .... 7
- الفرع الثاني: أهمية التسجيل ..... 9
- الفرع الثالث: إجراءات التسجيل العقاري ..... 10
- المطلب الثاني: رسوم الإشهار العقاري ..... 13
- الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري وأهميته. .... 14
- الفرع الثاني: نطاق تطبيق رسوم الإشهار العقاري ..... 18
- الفرع الثاني: حساب رسوم الإشهار العقاري ..... 20
- المبحث الثاني: التصرفات المالية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة ..... 23
- المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ..... 23
- الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية ..... 23
- الفرع الثاني: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة: ..... 25
- الفرع الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة ..... 26
- المطلب الثاني: التسيير والاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة. .... 27
- الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة. .... 28
- الفرع الثاني: على المستوى الجهوي ..... 30
- الفرع الثالث: الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ..... 30

#### الفصل الثاني: الخصوم العقارية وآثارها على الخزينة العمومية

- المبحث الأول: الإعفاءات الضريبية والتنازل على أملاك الدولة ..... 36
- المطلب الأول: الإعفاءات الضريبية ..... 36
- الفرع الأول: الملكيات المبنية المعفاة من الضريبة العقارية ..... 37

- الفرع الثاني: الملكيات غير المبنية المعفاة من الضريبة العقارية.....41
- الفرع الثالث: حالات الإعفاء في قانون التسجيل: .....42
- المطلب الثاني: التنازل عن أملاك الدولة.....45
- الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة .....45
- الفرع الثاني: السكنات الوظيفية.....46
- الفرع الثالث: التنازل على الأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات .....47
- المبحث الثاني: التأثيرات السلبية التي تتدخل فيها الخزينة العمومية .....49
- المطلب الأول: تعيين العقارات الواجب نزع ملكيتها .....49
- الفرع الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها .....51
- الفرع الثاني: تقسيم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها.....54
- المطلب الثاني: دعم الدولة للسكنات الترقية .....57
- الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري .....57
- الفرع الثاني: البنوك التجارية والترقية العقارية .....59
- الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية .....60

الخاتمة

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

الفهرس