



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص : قانون عقاري

بغنوان :

## تقييم العقارات التابعة للدولة في التشريع الجزائري

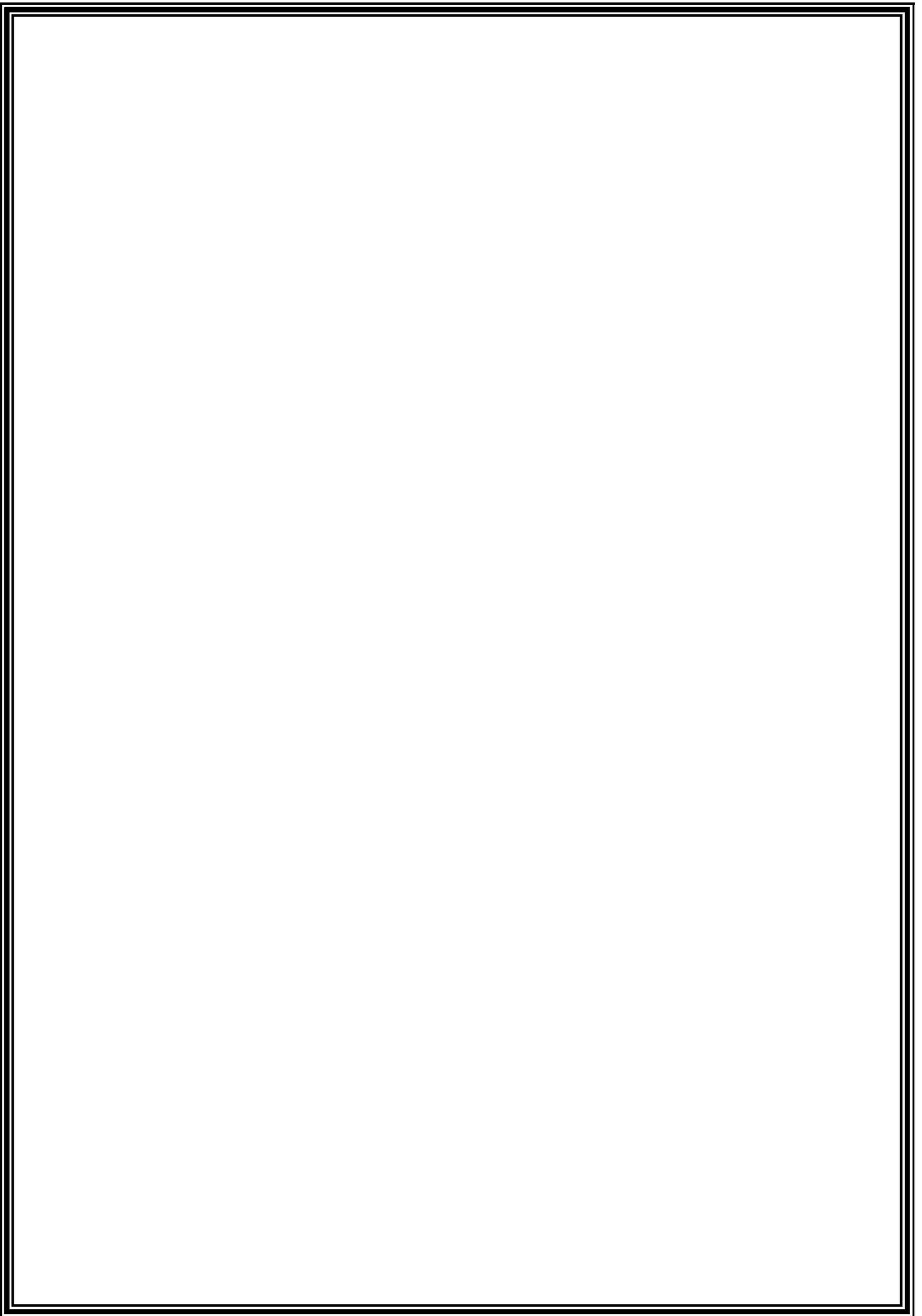
إشراف الأستاذ :  
عزاز مراد

إعداد الطالبة :  
قحايرية نعيمة

### أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية   | الصفة في البحث |
|--------------|------------------|----------------|
| بن طيبة صنية | أستاذ محاضر - أ- | رئيسا          |
| عزاز مراد    | أستاذ مساعد - أ- | مشرفا و مقررا  |
| مخوف طارق    | أستاذ محاضر - ب- | ممتحنا         |

السنة الجامعية : 2017 - 2018



الكلية لا تتحمل أي  
مسؤولية على ما يرد في هذه  
المذكرة من أراء





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

"بسم الله الذي لا يضر مع اسمه شيء في الأرض ولا في السماء وهو السميع العليم"  
"اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، رضيت بالله ربا، وبالإسلام ديناً،  
وبمحمد ﷺ نبياً ورسولاً."

اهدي هذا العمل إلى مولاي وخالقي عز وجل، خالصاً لوجهه الكريم، وان يدخره لنا في  
ميزان الحسنات يوم القيامة.

إلى من كان رضاها غماماً يقيني هجير الأيام، ويعينني دوماً على المضي قدماً، إلى من أعطتني  
وحرمت نفسها، إلى من تخجل الكلمات حين أذكرها، و تستحي عبارات حين أشكرها إلى  
أمي.....أمي.....أمي.

إلى قدوتي في الحياة، إلى من علمني أن التواضع تاج للنجاح، وأن الصبر مفتاح الفرج  
إلى من زرع في أخلاق المسلم العاقل، "أبي الغالي".

إلى من تقاسموا معي مرارة الحياة و حلاوتها تحت سقف واحد و تمنوا لي دائماً اسمي  
المراتب : إخوتي ياسين وهشام وإلى أخواتي .

إلى من جمعني بهم القدر و ربطتني بهم مودة الصداقة و الإخوة، جميع صديقاتي  
وأصدقائي، خاصة بكلية الحقوق

"و الحمد لله وحده لا شريك له"

# نعيمه





# الشكر والعرفان

الحمد لله وكفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى سيدنا و نبينا و حبيبنا محمد صلى الله عليه  
و سلم.

و صدق حبيب الله حين قال:

من لم يشكر الناس لم يشكر الله ،ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه فان لم تستطيعوا  
فادعوا له".

نشكر الله ونحمده حمدا مباركا على هذه النعمة الطيبة والمباركة، نعمة العلم  
والبصيرة

يشرفنا أن نشكر أستاذنا الفاضل المشرف على هذا العمل " عزاز مراد" على  
مجهوداته الكريمة التي بذلها و التوجيهات التي قدمها والثقة التي وضعها في  
شخصنا التي كانت حافزا لإتمام هذا العمل المتواضع

كما أتقدم بالشكر الجزيل الى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة  
كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الى كل أساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية  
ولا ننسى أن نقدم امتناننا وتقديرنا إلى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو من

بعيد وحفزنا على إتمام هذا العمل.



مقدمة:

مرت الجزائر بعدة تطورات وتغيرات سواء على مستوى النظام السياسي، الاقتصادي والاجتماعي، الأمر الذي وضع نظامها العقاري أمام تحديات كبيرة وصعبة كان لها أثر على تطور هذا النظام وتسييره.

ويعد التشريع العقاري في الجزائر من أعقد القوانين، وأكثرها أهمية نظرا لاتصاله الوطيد بأحد أهم المجالات التي تعرف تطورا مستمرا في بلادنا، وهي قضية العقار. والجزائر على غرار كل الدول تزخر بثروة عقارية هامة، لذلك لجأ المشرع إلى وضع نصوص تشريعية وإجراءات تنظيمية قانونية بغية تحقيق عملية بما يسمى بالتطهير العقاري وتثمينه، أي أن المشرع من خلال وضعه للنصوص القانونية الجديدة ترتب عنه رد الاعتبار للملكية العقارية وتثمينها وتقييمها، الهدف منه حماية حقوق المتعاملين والقضاء على المضاربات الغير المشروعة.

و بالرجوع الى نشأة التقييم العقاري في العصور السابقة سوف نتطرق الى نشأته في العصر الإسلامي، أي في عهد الرسول محمد ﷺ عندما أراد بناء مسجده، وأيضا حادثة توسعة المسجد الحرام، في خلافة عمر وعثمان رضي الله عنهما عندما ضاق المسجد بالمصلين والطائفين فقد اشترى عمر وعثمان رضي الله عنهما الأراضي المحيطة بالمسجد وقاما بتعويض ملاكها بثمنها الحقيقي.

ويعتبر ألفرد مارشال الاقتصادي المؤسس حقيقي لعلم التقييم، من حيث صياغته نظرية العرض والطلب وارتباطهما بتحديد السعر، والتي تعتبر من أهم الأدوات التي يركز عليها التقييم.

وما ساهم في تطوير التقييم العقاري، هو المحاولات الكثيرة في عصور مختلفة، خاصة في العصر الحديث، حيث كثر الاهتمام به في مختلف النظم القانونية.

و نخص بالذكر تطوره في الجزائر، هذا عقب الفترة الممتدة من 1960 إلى 1990، حيث شهدت استنزاف الخطر للأراضي الفلاحية وتبديد للأموال الوطنية، وكذا الاعتماد على الأوراق العرفية في معاملاتهم، دون الرسمية والانتشار الكبير للبناءات الغير المشروعة، أيضا عدم التحكم في الآليات المنظمة للسوق العقارية، وشهدت أيضا انتهاكات

لنصوص القانونية التي كانت تحمي الأملاك العقارية، سواء كانت داخل أو خارج المحيط العمراني.

لكن بعد عام 1990 ظهرت تحولات سياسية واقتصادية، تهدف بالدرجة الأولى إلى الانتقال إلى اقتصاد السوق وتنشيط الاستثمار، هذا من خلال إزالة المعاملات العقارية وإيجاد الحلول الممكنة للحد من المشاكل العقارية.

وعليه أصدر المشرع كما هائلا من النصوص القانونية الجديدة، نذكر منها:

قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، الأمر رقم 08/95 الذي ينظم مهنة الخبير العقاري المعدل والمتمم...إلخ. ومن خلال هذه النصوص ظهرت الحاجة أكثر إلى التطهير العقاري وتثمينه، هذا تماشيا مع متطلبات السوق العقارية.

#### - أهمية الموضوع:

تتضمن أهمية هذه الدراسة في ناحيتين، علمية (النظرية) وعملية (تطبيقية)، حيث يعد التقييم أو التثمين حجر الزاوية وأحد العناصر الأساسية في المنظومة العقارية، كما أنه أحد مفاتيح النهوض بصناعة العقار، ولا شك أن الثقة والعدل في المعاملات التي تتم في الأسواق بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة، هما الركيزتان الأساسيتان اللتان تعملان على تطور ونمو السوق العقارية، ويولدان مناخ من الأمان والاستقرار فيه.

لذا فخبير التقييم العقاري هو في درجة قاض في اختصاصه يقوم بتقديم تقرير وينبغي أن يكون تقريره مبنيا وعلى أسس سليمة، حتى تكون الثقة في التعامل ويعمل على تحقيق العدل في الأسواق.

لذلك فمهنة الخبير بصفة عامة والتقييم العقاري بصفة خاصة، تحتاج إلى أسس ومبادئ ومعايير يجب توفرها من أجل تحقيق الأمان والاستقرار.

#### - دوافع اختيار الموضوع:

إن اختيار هذا الموضوع جاء نتيجة لعدة أسباب دفعتنا لتناوله، منها ما هو شخصي وما هو موضوعي، وهي كما يلي:

- دوافع الشخصية:
- إثراء المكتبة بدراسة جديدة لهذه الكلية .
- باعتبار اني طالبة قانونية و التقييم العقاري يكون ضمن ما نقوم بدراسته في تخصص القانون العقاري، لذلك تم التطرق الى هذا الموضوع من أجل البحث فيه.
- دوافع موضوعية: يمكن حصرها في النقاط التالية:
- يعتبر هذا الموضوع موضوع تقني وله أهمية كبيرة لم يتم دراسته من قبل.
- ونجد أن معظم الباحثين والمؤلفين قد تطرقوا في كتاباتهم إلى الملكية العقارية بوجه عام، ولكن لم يحظى بالدراسة تقييم وتحديد القيمة التجارية لهذه الملكية في السوق العقارية.
- فتح آفاق البحث في هذا المجال باعتباره موضوع جد صعب لعدم توافره على المراجع ، بصفته موضوع تقني أكثر ما هو نظري.
- الاشكالية :

في ظل إجراءات تطهير الملكية العقارية وتنظيم السوق العقارية، سعى المشرع جاهدا إلى وضع إطار قانوني ينظم عملية التقييم العقاري وفقا لمتغيرات سعر السوق العقارية وعليه تم طرح الاشكالية كالأتي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم ومعالجة القوانين الخاصة بعملية تقييم العقارات في التشريع الجزائري؟

التساؤلات الفرعية:

- وقد أثارت الدراسة مجموعة من التساؤلات الأساسية منها:
- من هم الهيئات التي خول لها القانون بعملية التقييم العقاري؟
- وكيف يتم تسوية المنازعات الناجمة عن عملية التقييم العقاري والتقليل منها؟

#### - المنهج المتبع:

إن طبيعة الموضوع تستوجب استعمال المنهج الوصفي والتحليلي

- المنهج الوصفي: لقد اعتمدنا على هذا المنهج من أجل وصف كل ما يتعلق بجوانب هذا الموضوع، وهذا للإحاطة و التطرق اليه بشكل كامل.

• المنهج التحليلي: حيث اعتمدنا عليه في تحليل بعض المواد القانونية المتعلقة بهذا الموضوع وهذا من أجل إبراز ما انصبا عليه قانونا.

- أهداف دراسة الموضوع:

إن معالجة موضوع التقييمات العقارية نرجو من خلاله تحقيق مجموعة من الأهداف نذكر منها:

- يعتبر موضوع من الموضوعات الهامة في القانون العقاري.
- إعطاء مفاهيم عن الموضوع وإبراز أهم الإشكاليات المتعلقة بالتقييم.
- معرفة أهمية وتطور التقييم والتثمين العقاري.
- التعرف على القواعد الموضوعية والشكلية لإعداد تقرير التقييم.
- اكساب الجهات المكلفة بالتقييم المهارات المتقدمة لتوفيق النتائج وتحديد القيمة النهائية للعقار.
- الدراسات السابقة:

نظرا للأهمية الكبيرة لموضوع التقييم العقاري، إلا أنه لم يحظى بالدراسة الكافية من قبل الباحثين في الجزائر، إذ أننا لاحظنا عدم توفر المراجع العلمية والدراسات الكافية لهذا الموضوع، باستثناء أطروحة لنيل درجة دكتوراه للطالب حرز الله كريم تحت عنوان النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري.

- صعوبات البحث :

هناك مجموعة من الصعوبات صادفتنا في إعداد هذه الدراسة، متمثلة خاصة في قلة المراجع المختصة في هذا المجال بالذات حيث حاولنا الاعتماد في الأساس على النصوص القانونية في هذا المجال، كما تكمن الصعوبة في اتساع طبيعة الموضوع و تشعبه بحيث لا يمكن حصرها في بحث واحد، لذا اعتمدنا على القوانين و المراسيم و الأوامر التي تنظم أحكام هذا الموضوع.

التصريح بالخطة :

من خلال الاشكالية المطروحة ، سنعالجها من خلال عرضنا للخطة مقسمة إلى فصلين في الفصل الأول سنتعرض إلى ماهية التقييمات العقارية تقسم إلى مبحثين في المبحث

الأول مفهوم التقييمات العقارية، أهداف و مبادئ في المبحث الثاني ، أما في الفصل الثاني الهيئات المكلفة بالتقييمات العقارية و المنازعات الناجمة عنها مقسم أيضا إلى مبحثين البحث الأول الهيئات المكلفة بعملية التقييم العقاري ، المبحث الثاني المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري.

# الفصل الأول:

## ماهية تقييم العقارات

المبحث الأول: مفهوم تقييم العقارات

المبحث الثاني: أنواع تقييم العقارات

ان لتقييم العقارات أهمية بالغة في دفع عجلة الاستثمار من خلال التقييم الحقيقي للعقار الموجه للاستثمار سواء كان عقار صناعي، سياحي، فلاحي.... الخ . ولأهمية الموضوع قمنا بدراسته من خلال.

التطرق الى ماهية التقييم العقارات محاولة منا الى ضبط المفاهيم النظرية التي بنيت عليها عملية تقييم العقارات في مجالها القانوني ، هذا من خلال اعطاء تعريف فقهي وقانوني ثم التطرق إلى عناصره و العوامل المؤثرة فيه ، والمبادئ التي يبنى عليها التقييم مع ابراز أهم الاهداف او الغاية من العملية . هذا في المبحث الأول.

أما المبحث الثاني سوف نتطرق فيه الى أنواع تقييم العقارات سواء كانت تقييمات إدارية ، وتقييمات بناءا على متطلبات السوق العقارية.

### المبحث الأول : مفهوم تقييم العقارات

يعد موضوع التقييم العقاري من الموضوعات البالغة الأهمية لذلك أولتها التشريعات القانونية عناية خاصة، نظرا لما يترتب عليه من نتائج هامة على عملية التقييم. لذا اقترحنا ان نسلط الضوء على مفهوم التقييم العقاري، من خلال بيان تعريفه الفقهي والقانوني، والى العناصر والعوامل التي تحدد القيمة التجارية، بالاعتماد على جملة من المبادئ و الأهداف، كما سنتطرق الى أنواع تقييم العقارات التابعة للدولة.

### المطلب الأول: تعريف تقييم العقارات

لم يعرف المشرع الجزائري تقييم العقارات في القوانين التي تنظم هذه العملية في التشريع العقاري، وإنما اكتفى بتنظيم أحكامها فقط، وترك مجال تعريفها الى الفقه. لذا سنحاول التطرق إلى التعريف الفقهي للتقييم العقارات ثم إلى التعريف القانوني للتقييم العقارات.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي العقاري

هناك العديد من التعاريف الفقهية التي تناولها الفقهاء في تعريفهم للتقييم العقارات ملمين بمختلف العناصر التي تدخل في تكوين هذه لعملية، من أهمها:

تعريف "أحمد العتيبي"، الذي اعتبر التقييم العقاري بأنه: "تقدير قيمة العقار على أسس مهنية وباستخدام آليات علمية محددة"<sup>1</sup>.

وأیضا عرفه دكتور "سليمان الدليجان" على أنه: "التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مئمن مؤهل وذو خبرة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أحمد العتيبي ، إنشاء بورصة عقارية لاحتراف صناعة العقار ، ملتقى دولي حول التثمين العقاري ، المنظم يوم 2012/01/04 ، المدينة المنورة ، م عربية السعودية ، ص 22

<sup>2</sup> د. سليمان الدليجان، "التقييم العقاري الصحيح"، ملتقى دولي حول مهنة التقييم العقاري، المنظم يوم 2012/11/23 الغرفة التجارية، الرياض ، المملكة العربية السعودية، ص 22.

وكذلك الشأن بالنسبة للدكتور "أحمد بن محمد الخضير" الذي عرضه بأنه: "عملية تقدير بناء على عوامل ومعايير، ويتم تطبيق ذلك وتقديمه في شكل تقديم، ويتم وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به للاستدلال على قيمته طبقاً لحالة السوق العقارية...".<sup>1</sup> كما عرفه أ. "سليمان بن عبد الله الرويشد"، على أنه: "عبارة عن تقدير قيمة عين العقار السوقية وفقاً لحركة السوق العقارية وأسواق السلع (مواد البناء) في وقت معين وفرض محدد".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للتقييم العقارات

لم يتطرق المشرع الجزائري باعتباره مشرع ومنظم للأحكام القانونية تعريفاً لعملية التقييم العقاري واكتفى بتنظيم أحكامها، وعليه يمكن تقديم تعريف للتقييم العقاري على أنه: "عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفق عوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة النقدية للعقارات والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين وتتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بها".<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: عناصر وعوامل التقييم العقارات

يعتبر التقييم العقاري عملية تقنية ترتبط بإجراءات وبجملة من العوامل:

### الفرع الأول: عناصر التقييم العقارات

إن للتقييم العقاري جملة من العناصر، تتمثل في:

**أولاً:** النظرة المبررة كأساس لتحديد قيمة العقار: وهي مجموعة المبررات والدواعي التي على أساسها تحدد القيمة، وبها يتم تبرير مدى منطقية وعقلانية هذه القيمة، ونجد أن

<sup>1</sup> د. أحمد بن محمد الخضير، الضوابط الشرعية للتأمين العقاري، الطبعة الأولى، دار المعرفة، بيروت، لبنان 2010، ص 31

<sup>2</sup> د. بن عبد الله الرويشد سليمان، الأنشطة العقارية بين التأصيل العلمي والتأهيل المهني، جريدة الرياض، الصادرة بتاريخ 2014/03/17، العدد 1628، المملكة العربية السعودية، 2014، ص 11

<sup>3</sup> حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل م د" الطور الثالث حقوق، كلية الحقوق، 2015، ص 23.

الخبير العقاري يعمل جاهدا من أجل تبرير مدى صحة المعلومات المستغلة وكيفيات اختيار الطرق التقنية ليبرر بذلك القيمة المستخرجة.

**ثانيا: الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري:** يكون الغرض أو السبب من إجراء التقييم العقاري، إما بطلب التقييم من البائع من أجل الربح أو من طرف المشتري من أجل حماية أمواله، وقد يكون من طرف هيئة قضائية من أجل إصدار حكم في قضية ما، أو من طرف مؤسسة مالية من أجل الحصول على قروض عقارية، وقد يكون من أجل التأمين على العقار.

**ثالثا: الزمن عامل أساسي في عملية التقييم العقاري:** يعتبر الزمن عامل أساسي لتحديد القيمة التجارية للعقار، لأن تحديد القيمة مرتبط بعوامل وهذه العوامل تتغير عبر الزمن، فكلما تغير الزمن تغيرت العوامل وبالتالي تتغير القيمة.

**رابعا: القيمة:** تعتبر القيمة الحقيقية على أنها قيمة التبادل في السوق العقارية الحرة المفتوحة للمنافسة، أي السعر المحتمل دفعة مقابل العقار أثناء عملية البيع بالتراضي، ويكون المشتري على علم بعيوب العقار والبائع على علم بحركة السوق العقارية.<sup>2</sup>

ونجد أن لعنصر القيمة له أربعة عناصر أساسية وهي: أن القيمة سعر محتمل، وأن السعر يحدد حسب سوق مفتوح على المنافسة، كما أن السعر يكون بالتراضي بين البائع والمشتري وتكون أطراف المعاملة على علم بالملكية وبالسوق.

بالإضافة إلى ذلك أن القيمة تتحكم فيها عدة عوامل هي عامل الضرورة، وهي مرتبطة بالاحتياج، عامل الندرة أي شيء يجعل قيمته تتزايد والعكس، و عامل القدرة الشرائية لاكتساب أي عقار.

## الفرع الثاني: عوامل تقييم العقارات

<sup>1</sup> - أمال حمادي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2007، ص 27 .

<sup>2</sup> - أمال حمادي، المرجع السابق، ص 57.

عملية تقييم العقارات لها أهمية بالغة من الناحية القانونية، وكذا من الناحية التطبيقية تعتمد على أسس وقواعد يرتكز عليها العون المكلف بالتقييم لإعطاء قيم حقيقية تتناسب مع السوق العقارية في ظل قانون العرض والطلب، ولهذا اعتمدنا في دراستنا على ثلاث عناصر، بدأ بالخصائص الفيزيائية ومرورا على العوامل القانونية، بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية التي تحدد قيمة العقار.

### 1-العوامل الفيزيائية:

هي الشيء المتعامل به يوميا والذي يتم النظر فيه بالعين المجردة والعامل المادي يختلف من عقار لآخر، فالأراضي الفلاحية مختلفة عن الأراضي الصالحة للبناء، حيث يتم النظر للأراضي الفلاحية من ناحية المساحة، نوع الأرض، شكل الأرض (التضاريس)، أما الأراضي الصالحة للبناء فيتم النظر إليها من ناحية المساحة، كيفية بناءها، المواد المستعملة والداخلة في البناء، بالإضافة إلى التجهيزات المحتملة وجودها. وسنتطرق فيما يلي إلى كل عنصر إلى حدى:

**-المساحة والموقع:** تلعب المساحة دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للعقار، حيث يحدد إمكانيات استعمالها، ويجب أن تتلائم مساحة الأرضية و طبيعة البناء<sup>1</sup>، وكذا مردوديته بالنسبة للأراضي الفلاحية، إلا أنها إذا زادت عن المعقول فإنها تشكل نقص قيمة العقار. وبالنسبة للموقع فهو ذو أهمية كبيرة، خاصة للعقارات الحضرية، حيث يحدد الموقع وحصه هذا العقار إن كان عقار سكني، أو إيجار أو صناعي ويلعب دور كبير في تحديد قيمة العقار.

**-مواد البناء وعناصر التجهيز:** من الواضح أن مواد البناء تشكل عنصر أساسي ليس فقط إلى قيمتها التجارية بل أيضا من حيث المظهر، النوعية، الجودة و كذا الصلابة

<sup>1</sup> - سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هوم، الجزائر، 2001، ص 93 .

بالإضافة إلى طول عمر البناية الذي يؤمنه، أما عناصر التجهيزات التدفئة، والمكيفات الهوائية، وكذا المصاعد بالنسبة للبنايات العالية، الرفاهية، كل هذه العناصر وغيرها تدخل في تحديد القيمة التجارية للعقار.

-**مختلف الطرق والشبكات:** حسب المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991<sup>1</sup>، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير خاصة في مادته الثامنة و فقراتها تعتبر مختلف الطرق والممرات ذات أهمية بالغة للعقارات، خاصة منها الجماعية، حيث تدخل في تحديد قيمة العقار من جهة، وكذا أهمية العقارات الاقتصادية منها والتجارية وقد حددته المواد (36،37)<sup>1</sup>، 38<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي السالف الذكر الشروط الواجب توفرها في العقار الشكلي بالنسبة للشبكات، حيث يجب أن تتوفر ثلاث عناصر على الأقل، والتي تكون كالاتي:

-التوصيل الكهربائي، المادة 44<sup>3</sup>.

-شبكة المياه الصالحة للشرب، المادة 43<sup>4</sup>.

-شبكة الصرف الصحي، المادة 38<sup>5</sup>.

-شبكة الغاز، المادة 44<sup>6</sup>.

حيث تؤثر هذه العناصر على قيمة العقار، وذلك بالزيادة أو النقصان.

<sup>1</sup>- انظر المواد 36، 37، المرسوم تنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و

التعمير و البناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991، ص 959.

<sup>2</sup>- انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 175/91، نفس المرجع ص 959 ص 960.

<sup>3</sup> - انظر المادة 44 فقرة 02، المرسوم التنفيذي 175/91، نفس المرجع ص 961.

<sup>4</sup>- انظر المادة 43، المرسوم التنفيذي 175/91، نفس المرجع ص 961.

<sup>5</sup>-انظر المادة 38، المرسوم التنفيذي 175/91، نفس المرجع ص 959.

<sup>6</sup>-انظر المادة 44، فقرة 04 المرسوم التنفيذي 175/91، نفس المرجع ص 961.

## 2- العوامل القانونية:

يخضع تقييم العقارات لأسس ومبادئ معينة، تحدد من خلالها القيمة الحقيقية للعقار، وتتأثر من جهة أخرى في طريقة وكذا كيفية تقييم هذا العقار وهذا باختلاف تلك العوامل وتغييرها من عقار لآخر حسب ما تقتضيه نوعية العقار فيزيائيا واقتصاديا وخاصة من الجانب القانوني.

### - الطبيعة القانونية:

تتمثل أساسا الطبيعة القانونية للعقار في تحديد المالك في أصله، من خلال كون مالكه له عقد ملكية شهر أو أنه محل رهن أو له عقد عرفي ثابت التاريخ إلى غير ذلك من الحالات، وهذه العوامل لها تأثير مباشر في تحديد قيمة العقار، بالإضافة إلى أن الملكية العقارية هي عبارة عن سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمل ويتصرف في هذا العقار.

مع أن الطبيعة القانونية مرتبطة أيضا بالقوانين التي تحدد من جهتها كيفية استعمال هذا العقار والأحكام التي تسري على العقار بصفة عامة وصاحبه بصفة خاصة.

-الإرتفاقات الإيجابية: من بين العوامل القانونية المهمة في تحديد القيمة التجارية للأراضي نجد حقوق الارتفاق بمختلف أنواعها، حيث يعتبر حق الارتفاق من الضوابط القانونية التي تسري على العقار، حيث أنه إلى جانب حق الانتفاع يعد حق الارتفاق من المؤثرات في تحديد قيمته العقارية ولقد نصت المادة: 867 من القانون المدني على أن: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على من، إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص به هذا المال"<sup>1</sup>.

فمن خلال نص المادة يعتبر حق الارتفاق حق يختلف عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى، على أنه يتعذر تحديد مضمونه تحديدا قاطعا، وله عدة أنواع نذكر منها الإرتفاقات الإيجابية والسلبية، حيث أن الإرتفاقات الإيجابية.

<sup>1</sup>- انظر المادة 867 ، القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13 ص348.

حيث ان الارتفاقات الايجابية هي تلك التي تمنح أصحابها الحق في إجراء أفعال على العقار المقدر، مما تدخل ضمن حق المالك في استعمال الشيء واستغلاله كحق المرور و الرعي...الخ، وقد يكون الارتفاق إيجابي نتيجة استعماله من طرف العقار المثقل بهذا الارتفاق.

-الإرتفاقات السلبية: هي ذلك الحق الذي لا يسمح لأصحابه بإجراء أعمال مباشرة على العقار<sup>1</sup>، بحيث مالك العقار المقرر عليه هذا الحق من إجراء بعض الأعمال كعدم فتح مطل على العقار المجاور.

### 3- العوامل الاقتصادية:

يقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الطبيعة الاقتصادية والمرتبطة اساسا بالنظام الاقتصادي السائد في المجتمع، و التي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأملاك العقارية<sup>2</sup>. يرتبط العامل الاقتصادي أساسا بالموقع واستراتيجية المنطقة، وهو الذي ينقص أو يزيد من قيمة العقار ويلعب الموقع الاقتصادي دورا هاما في تحديد قيمة العقار، ويكون مرتبط بتطور المنطقة كذلك وجهة ونوعية استعمال العقار سواء كان تجاري أو صناعي أو سكني وكذلك حالة السوق العقاري الذي يسيره قانون العرض والطلب.

-النمو الاقتصادي المحلي: باعتبار أن السوق العقارية هي سوق محلية وهي خاضعة لقانون العرض والطلب هذا من جهة ومن جهة أخرى، فهي تتأثر بشكل كبير بالنمو الاقتصادي للمنطقة ويعني هذا أن سعر العقار يخضع من جانبه إلى النمو الاقتصادي المحلي الذي يحدد بدوره كيفية القيام بتقييم هاته العقارات، وتخضع سعر العقارات من هذه الناحية أساسا إلى نشاط الاقتصادي الممارس في هاته المنطقة سواء كان نشاط زراعي، أو صناعي، أو تجاري...الخ، حيث يحدد هذا النشاط وكذا السعر في آن واحد

<sup>1</sup> انظر المادة 869 من القانون رقم 07/05 المرجع السابق، ص 669 .

<sup>2</sup> أ.سماعين شامة، المرجع السابق، ص 93.

عامل التقييم اذا كان النشاط زراعيا، فإن العقارات الفلاحية تكون مرتفعة الثمن ، وإن كان النشاط التجاري فإن العقارات ذات الوجهة التجارية تكون مرتفعة في سعرها...الخ.

-**القرب من المدن الكبرى والمناطق الصناعية:** لقد سعت الدولة جاهدة إلى تحقيق تنمية متوازنة عبر التراب الوطني، و هذا من خلال إعداد المخططات الوطنية وكذا البرامج الولائية، حيث أقامت هياكل قاعدية وأنشأت مراكز صناعية هامة بالإضافة إلى تطوير المدن الكبرى، وباعتبار أن السكان -عادة- يتجهون للإقامة في المدن الكبرى، وبمحاذاة المراكز الصناعية لاعتبارات عديدة، من أهمها المجال الاقتصادي من خلال وجود وتوفير فرص عمل وكذا الحاجات الضرورية للسكان، وهذا يؤدي حسب قانون العرض والطلب إلى اختلاف الأسواق العقارية من منطقة لأخرى، ومنه اختلاف في سعر العقار خاصة الصناعي منه هذا بالنسبة للموقع العام، اما الموقع الخاص فيقدر بوجود او عدم وجود داخل المنطقة تسهل حركة المرور، مدى قرب القطعة الارضية من التجهيزات العمومية كالمدارس و المستشفيات....الخ<sup>1</sup>.

-**حالة السوق العقارية المحلية:** تعتبر السوق العقارية من اهم العوامل الاقتصادية التي تؤثر على قيمة الاراضي، تعرف السوق في معناها الاقتصادي على أنها المجال الذي يكون فيه البائعون والمشترون على اتصال بينهم، للقيام بعملية البيع والشراء، والذي ينتهي بتحديد الثمن أو السعر، والذي يقصد به التمثيل النقدي للقيمة المتبادلة. فدراسة السوق العقارية بصفة عامة والمحلية بصفة خاصة يؤدي حتما لمعرفة أسعار العقارات في الزمان وكذا المكان مع تسجيل الصفقات العقارية التي تؤدي إلى تحديد العوامل التي تتحكم في سير العقارات من خلال انخفاضها أو ارتفاعها بالمقارنة مع الأسواق الأخرى، وتعتبر السوق العقارية المرجع الوحيد للتقييم.

### المطلب الثالث: مبادئ و أهداف تقييم العقارات

<sup>1</sup> - أ. عمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة، والجماعات المحلية، (د ط)، دار هومة الجزائر، 2009، ص 88 .

حتى يحقق التقييم العقاري النتيجة المرجوة لابد من احترام المبادئ وتوضيح الأهداف بصورة جلية، لهذا سنحاول في هذا المطلب الى التطرق الى مبادئ تقييم العقارات في الفرع الأول، وأهداف تقييم العقارات في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مبادئ تقييم العقارات

إن التقدير النهائي لقيمة العقار يعتمد على جملة من المبادئ لا بد من توافرها للتوصل إلى القيمة الحقيقية وعليه سنحاول في هذا المطلب تبيان مبادئ التقييم العقاري من خلال تصنيفها إلى:

- **مبدأ العرض والطلب:** يعد مبدأ العرض والطلب مبدأ اقتصادي، ويعتبر قاعدة السوق العقارية فمبدأ العرض يعني به رغبة الإنسان في اكتساب أي شيء لأسباب ورغبات عديدة تحرك المجتمع ليس للكسب فقط وإنما لإنتاج الحاجات وتصنيفها<sup>1</sup>، وهناك عناصر تزيد أو تنقص من هذه الرغبات منها تكلفة الإنتاج التي تزيد كنعص من العرض وأيضاً عنصر المنافسة الموجودة بين المتنافسين من ناحية الأرباح المعقولة.

أما بالنسبة لمبدأ الطلب معناه طلب أي إنتاج بما في ذلك العقار بالتعداد السكاني والقدرة الشرائية لأفراد المجتمع، وكذلك مستوى الأسعار الموجودة.

وعليه، نستنتج أنه كلما زاد العرض للمنتج أو الخدمة العقارية وقل الطلب عليها فإن سعرها سينخفض والعكس صحيح وإن السعر التوازني سيكون عندما يتحقق التوازن بين عاملي العرض والطلب.<sup>2</sup>

- **مبدأ التغيير والتدرج:** السوق العقارية مثل أي سوق أخرى معرض للتغيير بتأثير العوامل المختلفة، الأمر الذي يجعلها تتدرج نحو التصاعد أو العكس، لذا فالسوق العقاري لا

<sup>1</sup> د . علي كحلون ، القانون العقاري ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، (د ط)، تونس، 2009، ص 73.

<sup>2</sup> زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، الطبعة الأولى، منشورات المكتبة العصرية بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1963، ص 49.

يمكن أن يظل ثابت في أي منطقة ويجب على خبير التقييم التعرف والتوقع لتأثير التغيير على حالة السوق.

**-مبدأ المنافسة والتوازن:** هذا المبدأ مأخوذ من المبدأ الطبيعي (مبدأ توازن الطبيعي) وهي قاعدة التناسب بين الأنواع والأشكال، فلا يجوز مثلا جعل محطتين للخدمات متقابلتين في مكان واحد، لأن ذلك يؤدي إلى تقسيم القيمة التجارية إلى النصف، وهذا التوازن يشكل القاعدة الأساسية بالمنافسة نزيهة والتي لا يوجد فيها أي احتكار وصراع وتكون السوق فيها مزدهرة ومستقرة، ومن هنا فالمنافسة لا بد أن تخضع لقواعد معينة<sup>1</sup>، و لكي تنشط السوق العقارية بالمنافسة لا بد من اتخاذ طرق جديدة في البناء والتعمير.

**-مبدأ التطابق:** عن الاستعمال الأقصى لأي عقار مرتبط بدرجة تجانسه الاجتماعي والاقتصادي، وكذا محيطه الطبيعي، ونتيجة هذا الاستعمال ومما يصل هذا العقار إلى القيمة القصوى أي تطابق الاستعمال مع تطابق القيمة.

**-مبدأ التسبيق:** هذا المبدأ يعبر عن رغبة لمزايا مستقبلية، أي ان القيمة التجارية للعقار تأتي عن طريق مختلف المداخل المستقبلية والتي يرغب أي مالك في الحصول عليها من خلال استغلال الملكية.

**-مبدأ البديل:** هذا المبدأ ينص على أن المشتري سيختار العقار الأقل ثمنا بين جميع العقارات المساوية له والمعروضة للبيع، ويرتبط بهذا المبدأ بمفهوم لكلفة الفرصة البديلة وهو سعر أو معدل العائد الذي يحققه أفضل تصرف بديل، وهو معدل العائد الذي تضحى به عند اختيار أفضل بديل موجود.

**-مبدأ المساهمة في المردودية:** يشير مبدأ المساهمة أن قيمة جزء معين في العقار تعتمد على قدر إسهامه في إضافة فيها للعقار أو تخفيض قيمته في حالة الاستغناء عنه<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القواعد المنظمة لعملية المنافسة منظمة بموجب الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمنافسة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 2003//07/20 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 2010/08/15، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

<sup>2</sup> د. حاتم أحمد جعفر، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العلمية، (د ط)، بدون النشر، ص 07.

مثل موقف سيارات مسقوف، وموقف سيارات بدون جدران فإن انعدام الجدوى الوظيفية يتحقق إذا ما استغنى عن هذا الجزء من العقار.

-مبدأ التوقع: قيمة العقار تتأثر بتوقع السعار مستقبلا ويرتبط ذلك بسبب المنافع المتوقعة من العقار في المستقبل مثال ذلك العقارات التجارية تعتمد على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه، أيضا الوحدات السكنية مرتبطة في قيمتها بتوافر الخدمات و بمستوى الاجتماعي للمنطقة مستقبلا.

-مبدأ الاستعمال الأفضل: يعتبر هذا المبدأ أساسيا لتطور القيمة وهو الاستعمال الحسن، والذي يمكن أن يؤدي أفضل مردود في زمن معين ومهما كانت الطريقة المتبعة، حيث يعتمد المبدأ على معيارين أساسيين:  
معيار العقار المبني، والعقار الغير المبني.

-معيار العقار المبني: من أهم المبادئ استخداما في عملية التقييم كونه له أهمية اقتصادية في منطقة ما، ويعطي أعلى كفاءة، وينشأ عن طريق دراسة يتم من خلالها تحليل الموقع وطبيعة ونوعية البناء...

-معيار العقار الغير المبني: وتتمثل في أراضي يتم تحويله إلى مرافق حيوية و سكنات مع مراعاة الناحية التنظيمية للأرضية مثل مراعاة مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> و مراعاة عوامل أخرى.

## الفرع الثاني: أهداف تقييم العقارات

التقييم العقاري كغيره من العمليات لا بد من وجود أغراض التي من أجلها يتم التقييم وعليه نذكر منها:

<sup>1</sup> مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا نسيان كيفية استعمالها لا سيما فيما يتعلق بلوغ المباني المرخص بها وحجمها وخصها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاعات المقدره عليها وكذا النشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجيهات الأساسية.

- تحديد السعر الذي يطلبه البائع.
  - مساهمة المشتري لتحديد ثمن الشراء.
  - تحديد قيمة عقار بعينه كجزء من الشركة.
  - تحديد قيمة العقار في حالة تبادله أو استبداله بعقار آخر مختلف.
  - تحديد قيمة تمويل قرض عقاري والتي عادة ما تكون نسبة من القيمة السوقية للعقار.
  - تحديد قيمة التأمين الواجبة على الأملاك.
  - تحديد خسائر الأملاك الناتجة عن كوارث طبيعية (زلازل، فيضان، حرائق... الخ).
  - تقييم الأملاك بهدف حساب الضرائب.
  - تحديد الضرائب العقارية (الجباية العقارية) عند بيع الأملاك.
  - تحديد قيمة العقار نظرا للتوسعات الاقتصادية (نظرة مستقبلية).
  - تحديد قيمة العقار أثناء وجود قضايا بين أطراف متعددة.
  - تحديد ما إذا كان الاستخدام الحالي للأملاك هو أفضل استخدام لها أم لا.
- وبالتالي، فإن تقييم العقارات يختلف من عقار إلى آخر حسب طبيعة كل عقار ونوع العقار (مبني، غير مبني، معد للبناء، صالح للبناء... الخ).

## المبحث الثاني: أنواع تقييم العقارات

إن عملية التقييم العقارات كانت ولا زالت مرتبطة أساسا بالأطر القانونية التي تنجم عن تطبيقها تنازل الدولة عن بعض أملاكها، سواء للخواص أو للهيئات العمومية ومن هاته الأطر القانونية التي انتهجت فيها إدارة أملاك الدولة بوصفها خبيرة للتقييم العقارات، وهذا انطلاقا من مصلحة التقييمات والخبرة، ومن أهم هذه التقييمات الإدارية

### المطلب الأول: التقييمات الإدارية

لقد جاء القانون 01/81 في 07 فيفري 1981<sup>1</sup> والمعدل والمتمم والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، ليحدد كيفية تقييم العقارات المبنية وغير المبنية إداريا، حيث يكون دور العون المقيم في هذه الحالة مطلقا على منهجية وطريقة التقييم وتطبيقها وهذا من خلال ملحقات ووثائق إدارية.<sup>2</sup>

وفي إطار الأمر 26/74 المؤرخ في 26 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية وكذا المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 07 أفريل 1986 كانت البلدية هي المتصرف الوحيد والمسيرة للمحافظة العقارية داخل المحيط العمراني، لذا لجأت الدولة لهذا النوع من التقييمات لتوحيد السعر من جهة وضبط كيفية التقييم من جهة أخرى.

وسنذكر في ما يلي أنواع التقييمات التي حددتها الدولة، والطرق التي تقيم بها العقارات، سواء العقارات المبنية أو الأوعية العقارية الفلاحية منها أو الحضرية، بالإضافة إلى المحلات التجارية، وكذا استغلال المحاجر... الخ، بالإضافة إلى إدراج مثال توظيفي عن كل طريقة.

**أولا: التقييم باستعمال طريقة المقارنة:** تعتبر هذه الطريقة من أنجح الطرق الخاصة بتقييم العقارات، خاصة المبنية باعتبار النتائج الجديدة والتي تتضمنها هذه الطريقة، وهذا

<sup>1</sup> - قانون 01/81 انظر القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 ، المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية، العدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 10/02/1981.

<sup>2</sup> - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، (د ط)، 2004، ص 114.

بتحديد القيمة الحقيقية للعقار، وتتركز هذه الطريقة أساسا على الرجوع والاطلاع على المعطيات الحقيقية للسوق العقارية الحالية وإجراء مقارنة انطلاقا من المعاملات أو التقييمات، التي أجريت على عقارات لها نفس خصائص العقار محل الخبرة والتقييم، ولتطبيق هذه الطريقة لا بد من وجود أسس المقارنة من خلال عملية انتقاء المعاملات المماثلة لهذا العقار<sup>1</sup>، ومن ثم استخراج السعر الوحدوي الذي يستعمل كقاعدة في التقييم.

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

مثال توضيحي: لتحديد القيمة التجارية لعقار فلاحي مساحته 1500م<sup>2</sup> موجود بالقرب من الطريق الوطني رقم 83 مسقي ويحوي أشجار مثمرة.

إن البحث في بطاقة التقييمات بقسم الخبرات بمفتشية أملاك الدولة تمكننا من استخراج العقارات الفلاحية المقيمة التالية:

عقار مساحته 1300م<sup>2</sup> موجود بالقرب من الطريق الوطني رقم 83 مسقي مخصص لإنتاج الحبوب، قيمته التجارية ثمانية مائة وثمانون ألف دينار جزائري.

عقار مساحته 1550م<sup>2</sup> موجود بالقرب من الطريق الوطني رقم 83 مسقي ويحوي أشجار مثمرة قيمته التجارية تساوي 1300.000دج باستعمال طرق المقارنة المباشرة لتقييم هذا العقار نجد أن العقار رقم 02 هو العقار الوحيد الذي تتوفر فيه أسس المقارنة وبالتالي يأخذ على أساس لمقارنته بالعقار محل التقييم ومنه نجد أن سعر هذا العقار يساوي 1.000.000دج

<sup>1</sup> - أنظر النموذج الخاص بتحديد القيمة الإيجارية، الملحق رقم 01 .

ثانياً: التقييم حسب طريقة السعر المتوسط للمتر المربع: تعتبر هذه الطريقة من انجح الطرق المعتمدة في مجال تقييم الاراضي الفلاحية وذلك لإعطائها نتائج جيدة وتحديدها للقيمة الحقيقية للعقار، وتعتمد هذه الطريقة أساساً على استنتاج الأسعار المتوسطة للمتر المربع في السوق العقارية المحلية الخاصة بالتقييمات الحديثة للأراضي الفلاحية الأكثر قرباً وتشابهاً مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية<sup>1</sup>، تحمل أكبر قدر ممكن من الخصائص المشابهة للعقار محل التقييم والخبرة مثل: التهيئة، المساحة، الشكل... الخ، كما أنه ينبغي إبعاد كل الأسعار الخاصة بالمعاملات التي تمت في ظروف غير عادية ثم يتم تطبيق السعر المتوسطي للمتر المربع على العقار محل التقييم حسب القانون:

|  |
|--|
| $\frac{\text{مجموع أسعار م}^2 \text{ لكل عنصر من عناصر العقار}}{\text{عددها}} = \text{السعر المتوسط للمتر المربع}$ |
|--|

مثال توضيحي: لتقييم أرض فلاحية مساحتها 15 هكتار تقع قرب طريق ومنظمة الشكل، استخرجنا من بطاقة مفتشية أملاك الجولة بعد دراسة السوق العقارية المحلية المعاملات التي تمت على أرض مطابقة لهذه القطعة، وبعد إبعاد كل الصفقات التي تمت في ظروف غير عادية حصلنا على:

قطعة أ مساحتها 12 هكتار سعرها 250000.00 دج.

قطعة ب مساحتها 16 هكتار سعرها 310.000.00 دج.

قطعة ج مساحتها 11 هكتار سعرها 225.000.00 دج.

$$\frac{255000.000 + 310.000.00 + 250.000.00}{3} = \text{السعر المتوسط}$$

3

1 - أ. عمر يحيوي، المرجع السابق، ص 102.

$$261.166.00 =$$

$$3.924.999.00 = 15 \times 261.166.00 =$$
 ومنه القيمة التجارية =

### ثالثا: طريقة التقييم بالمناطق:

تطبق هذه الطريقة على العقارات الممتدة أو الغير معظمة الشكل وهي تعتمد أساسا على تقسيم العقارات إلى ثلاث مناطق، حيث تكون عمق العقار المراد تقييمه أكثر من المساحة المنطقة 90م وطول كل منطقة 30م والباقي يعتبر كمساحة داخلية ويقيم على أساس أرض فلاحية بالإضافة إلى أن كون واجهة هذا العقار ضيقة ولا تزيد عن 50م ويحدد سعر المتر المربع كما يلي:

- المنطقة الأولى: تقييم بإتباع طريقة المقارنة وهذا بحساب السعر المتوسط للمتر المربع.

- يحدد سعر المنطقة الثانية بـ 60% من السعر المنطقة الأولى.

- يحدد سعر المنطقة الثالثة بـ 60% من السعر المنطقة الثانية.

- أما الباقي يقيم على أساس أرض فلاحية.

### مثال توضيحي:

قطعة أرض مساحتها 1900 م<sup>2</sup> الواجهة 20م والعمق 95م.

المنطقة الأولى: 20 x 30 = 600 م<sup>2</sup>.

المنطقة الثانية: 20 x 30 = 600 م<sup>2</sup>.

المنطقة الثالثة: 20 x 30 = 600 م<sup>2</sup>.

المساحة المتبقية = 20 x 05 = 100 م<sup>2</sup>.

سعر المتر المربع حسب السوق العقارية هو: 1000 دج للمتر المربع.

سعر المنطقة الأولى: 600 x 1000 = 600.000 دج.

سعر المنطقة الثانية: 600 x 1000 x 60% = 360.000 دج.

سعر المنطقة الثالثة:  $360.000 \times 60\% \times 1000 = 216.000$  د.ج.

الإضافية =  $10000 + 216.000 + 360.000 + 600.000 = 1.118.6000$  د.ج.

رابعاً: التقييم بواسطة طريقة التحميل العقاري:

تعتمد هذه الطريقة أساساً على مدى إمكانية استقبال الوعاء العقاري (الأرضية) للبناء بالنسبة لمجموع المساحات المبنية المرخص بها 1، حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة و التعمير، والمرسوم 175/91 المؤرخ في 1991/5/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ستخرج من بطاقة المعاملات أسعار المتر المربع الخاص بقطع أراضي مماثلة وكذا معاملات شغل الأراضي المتعلقة بها و يكون كمايلي:

-تحديد السعر المتوسط للمتر المربع وكذلك شغل الأراضي المتوسط.

-حساب القيمة التجارية للقطعة محل التقييم باستعمال القاعدة الثلاثية، انطلاقاً من السعر المتوسط و المعامل المتوسط.

السعر المتوسط (س م) ————— المعامل المتوسط (م ش أ)  
السعر (×) ————— م ش أ م الخاص بقطعة أرضية.

$$(x) = س م \times م ش أ م / م ش أ$$

-مثال توضيحي :

لتقييم قطعة أرض مساحتها 2000 م<sup>2</sup> وبمعامل شغل الأراضي التي تساوي 1.5 نقوم بما يلي :

استخرجنا من بطاقة المعاملات مايلي :

- قطعة أرضية 01 لها نفس خصائص القطعة محل التقييم بسعر يساوي 200 دج للمتر المربع الواحد و المعامل (م ش أ م) يساوي 1.

1 - قدوج بشير، المرجع السابق ص 324 ص325.

- قطعة أرضية 02: سعر المتر المربع يساوي 400 دج و المعامل 2 .
  - قطعة أرضية 03: سعر المتر المربع يساوي 300 دج و المعامل 3.
- السعر المتوسط للمتر المربع =  $300 = 3 / (300+400+ 200)$  د.ج.  
معامل شغل الاراضي المتوسطة =  $3 / (3+2+1) = 2$  .  
اذن:

سعر المتر المربع يساوي  $200 = 3/2 \times 300$  دج/ م<sup>2</sup>

القيمة التجارية الارضية =  $2000 \times 200 = 400.000$  دج

خامسا: التقييم حسب طريقة حساب تكلفة اعادة البناء من جديد:

التقييم حسب طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد:

حيث تركز هذه الطريقة على تقييم كل من أرضية البناء والبناء كل على حدى،  
حيث أن هذه الطريقة تتطرق إلى حساب تكلفة عقار مبني بافتراضه قد يبني يوم التقييم  
من جديد.

### تقييم الأرضية:

حسب الطرق التي تم التطرق<sup>1</sup> إليها في تقييم الأوعية العقارية القابلة للبناء ثم القيام  
بتخفيض القيمة التجارية للوعاء المتحصل عليها بنسبة تتراوح ما بين 10% و 40% وهذا  
التخفيض متعلق بدرجة شغل البناية، والذي يصطلح عليه بعائق التعمير أو عائق شغل  
معامل الازدحام، إذ يتم النسب التخفيضية المذكورة أعلاه حسب درجة شغل القطعة  
الأرضية بصفة كلية أو جزئية من قبل البناية، وتعتبر الأرضية محتلة أو مشغلة جزئيا إن  
أمكن إنشاء بناية جديدة عليها (على ملحقاتها غير المبنية).

تقييم البناية:

لتحديد فقيمة البناية يتطلب على العون المقيم إشباع الخطوات التالية:

<sup>1</sup> - ملتقى جهوي حول الطرق الحديثة للتقييمات العقارية ، تقرير 101 ص 19

يجب على العون المقيم أن يأخذ صنف البناية من الأصناف التالية: (النوع الراقي، الحسن، العادي، الرديء)، ويتم هذا التصنيف بناء على الشكل الهندسي (المظهر المعماري) مواد البناء المستعملة، عناصر التجهيز والترفيه التي يتوفر عليها المبنى.

-**حساب المساحة:** وتحسب هذه المساحة خارج الجدران انطلاقاً من المساحة المبنية ثم تجمع الملحقات، وهذه الأخيرة تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناية بالمعاملات التصحيحية التي تتضمنها التعليمات 3525 المؤرخة في 1981/06/03<sup>1</sup>

تحديد ثمن إعادة البناء: إن ثمن إعادة البناء من جديد يجب أن يحدد بطريقة دقيقة، مع مراعاة تناسب المصاريف التي يمكننا صرفها في يوم التقييم لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية موضوع التقييم.

**تحديد خصائص القيمة الفورية:** وتجد طبقاً لوضعية السوق العقارية المحلية والمميزات الفيزيائية للبناية، حيث أن فائض القيمة أو ناقص القيمة هو الفرق ثمن البناية و ثمن التنازل عنها أو بيعها.

-**التخفيض بسبب القدم:** حيث أن القدم يمثل إنقاصاً من القيمة الحقيقية للعقار، وذلك من تاريخ بناءه بسبب عمره أو حالة صيانتته يوم التقييم، حيث أنه يتم حساب القدم النظري حسب عمر البناية وبناء على 01% لكل سنة ويصح بمعامل الصيانة للحصول على القدم الحقيقي، وتتراوح هذه المعاملات من حالة جيد جداً إلى حالة صيانة مهملة أي 0.1 إلى 0.2.

**سادساً: التقييم عن طريق الدخل:**

وتطبق هذه الطريقة في الأراضي الفلاحية المؤخرة ، حيث تحدد القيمة التجارية للأرض الفلاحية على أساس دخلها الإجمالي، الذي كنتيجة سنوية، والدخل الإجمالي السنوي يتمثل في مجموعة الأتاوى الإيجارية السنوية المنصوص عليها في عقد الإيجار، و

<sup>1</sup> انظر التعليمات رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية، وزارة المالية

بالتالي فإن هذه الطريقة خاصة فقط بالراضي المؤجرة، مع ملاحظة أن مبالغ الإيجار إما تحصل نقداً أو محصول، وتحدد القيمة الإيجارية حسب العلاقة التالية:

$$\text{القيمة التجارية} = \text{الدخل السنوي} / \text{معدل الرسملة} = \text{القيمة الإيجارية.}$$

معدل الرسملة: يمثل النسبة بين الدخل السنوي والقيمة التجارية ويحدد هذا المعدل من خلال إجراء الدراسات اللازمة لسوق الأراضي الفلاحية.

تجدر الإشارة إلى أن معدل الرسملة يتغير بشكل عكسي مع رتبة العقار فكلما كان البناء جديداً و ذو رفاهية كانت نسبة الرسملة ضعيفة ويجب التوضيح أن القيمة المتحصل عليها بتطبيق نسبة رسملة مناسبة على دخل العقار، يجب أن يفهم منها القيمة التجارية الكلية (البنية و الأرض)<sup>1</sup>.

#### سابعا: التقييم عن طريق المردودية:

تشمل هذه الطريقة أيضاً تقييم الراضي الفلاحية<sup>2</sup>، حيث تقييم هذه الأخيرة حسب مردوديتها أو محصولها فعائد الأرض الفلاحية هو المحدد الأساسي لقيمتها في السوق فكلما كانت المردودية الفلاحية عالية كلما ارتفعت قيمتها في السوق والعكس صحيح، وتحدد قيمة هذا العقار بالعلاقة.

$$\text{قيمة الأرض الفلاحية} = \text{الناتج} / \text{معدل المردودية.}$$

حيث أن معدل المردودية = الناتج الإجمالي / سعر البيع أو الشراء

والإنتاج الإجمالي = كمية الإنتاج الكلي / سعر البيع الوحدة من هذا المنتج

1 - أ.سماعين شامة، المرجع السابق، ص 98، 99.

2 - التعلية 2810 المؤرخة في 25/07/1991 المتعلقة بالأراضي الفلاحية

## المطلب الثاني: التقييم بناء على السوق العقارية:

يلعب العون المقيم في هذا النوع من التقييمات دورا كبيرا ومهما، بحيث يمكنه اختيار الأنسب للتقييم ونوع العقار ومحل لتقييم، كما يجب عليه أن يتحصل على السعار والعناصر التي يعتمدها في تقييمه من خلال البحث في السوق العقارية<sup>1</sup> ومصادر المعلومات بصفة عامة، ونجد أن التقييمات العادية بما فيها القيمة التجارية والقيمة الإيجارية تخضع بالدرجة الأولى إلى معايير السوق العقارية الذي يحدده قانون العرض والطلب.

## الفرع الأول: القيمة التجارية

هي المبلغ الذي يستطيع به المالك أن يتحصل عليه عند بيع ملكه في ظروف عادية، والقيمة التجارية<sup>2</sup> تحدد حسب سعر السوق المتعامل به، والتي تخضع لقانون العرض والطلب ويتم تحديدها بالنظر إليها من الجانب التقني والجانب القانوني، وأي ملك مهما كان نوعه يتم تحديد قيمته يتدخل ثلاث عوامل تقديرية أساسية، ويعد تحديد قيمة تجارية الأرض ما عملية ثقيلة محضة تخضع لعدة طرق ومناهج محددة، غير أن تطبيق إحدى هذه الطرق يستلزم معرفة كافية بكل المعاملات التي تجري في السوق، والتي تأتي بإحصاء منتظم لهذه المعاملات في سجل خاص يعرف بفهرس المعاملات.

## فهرس المعاملات: Fichier de Transaction

يتم في هذا الفهرس معالجة المعلومات المحفوظة بعد تحليلها ثم يلي بعد ذلك تطبيق العوامل المؤثرة على قيمتها.

## تحليل المعاملات: analyse des transactions

إن السوق العقارية يتطلب معرفة لتطور العقارات في الزمان و المكان و عليه يقين على مصالح الأملاك ضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من السوق ، و هي لازمة بتحديد تلك المعلومات حتى يمكن بالاعتماد و الرجوع إليها كلما دعت الضرورة ، و يتم

1 - أنظر النموذج الخاص بالدراسة التحليلية للسوق العقارية المحلية، الملحق رقم 02 .

2 أنظر النموذج الخاص بتحديد القيمة التجارية، الملحق رقم 03 .

استعداد كل معلومة تظهر بعد تحليلها مرتفعة أو منخفضة بصورة غير معتادة و تفيد فقط المعلومات الموضوعية.

### الفرع الثاني: القيمة الإيجارية

وتكون قيمة إيجارية شهرية وتمثل القيمة التعويضية الشهرية للعقار المؤجر حيث تبنى هذه الطريقة<sup>1</sup> على أساس إعادة تشكيل رأس المال الابتدائي الذي استثمر لإنجاز العقار، والذي يمثل قيمة العقار مضاف إليه مجموعة من المصاريف الضرورية للمحافظة على صلاحية هذا العقار لاستعمال خلال طول مدة حياته أو فترة امتلاكه (استهلاكه)، وتسمى هذه المصاريف بمصاريف الصيانة، حددت مدة حياة أو امتلاك العقار المؤجر الضرورية لإعادة شكل قيمة من جديد.

بأربعين (40) سنة بالنسبة للعقارات الحضرية المبنية بمواد البناء العادية.

ثلاثون سنة بالنسبة للعقارات المبنية في إطار البناء الريفي.

خمس وعشرون سنة للعقارات المنجزة في إطار البناء الجاهز.

وعلى هذا الأساس يمكننا صياغة معادلة رياضية لحساب القيمة الإيجارية الشهرية كما يلي:

القيمة الإيجارية الشهرية = قيمة الأرضية/مدة الامتلاك + قيمة البناية/مدة الامتلاك

1 - أنظر النموذج الخاص بتحديد القيمة الإيجارية، الملحق رقم 04 .

## خلاصة الفصل الأول

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل حاولنا إعطاء نظرة شاملة على كل ما يخص تقييم العقارات من خلال ضبط المفاهيم الفقهية والقانونية وإبراز أهم الأهداف والمبادئ المتعلقة بالعملية، وأيضا إبراز العوامل المؤثرة في القيمة التجارية تماشيا مع ما تقتضيه السوق العقارية من تغيرات في الأسعار، ومن هنا تم التأكيد على الأهمية البالغة للتقييم العقارات في تكوين مفاهيم أساسية للارتقاء بالاستثمار، باعتباره عملية تقنية بالدرجة الأولى تعتمد على مهارات عملية لتقدير القيمة النقدية للوعاء العقاري.

وأیضا تم التطرق إلى أنواع التقييمات العقارية منها التقييم باستعمال طريقة المقارنة وهي من انجح الطرق المعمول بها، والتي يعتمد عليها من خلال اعطاء نتائج للقيمة الحقيقية للعقار عن طريق المقارنة.

وعليه لا يكون التقييم مبني على أسس سليمة الا من خلال تمكن الهيئات المكلفة بعملية تقييم العقارات من تسييرها وتنظيمها حسب مانتصت عليه التشريعات المختلفة.



## الفصل الثاني:

# الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بالتقييم العقاري

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن تقييم العقارات

لقد اعتبر المشرع الجزائري التقييمات العقارية مهنة غير حرة حيث أوكل مهامها إلى جهتين ، الجهات الإدارية و الجهات الخاصة.

فالجهات الإدارية تتمثل في إدارة الأملاك الوطنية، و التي تمارس بواسطة مصالح التقييمات العقارية، و أيضا الإدارة الجبائية التي تساهم في إعادة التقييم ومراقبة الأسعار لكل المعاملات العقارية، التي تتم بين الخواص على مستوى المحلي و المركزي.

أما الجهات الخاصة حددها المشرع ومنحها مهمة التقييم سواء تعلق الأمر بالمهندس الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 98/95 المنظم بمهنة المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي العقاري، التي يتم اللجوء إليه في المسائل التي تتجاوز المصارف العلمية، والنفسية للقاضي وفقا للمرسوم تنفيذي ثم 310/95 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائية وكيفية و حقوقهم وواجباتهم.

لكن عملية التقييم العقاري قد تثير عدة إشكالات مرتبطة بنتيجة التقييم بحد ذاته ، إذ أن الهدف من عملية التقييم هو في الأصل تثمين العقارات، و الحقوق العقارية ، لكن النتيجة المتوصل إليها من خلال تقرير المقيم العقاري، قد لا تكون في جميع الحالات مرضية لجميع الأطراف، مما يفتح المجال للطرف غير الراضي للاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم، وهذا ما يطرح مسألة المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري.

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى الهيئات المكلفة بعملية التقييم العقاري في المبحث الأول ، والمنازعات الناجمة عن التقييم العقاري في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: الهيئات المكلفة بالتقييم العقاري:

باعتبار أن عملية التقييم العقاري عملية تقنية وقانونية، فقد أسند المشرع الجزائري مهمة التقييم إلى هيئات إدارية و هيئات خاصة، كما أسندها إلى الخبراء العقاريين، و عليه سيتم معالجته من حيث تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول الهيئات الإدارية المكلفة بالتقييم العقاري

المطلب الثاني الهيئات الخاصة المكلفة بالتقييم العقاري.

### المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بتقييم العقارات

تتمثل هذه الهيئات الإدارية في إدارة الأملاك الدولة، و الإدارة الجبائية وهي عبارة عن مصالح إقليمية ومركزية تسهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية ذات الصلة بأملاك الدولة و أيضا المراقبة و إعادة التقييم، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرعين من خلال إدارة الأملاك الوطنية و الإدارة الجبائية.

### الفرع الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة

من خلال هذا الفرع سوف نتعرف على المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة ، ونعالجها في نقطتين، على المستوى المركزي، و على المستوى الإقليمي.

### أولا : مصالح إدارة أملاك الدولة على مستوى المركزي:

تنقسم مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، إلى وزير المالية العامة للأملاك الوطنية، وتتمثل مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي في المديرية العامة للملاك الوطنية، التي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية<sup>1</sup>،

حسب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، هذه الهيئة يرأسها مدير عام يمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة<sup>2</sup>، و لها مهام

<sup>1</sup> - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 27 ماي 1990 ، المحدد لهياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات الجريدة الرسمية، العدد 26 ، المؤرخة في 27-06-1990.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 24-03-1999.

كثيرة ومتنوعة تتمثل في :

**1- المهام العامة لمديرية العامة للأملاك الوطنية :**

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

- إجراء و اقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع، و مسح الأراضي و الإشهار العقاري.
- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية و المحافظة عليها.
- القيام بأعمال اعداد مسح الأراضي العام و إنشاء السجل العقاري وحفظه
- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها<sup>1</sup>.

وأيضاً تطرق المشرع للمهام من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90 على سبيل المثال كالاتي: " حيث تقوم أو تكلف من يقوم بتطبيق القوانين و القرارات المتعلقة بأملاك الدولة ، ترقى كل دراسة عامة أو خاصة تتعلق بالأملاك الوطنية ، يرمي دورها كذلك إلى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح الحفاظ على أموال الدولة ، و السهر على حماية هذه الممتلكات من أي ضرر مادي أو معنوي ومراقبة الشروط الضمنية و الشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة بالحقوق العقارية الأخرى ، الحراسة على أملاك الدولة ، قيد سجلات الجرد و الإحصاء لممتلكات الدولة ، تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة أمام المحاكم فيما يخص المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة " <sup>2</sup> .

وتنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربع مديريات<sup>3</sup> وهي:

- مديرية أملاك الدولة
- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية ،العدد 75، المؤرخة في 02-12-2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13، المؤرخ في 18-12-2013، الجريدة الرسمية العدد 65، المؤرخة في 22-12-2013.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم 364/07، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها

- مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
- مديرية إدارة الوسائل و المالية
- و التي تخص مجال دراستنا هي مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة
- 2- مهام تثمين الأملاك التابعة للدولة: من مهامها أنها :**
- تعمل على تنسيق مناهج تقييم الأملاك العقارية و المنقولة
- إعداد و توزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية
- متابعة تحصيل منتوجات ومداخل الأملاك الوطنية
- مراقبة الخبرات و العمليات العقارية لأملاك الدولة
- تأطير و تثمين عمليات التنازل على الممتلكات العقارية المبنية، والغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها، و كذلك الخاصة بالعقار الفلاحي و غير الفلاحي.

- و تتكون مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة من أربع مديريات فرعية لكل منها دور في عملية التقييم العقاري بحسب المجال المخصص لها قانونا تتمثل في :
- المديرية الفرعية لعمليات العقارية
  - المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية
  - المديرية الفرعية للعقار الفلاحي
  - المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الإحصائيات
- ثانيا : مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي :**

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي للأملاك الدولة و الحفظ العقاري يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصاتها، و دفعها و تنسيقها و مراقبتها وتقييمها<sup>1</sup>، طبقا لنص المادة 03 ف 1 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 3 مرسوم تنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02-03-1991، المتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية، العدد 10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15، المؤرخ في 04-04-2015 الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 08-04-2015.

رقم 65/91 ويحدد ثلاث هياكل كمصالح خارجية لإدارة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، وتتمثل في :

- المفتشية الجهوية لأملاك الدولة.
- المديرية الوطنية لأملاك الدولة.
- مفتشية أملاك الدولة.

### 1- المفتشية الجهوية لأملاك الدولة:

تعتبر المفتشية الجهوية لأملاك الدولة إدارة عمومية تخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، و هي موزعة على المستوى الوطني في تسع متفشيات<sup>2</sup> ، تضم ثمانية و أربعين ولاية يديرها مفتش جهوي، يعين المفتش بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية<sup>3</sup>، و يساعده في مهامه مفتشان جهويان مساعدان ، كما يكون له فريق تقني و تعد وظيفة المفتش الجهوي لأملاك الدولة وظيفة عليا في الدولة.<sup>4</sup>

- من مهام المفتشية:
- تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي ، تنسيقها ، مراقبتها و تقييمها.
- تسهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بأملاك الدولة.
- تعجل بإجراء أية تحقيقات خاصة بناء على طلب من السلطة السلمية.
- تقوم بتفتيش المصالح بالتنسيق مع الإدارة المركزية.

### 2 - المديرية الولائية لأملاك الدولة:

- توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة، حيث :
- ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة
- يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

2 - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/04/30 المتضمن إنشاء متفشيات جهوية لأملاك الدولة و يحدد نطاقها الإقليمي الجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخ في 1991/06/12.

3 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل و المتمم، المرجع نفسه.

4 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المعدل و المتمم، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها

- ويعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية.  
وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة<sup>1</sup>، ويمثل الوزير المكلف بالمالية  
الدعاوى المرفوعة أمام العدالة<sup>2</sup>.  
تتولى هذه المديرية المهام التالية :

حسب المادة 083 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02

- تنظيم و تنفيذ عمليات العقارات، المنقولات والمتاجر المتضمنة املاك الدولة أي التي  
تتيح الإدارات العمومية التابعة للدولة وعمليات اقتنائها و استئجارها.
- القيام بالتحقيقات و الخبرات و تقييم العقارات التابعة للأمالك الدولة
- دراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، و متابعة القضايا المتنازع فيها أمام  
الجهات القضائية.
- إنشاء قاعدة معطيات حول السوق العقارية، و القيام بتحليل دورية معاملات العقارية.
- دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي.
- السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في الولاية ، و التحليل الدوري  
لنشاط هذه المصالح في مجال التحقيق والتقييم... الخ.

ولقد تم تقسيم المديرية الولائية لأمالك الدولة إلى ثلاث مصالح هي<sup>4</sup> :

- مصلحة التقييمات العقارية والكبرى
- مصلحة عمليات أملاك الدولة
- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل

والتي تهتم مجال دراستنا

**مصلحة التقييمات العقارية و الخبرة:**

من بين مهام هذه المصلحة ما يلي :

<sup>1</sup>- أنظر المادة 11 من المرسوم التنظيمي رقم 65/91 المعدل و المتمم ، المرجع السابق

<sup>2</sup>- أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المعدل و المتمم ، المرجع نفسه

<sup>4</sup>- أنظر المادة 09 من المرسوم التنظيمي 65/91 المعدل و المتمم ، المرجع نفسه

- إنجاز عمليات التقييم للعقارات للدولة، و التي هي تحت تصرف إدارة أملاك الدولة و كذلك العقارات التابعة للجماعات المحلية و المؤسسات العمومية.
- إنجاز تقييمات العقارات والمحلات التجارية التي تكون المصالح و الهيئات العمومية طرفا فيها عن طريق الشراء أو البيع أو التأجير.
- الرد على طلبات المصالح و الهيئات العمومية التي تكون موضوعها طلب رأي إدارة أملاك الدولة في تقييمات منجزة من طرفها.
- البحث ومراقبة عمليات البيع على مستوى السوق العقارية المحلي التي تكون العقارات و المحلات التجارية موضوعا لها وإعداد التقرير النهائي.
- المصادقة على أعمال التقييم التي تقوم بها المفتشيات التابعة للمديرية الولائية لأملاك الدولة و إعطاء رأيها في هذه الأعمال سواء بالرفض أو القبول.
- القيام بعمليات الإحصاء شهريا و سنويا.
- دراسة وتحليل ومتابعة تطورات السوق العقاري المحلي وذلك باستخلاص الأسعار المتداولة آنيا، و إعداد جدول يحصر هذه الأسعار حسب مناطق تواجد هذه العقارات و إنجاز جدول لأسعار كل سنة، ستة أشهر بصفة دورية، ومن أجل تحقيق هذه الأهداف يقوم بجمع المعلومات التي لها علاقة بالسوق العقاري وهذا من مصادر مختلفة كمصلحة الضرائب والتسجيل ومكاتب التوثيق والوكالات العقارية الخاصة والسماسة، و الحرفيين العقاريين.
- وبعد عملية الجمع، بتحليل هذه المعطيات و هذا من أجل الأخذ بعين الاعتبار المعطيات التي يرى فيها نوع من الموضوعية لكي يتوصل إلى استخراج حقيقية تتماشى و أسعار السوق .

### 3-مفتشية أملاك الدولة:

تعتبر مفتشية أملاك الدولة مصلحة عمومية تابعة لمديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية مكلفة بكل العمليات العقارية، وغيرها التي كانت تنجزها مكاتب مصلحة العمليات و التقييمات العقارية في المديرية، وأصبح دور هذه الأخيرة هو التنسيق، المراقبة، التحقيق والتقييم و... الخ

يتمثل مهام مفتشية أملاك الدولة، وهذا عملا بالمرسوم التنفيذي 65/91

تتولى<sup>1</sup>:

- تحصيل العائدات أملاك الدولة
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإيجارها
- تحضير العقود المتضمنة بين العقارات التابعة لأملاك الدولة، وأشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة، أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها و استئجارها
- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام و مسكه.
- و طبقا لنص قرار 04 جوان 1991<sup>2</sup> فإن مفتشية أملاك الدولة، تحت سلطة رئيس المفتشية، تتكون من :
- قسم تسيير الأملاك الوطنية
- قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة
- قسم الخبرات و التقييمات العقارات
- قسم المحاسبة
- يتولى قسم الخبرات و التقييمات طبقا لنص قرار 04 جوان 1991 ما يلي :
- إنجاز التقييمات العقارية و المنقولة و المحلات التجارية التي ترغب الإدارات والمصالح العمومية التابعة للدولة عمليات اكتسابها أو تأجيرها.
- المسك اليومي المنتظم لبطاقات التقييم و الخبرات.
- مسك السجلات المتعلقة بها
- متابعة تطور السوق المحلية
- إعداد التقارير و التحاليل التقنية
- كما يقوم بإحصائيات دورية حول عمليات التقييم

<sup>1</sup> -أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل و المتمم ، المرجع السابق

<sup>2</sup> -أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 38 ، المؤرخة في 14/08/1991

- تقديم كل الحلول للصعوبات الموجودة

### الفرع الثاني: الادارة الجبائية

ان الادارة الجبائية لها تنظيم مستقل عن الادارات الاخرى حيث تخضع لتنظيم خاص من خلال المتابعة الجبائية على المكلفين بالضريبة .

ولا يتم ذلك الا من خلال جهات المكلفة بالتقييم العقاري المتمثلة في المصالح المحلية والمصالح المركزية، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

### اولا: المصالح الجبائية على المستوى المركزي:

تتمثل المصالح الجبائية على المستوى المركزي في المديرية العامة للضرائب حيث تعمل تحت سلطة السلمية لوزير المالية<sup>1</sup>، وتمثل الوزير المكلف بالمالية في مختلف الدعاوى المرفوعة امام العدالة و تضم ثمانية مديريات مركزية والمتمثلة اساسا في مديرية المنازعات، مديرية العمليات الجبائية والتحصيل مديرية التشريع والتنظيم الجبائين مديرية الاعلام و الوثائق الجبائية مديرية الاعلام الالي والتنظيم، مديرية الابحاث والتدقيقات، مديرية ادارة الوسائل والمالية، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال<sup>2</sup>، ولكننا نخص بدراستنا مديرتين مرتبطتين ارتباطا وثيقا بعملية التقييم العقاري وهما: مديرية الابحاث والتدقيقات اولاً، ومديرية المنازعات ثانياً.

### 1- مديرية الابحاث و التدقيقات:

تضم هذه المديرية اربعة مديريات فرعية مهمتها الاساسية ضمان التطبيق الدائم لحق الاطلاع والتحقيق والتفتيش والتأكد، من التطبيق الصحيح من الاحكام القانونية المتعلقة بها، ويطبق هذا الحق في اطار محاربة الغش و التهرب الجبائي، مساعدة مصالح العدالة والقوة العمومية.

كما ان هذه المديرية تقوم بمهامها على مستوى كافة التراب الوطني من خلال متابعة المكلفين بالضرائب و الزامهم باحترام القواعد الاجرائية التي تحكم عملية الرقابة وتحدد

<sup>1</sup> انظر المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل و المتمم، المرجع نفسه.

شروط تطبيقها، بالإضافة الى متابعة ومراقبة التشريع والتنظيم المتعلقين بحقوق الطابع و  
الرسوم العقارية.....الخ<sup>1</sup>

### 2- مديرية المنازعات:

تكلف هذه المديرية بالسعر على احترام تطبيق الامثل للتشريع والتنظيم المعمول بهما في  
كل قضايا المنازعات للمصالح الخارجية.

وابداء رأيها في قضايا المنازعات وفي طعون المنازعات المقدمة، وفي تطويرها الى  
السلطات القضائية، كما تعمل على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة  
طعون الاعفاء المتعلقة بالتحصيل واعادة التقييم والوعاء. ومتابعة دراسة قضايا المنازعات  
من لجنة الطعون المركزية وتحضير اجتماعات اللجنة واعداد محاضرها، و تبليغ الآراء  
المقدمة

الى مديريات الضرائب الولائية ضمن الآجال القانونية، والتأكد من تنفيذ القرارات و مدى  
مطابقتها مع الاحكام التنظيمية والقانونية<sup>2</sup>.

### ثانيا: مصالح الضرائب على المستوى المحلي:

يضببطها المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23/02/1991 المحدد لتنظيم  
المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها و حدها بأربع هياكل تتمثل في :  
المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشية تسجيل و الطابع و مفتشية  
الضرائب<sup>3</sup> الا ان التوسع الجبائي دفع بالمشروع الى اعادة النظر في الهياكل القائمة على  
هذا النشاط و اتمها بهياكل جديدة كمديريات كبريات المؤسسات و كذا المصالح الجهوية  
للبحث والمراجعات، ومراكز الجهوية للإعلام والوثائق.....الخ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر ف4 من المادة 05 م ت رقم 364/07، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر الفقرة 2 م 5 من م ت 364/07، المعدل المتمم، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 60/91 المؤرخ في 23-02-1991، المتضمن تحديد المصالح الخارجية للإدارة الجبائية  
وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة-2006-02-27 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم  
327/06 المؤرخ في 18-09-2006 الجريدة الرسمية العدد 59، المؤرخة في 24-09-2006.

<sup>4</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18-09-2006 المرجع نفسه.

الا اننا نركز في دراستنا على المديرية التي تلعب دور اكبر من باقي الهياكل المشار اليها اعلاه.

حيث نبرز هذا الدور من خلال النقاط التالية:

### ا- المديرية الجهوية للضرائب:

وتعد رابط الوصل بين الادارة المركزية للوزارة والادارة الاقليمية في الولايات، وهي موزعة في تسعة مديريات جهوية على المستوى الوطني يديرها مدير جهوي يعين بموجب تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup>. وتضم اربعة مديريات فرعية تتمثل في المديرية الفرعية للعمليات الجبائية، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات، المديرية الفرعية للتنظيم والوسائل والمديرية الفرعية للتكوين<sup>2</sup>.

### ب- المديرية الولائية للضرائب:

يراسها المدير الولائي، يعين بموجب تنفيذي، بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهى مهامه بنفس الطريقة<sup>3</sup> و تعد وظيفة المدير الولائي وظيفه عليا في الدولة، وتمثل الوزير المكلف في المالية في الدعاوي المرفوعة امام العدالة، ونظرا للدور الذي تقوم به المديريات الولائية<sup>4</sup>. واتساع مهامها وتنوعها، ثم تقسيمها الى خمس مديريات فرعية والمتمثلة في:

المديرية الفرعية للتحصيل، المديرية الفرعية للمنازعات، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المديرية الفرعية للوسائل<sup>5</sup>، تعتبر المديرية الفرعية للعمليات الجبائية

<sup>1</sup> - انظر المادة 5 من م ت رقم 60/91 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المواد 25،26 من قرار الوزاري المشترك في 21-02-2009 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية و صلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخ في 29-03-2009 .

<sup>3</sup> - انظر المادة 09 من م ت رقم 60/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 19 من م ت رقم 327/06، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - انظر المادة 59 من قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009، المرجع السابق.

المديرية الفرعية للمنازعات و المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية ذات الدور الهام للتقييم العقاري.

### المطلب الثاني: الهيئات الخاصة بعمليات تقييم العقارات

اسند المشرع الجزائري بمهام التقييمات العقارية للدولة، كما اسندها ايضا لفئة اخرى وهي فئة الخبراء العقاريين وهو ما سنحاول تسليط الضوء عليه من خلال الخبير العقاري في الفرع الاول والخبير القضائي في الفرع الثاني.

#### الفرع الاول: المهندس الخبير العقاري

ضبط المشرع الجزائري مهنة المهندس الخبير العقاري وحدد شروطها وطرق ممارستها و اختصاصاتها بموجب امر رقم 08/95 المؤرخ في 02/01 /1995<sup>1</sup>، وحتى نتمكن من معرفة هذه الجهة المكلفة بعملية التقييم العقاري لابد من التطرق الى تعريف المهندس الخبير العقاري (اولا) ثم اهم الشروط والطرق الخاصة بممارسة مهامه(ثانيا) ودراسة دور مهمة المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم(ثالثا).

اولا: لعل من ابرز الاهداف الذي جاء بها الامر رقم 08/95 السالف الذكر والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري هو تحديد تعريف واضح للمهنة تقاديا للنصوص الذي اكتنفها لمدة طويلة حيث عرفها المشرع من خلال احكام نفس الامر كمايلي:

«يمارس مهنة الخبير العقاري بموجب هذا الامر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسم الشخص و تحت مسؤوليته، ويوضع المخططات الطبوغرافية والوقائع التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.»

<sup>1</sup> - انظر الامر رقم 08/95 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهمة الخبير المهندس العقاري الجريدة الرسمية، العدد20، المؤرخة في 16-04-1995.

وعلى هذا الأساس فإن المهندس الخبير العقاري يتولى وضعه رسوم طبوغرافية لسطح الاملاك العقارية وتحديد لها ووضع معالم حدودها وتقييمها تجاريا او ايجاريا، كما يقوم الخبير العقاري بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا لما يقتضيه القانون والتنظيم المعمول بهما دون المساس بصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسييرها للأماكن العقارية، كما يمكن للمهندس الخبير العقاري ان ينجز كل الدراسات و الرسوم الطبوغرافية في اطار عمليات التهيئة العقارية<sup>1</sup>.

ونستخلص من ذلك ان ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كأصل عام تكون من شخص طبيعي، واستثناءا يمكن ممارستها من شخص معنوي<sup>2</sup>.

تعتبر مهنة المهندس الخبير العقاري مهنة حرة حية تمارس حسب القائم بها الا ان عدم خضوعها للوقاية من طرف مجموعة من الهياكل نظمها المرسوم 95/96 المؤرخ في 06/03/1996 المحدد لكيفيات لتنظيم هياكل المهنة خبير العقاري و سيرها، ويضبط طرق ممارستها<sup>3</sup>، واشراف هذه الهياكل لا يعني احتكارها و جعل ممارستها موضوع عموميا، و انما يهدف الى السير الحسن للمهنة و الحفاظ على اخلاقياتها، كما ان مهنة الخبير المهندس العقاري يتجلى موضوعها العقار من خلال مهامه التي حددها المرسوم السالف الذكر سواء كان العقار مبني و الغير المبني<sup>4</sup>.

**ثانيا:** تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، لتوفر شروط يتعلق الامر بمؤهلات قانونية، علمية، نقابية محددة بموجب الامر رقم 08/95.

<sup>1</sup> - انظر المادة 2 من الامر رقم 08/95 المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر المادة 39 من م ت رقم 95/96 المؤرخ في 06-03-1996 المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، مديرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية، العدد 17 المؤرخة في 13/03/1996.

<sup>3</sup> - انظر م ت 02 من الامر 95/96 المؤرخ في 6-03-1996 المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - انظر م 02 من الامر 08/95 المرجع نفسه.

-بالنسبة للمؤهلات القانونية: تطرقت لها المادتين 03 و 04 من الامر 08/95، ان يكون متمتع بالجنسية الجزائرية وعدم التعرض لحكم قضائي بسبب اعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها والتمتع بالحقوق الوطنية وايضا الترخيص للأشخاص الطبيعيين الاجانب لممارسة المهنة<sup>1</sup>.

**المؤهلات العلمية:** حيازة شهادة مهندس دولة مساح او مهندس دولة في الطبوغرافيا او مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي او شهادة تعادلها في الاختصاص<sup>2</sup>.

ايضا الممارسة المسبقة للمهنة اما كمهندس متدرب حسب مفهوم المادة 30 من هذا الامر، لمدة ثلاث سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب، واما كمهندس مسح الاراضي او مهندس في الطبوغرافيا، مهنة ادارة تابعة للدولة او جماعة محلية او مؤسسة عمومية المدة خمس سنوات على الاقل<sup>3</sup>.

-**المؤهلات النقابية:** اخضع المشرع الجزائري بموجب الامر رقم 08/95 ممارسة المهندس الخبير العقاري الى ضرورة التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين<sup>4</sup>، بعد التسجيل يقوم المهندسين بتأدية اليمين امام المحكمة التي تتواجد بدائرة اختصاصها مقر اقامتهم<sup>5</sup>، والهدف من اداء اليمين هو اضفاء هذه المهنة الشرعية القانونية والاخلاقية باعتبارها تمس الحقوق الملكية العقارية .

بعد ما تم تحديد طرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95/96، والامر رقم 08/95 المتعلق بمهنة الخبير العقاري حيث يمكن ان يمارس بصفة فردية او على شكل شركة المهندسين الخبراء العقاريين.

<sup>1</sup> - انظر المواد 493 من الامر 08/95 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03 من الامر رقم 08/95 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - انظر الفقرة 03 من المادة 03 من الامر 08/95 المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - انظر المادة 03 من الامر رقم 08/95، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - انظر المادة 14 من الامر رقم 08/95 المرجع نفسه.

أ- الممارسة الفردية لمهنة المهندس الخبير العقاري: باعتبار ان مهنة الخبير مهنة حرة نجد ان له الحرية في ممارستها بشكل فردي من خلال تأسيس مكتبا خاصا به، يمتد اختصاصه عبر كافة التراب الوطني<sup>1</sup>.

ب- شركة المهندسين الخبراء العقاريين: يمكن ان تمارس هذه المهنة في شكل جماعي يأخذ طبيعة الشركة<sup>2</sup>. واعتبرها المشرع نوعا من الشركات المدنية حسب نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المذكور سابقا، حيث يمارس من قبل عدة اشخاص طبيعيين مؤهلين و مسجلين في قاعة المندسين الخبراء العقاريين. على الا يقل عددهم من شريكين، ولا يكون لاحدهم ان يشترك في اكثر من شركة واحدة<sup>3</sup>.

**ثالثا: مهمة المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم:** وتتمثل في حالات نذكر منها: تقدير قيمة الاملاك العقارية و هذه القيمة قد تكون الحاضر لتقديرها اسباب عديدة مثل البيع والشراء او التامين او اخلال اجزاء او التعويض عن خسارة جزء من املاك او تقسيم املاك او تمويل بناء او استكمال بناء املاك او سكنية او تجارية و يتعامل المقيم العقاري مع جهات عديدة مثل مشتري العقارات او البائعين او مؤسسات حكومية او شركات او وسطاء عقاريين و المعتاد اللجوء الى خبير التقييم وهو يجب ان يكون علاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط. و في حالة التقاضي يتدخل المهندس الخبير العقاري في تحديد التعويض العادل في نزاع الملكية للمنفعة العامة، و ايضا يتدخل في عملية التمويل العقاري و ذلك بتحديد قيمة العقار محل الدهن، ايضا له دور في تحديد القيمة التجارية للعقار الذي يحض عمليات الترقية العقارية<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: الخبير القضائي العقاري

تعتبر الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الاثبات و اجراء من اجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي للفصل في مسالة ما. هذا بالاستعانة بالخبير القضائي العقاري، التي سنتطرق اولا التعريف ثانيا الشروط و اجراءات التسجيل في قوائم الخبراء القضائي

<sup>1</sup> - انظر المادة 05 من الامر 08/95 المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - انظر المادة 06 من الامر 08/95 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المرجع السابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 38 من القانون رقم 04/11 المرجع السابق.

ثالثا: دور الخبير امام القضاء

**اولا: تعريف الخبير القضائي العقاري:** هو شخص غير موظف، له خبرة فنية و يتم تعيينه من طرف القاضي بموجب حكم تمهيدي او تحفيزي بغرض اجراء مهمة فنية بمسالة معروضة على القضاء.

ولقد عرف المشرع الخبرة القضائية حسب قانون الاجراءات المدنية و الادارية، وهو توضيح واقعة مادية تقنية او عملية محضة للقاضي.<sup>1</sup>

و هي ايضا وسيلة من وسائل الاثبات يتم اللجوء اليها اذا اقتضى الامر كشف دليل، وتقرير ادلة قائمة، كما انها استشارة فنية يستعين بها القاضي او المحقق في مجال الاثبات. لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها الى داريه علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختص بحكم عمله وثقافته.<sup>2</sup>

بما ان الاستعانة بالخبرة هي أمر متروك تقديره للمحكمة التي تنتظر موضوع النزاع، فانه يجوز المحكمة ان تلجأ الى نذب الخبير من تلقاء نفسها او بناء على طلب احد الخصوم.(م 126 ق ا م و ا)<sup>3</sup>

**ثانيا: الشروط و إجراءات التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين**

**1-شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري:** حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10/10/1995 المحدد لشروط التسجيل في القوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، وحقوقهم وواجباتهم على أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة وفي هذا المرسوم

<sup>1</sup> - انظر المادة 125 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

<sup>2</sup> - د.عبد الحميد الشواربي -التزوير و التزييف مدنيا و جزائيا في ضوء الفقه و القضاء، (ب.ط)، منشأة المعارف- مصر 1996، ص 552

<sup>3</sup> - انظر المادة 126، قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 يتضمن قانون اجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية عدد 21

لسنة 2008.

<sup>1</sup> ، وقد نصت المادة 04 من نفس المرسوم <sup>2</sup> ، على الشروط أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، وأن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص، وأن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف، وأيضا لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية ، وأن لا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله بمقتضى إجراء تأديبي وأن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة، وأن يكون قد مارس هذه المهنة، أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كان لمدة لا تقل عن سبع سنوات، أما بخصوص دور السلطة الوصية، فيجب أن يتم اعتماد الخبير القضائي العقاري من قبلها في اختصاصه، أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة.

وحسب نص المادة الخامسة من نفس المرسوم <sup>3</sup> ، ان يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاط لا تقل مدته عن خمس سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه، وأن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تعيينه تتماشى مع تخصصه في دائرة اختصاص المجلس القضائي.

**2- إجراءات التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين:** حسب نص المادة 04 من نفس المرسوم:

- يقدم طلب التسجيل بقائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، وبسبب الطلب بدقة موضوع الاختصاص التي يطلب التسجيل فيها.
- تقديم الوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية، والتطبيقية التي يكتسبها المترشح في الاختصاص المراد التسجيل فيه.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10-10-1995، المحدد لشروط التسجيل في القوائم الخبراء القضائيين و كلياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 15-10-1995 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المرجع السابق.

- تقديم الوثائق الثبوتية المادية التي تعين الوسائل المادية التي يحوزها المترشح و التي تفيد في مهنة الخبير القضائي، وذلك إذ كان التخصص الذي يرغب التسجيل فيه يتطلب ذلك.<sup>1</sup>

بعد تقديم طلب التسجيل إلى النائب العام لدى المجلس القضاء يقوم بالتحقيق في هذا الطلب وكيل الجمهورية الذي يقع في دائرة اختصاص مقر سكن طالب التسجيل. وبعد انتهائه من التحقيق يرسله إلى النائب العام الذي يحيله بدوره على رئيس المجلس القضائي مشفوعاً برأيه، ثم يأتي البت في الطلب و إعداد قائمة الخبراء القضائيين<sup>2</sup>. حيث يجتمع كل مجلس قضائي في جمعية عامة لإكمال قائمة الخبراء بالمجلس القضائي، وبعد إعدادها يتم المصادقة عليها من طرف وزير العدل.

### ثالثاً: دور الخبير القضائي في عملية التقييم:

يتم تعيين الخبير إما تلقائياً من طرف القاضي، بناء على طلب أحد الخصوم مع إمكانية تعيين عدد من الخبراء من نفس التخصص، أو من تخصصات مختلفة، سواء كانوا مقيدين في قائمة الخبراء، أو غير مقيدين، شريطة أن يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة، وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.

وحسب موقف المحكمة العليا، وتطبيقاً للمادة 127 من ق إ م إ في حالة تعدد الخبراء المعينين يقع عليهم إنجاز أعمال الخبرة معاً، وإعداد تقرير واحد.

أما إذا اختلفت آراءهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه، و في هذا الصدد يجب أن يقوم القاضي بضبط مهام الخبير بدقة، وأيضاً يقوم بتحديد مبلغ التسبيق الذي يكون مقارباً للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب و مصاريف الخبير.

وكذا تحديد الخصم أو الخصوم الملزمين بإيداعه في أجل معين<sup>3</sup>، الفاصل في الموضوع

<sup>1</sup>- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- د. بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغدادي،

الجزائر، 2013، ص 135.

## الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها

كما يمكن استبدال الخبير بموجب أمر على عريضة من طرف القاضي بالخبيرة، بعد تنفيذ الخبرة يتم تحرير التقرير، وينتهي بنتائج الخبرة.

وبعدها يتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبيرة، ويتم تبليغه إلى الأطراف، وللمحكمة أن تنظر فيه. و يؤسس القاضي حكمه على النتائج الخبرة. ويتمثل دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري على المستوى القضاء العادي و الإداري، من خلال تقديم خبرته للمساهمة في الفصل في بعض المنازعات العقارية، من خلال لبعض الصور نذكر منها.

مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن، قسمة العقار الشائع هذا أمام القضاء العادي. أما في القضاء الإداري التحقيق في المنازعات الإدارية إجراء إجباري و ملزم سواء أمام المحكمة الإدارية، أو مجلس الدولة، ويكمن دور الخبرة من بين الإجراءات الضرورية التي لا يمكن الاستغناء عنها.

و هناك صور الاستعانة بالخبير العقاري القضائي من طرف القاضي الإداري، من بينها حالة وجود نزاع بشأن قيمة التعويض عن نزاع الملكية للمنفعة العامة.

### المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن تقييم العقارات

بعدما تطرقنا في المبحث الأول الى الهيئات المخول لها القانون بالقيام بعملية تقييم العقارات، سوف نعالج في هذا المبحث للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات وكيفية اللجوء إلى التسوية الإدارية والقضائية من أجل فض أو التخفيف من حدة النزاعات الناتجة عن هذا التقييم، وعليه سوف يتم التطرق في المطلب الأول التسوية الادارية أمام الادارة الجبائية وإدارة أملاك الدولة، وفي المطلب الثاني التسوية القضائية أمام المحاكم الادارية ومجلس الدولة.

### المطلب الاول: التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات

يتم حل النزاعات القائمة في عملية التقييم باللجوء إلى التسوية الودية الادارية حسب ق إ م إ تكون اختيارية أمام إدارة أملاك الدولة، و وجوبية أمام الإدارة الجبائية، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفرعين التاليين

### الفرع الأول: التسوية الإدارية على مستوى الإدارة الجبائية

حسب ما نصت عليه أحكام القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2011<sup>1</sup>، حيث بعد كل تسجيل التصرفات الخاضعة للرسوم لابد أن تخضع إلى مراقبة القيمة أو السعر المصرح به من الأطراف، مما تترتب عليها منازعات، ولحلها لابد من من اتباع اجراءات إدارية سواء كانت الزامية أو اختيارية.

### أولا : الاجراءات الإلزامية:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية، المؤسس بموجب المادة 40 من أحكام القانون رقم 21/01 المؤرخ في 2001-12-23، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 23-12-2001.

اي أن الادارة الجبائية والمشتكي ملزمين باتباع اجراءات المتمثلة في التظلم الإداري بالنسبة للمشتكي وإعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية

**1-التظلم الإداري:** يعتبر مرحلة في المنازعة الجبائية، ومن الاجراءات الجوهرية وهو عبارة عن شكوى يقدمها الشخص المضرور سواء كان طبيعي أو معنوي من قرارات الإدارة الصادرة ضده والتي تحتوي عيبا من العيوب التي تشوب القرارات الادارية، بهدف اعادة نظر الادارة فيها و تسوية النزاع فيها وديا قبل اللجوء الى القضاء<sup>1</sup>.

ويعتبر التظلم الاداري اجراء سابق وذو طابع عمومي اي انه يقدم بالنسبة لجميع الضرائب والرسوم اي كان نوعها طبيعتها وايضا يكتسي الطابع النسبي من حيث الاثر الذي يترتب عنه من خلال تحقيق العدالة وتخفيف العبء عن المحاكم وتوفير الضمانات القانونية للمكلف ووجوب الدقة والسرعة في فحص التظلم.

-ويمكن دور التظلم بالنسبة للمكلف: وجب على المكلف ايداع التظلم حسب ما نص عليه القانون لكي لا ترفض دعواه امام القضاء ويعتبر اجراء اجباري وهو من النظام العام حيث يثيره القاضي من تلقاء نفسه حيث انه عدم القيام بالتظلم يؤدي الى عدم قبول الدعوى ويسمح ايضا التظلم بفتح باب الحوار وتقريب وجهات النظر بين الادارة وجهات المكلف واطهار نوايا كل طرف<sup>2</sup>.

-دور التظلم بالنسبة للإدارة: لقد توصلت الادارة الى تخفيض عدد المنازعات المحالة على القضاء بواسطة هذا التظلم، حيث تعمل جاهدة بتصحيح الاخطاء المادية التي تقع فيها دون اللجوء الى القضاء.

-دور التظلم بالنسبة للقضاء: حيث يهدف هذا الاجراء الى تخفيف العبء على الجهاز القضائي

-اما بالنسبة لشروط قبول التظلم الاداري: يخضع التظلم الاداري لشروط نذكر منها:  
-الشروط المتعلقة بالتظلم: لابد ان يتوفر في المتظلم شرطين الصفة و المصلحة حيث يقدم التظلم الجبائي ممن تثبت له الصفة قانونا، وعند انعدامه لا يقبل التظلم لا ساند

<sup>1</sup>- قصاص سليم، المنازعات الجبائية في القانون الجبائي مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة منتوري قسنطينة، 2008، ص11.

<sup>2</sup>- مصطفى رشدي شيحة، التشريع الجبائي و المالي ، (د ط)، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2009، ص 71.

شكوى او طعن امام اللجنة المختصة لحساب الغير، ان يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الادارة الجبائية باستثناء المحامين المسجلين قانونا في نقابة المحامين و الاشخاص الذين يستمدون من وظائفهم او من صفاتهم حق التصرف باسم المكلف، وحسب نص المادة من قانون الجبائية على انه يجب على كل شخص يقدم او يساند شكوى او طعن امام الاجنة المختصة لحساب الغير<sup>1</sup>. ومن خلال هذه المادة نميز بين فئتين من الاشخاص الذين يمكنهم تقديم التظلم باسم المكلف وهم المحامين والاشخاص الذين يستمدون من وظائفهم او من صفاتهم حق التصرف اما بعض الاشخاص لابد من تقديمهم وكالة قانونية

اما بالنسبة لشرط المصلحة حيث عدم الطعن لا يجوز قبوله وتتميز المصلحة على انها فردية<sup>2</sup> وايضا مصلحة فورية

-الشروط المتعلقة بشكل وموضوع التظلم: لابد ان يصب التظلم في شكل معين بحيث يعتني على بيانات وعلى معلومات تمكن الادارة من الاطلاع عليه ودراسته و تنقسم الى شروط شكلية وشروط موضوعية.

شروط شكلية حسب نص المادة 73 من قانون الاجراءات الجبائية وهيا ان يكون التظلم على شكل رسالة عادية وعلى ورق عادي غير مدموغ وغير خاضع لحقوق الطابع ويجب ان تكون التظلمات فردية، وان يكون التظلم موقعا من قبل المكلف شخصيا<sup>3</sup>.

اما الشروط الموضوعية حسب نص المادة 110 من قانون المالية لسنة 2002 و المادة 70 من قانون الاجراءات الجبائية ان يكون التظلم في شكل عرض موجز للأسباب التي يتجلى من خلالها الخطأ وطلب تصحيحها او الاعفاء او التخفيض من الضريبة المفروضة عليه او الغرامات والعقوبات -الشروط المتعلقة بميعاد التظلم لابد على المكلف ان يرفع تظلمه الاداري خلال المدة النصوص عليها في القوانين الخاصة وهيا حسب قانون اجراءات ا.م.و.د تم تحديده بأربعة اشهر من تاريخ تبليغ او نشر القرارات<sup>4</sup>، و

<sup>1</sup> - انظر المادة 115 من قانون 21/01 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 113 الفقرة 1 من ق. رقم 21/01 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 85 .

<sup>4</sup> - انظر المواد 829،830 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

القيام بالتظلم خارج هذا الميعاد يترتب عليه عدم قبول الدعوى شكلاً، لا يجوز رفع الدعوى امام المحكمة الادارية الا اذا انتهت المدة الممنوحة للإدارة للرد على التظلم، بعد تقديم التظلم الاداري المكلف للإدارة و بالضبط عند مكتب مراقبة الاسعار وإعادة التقييمات بالإدارة من اجل اعادة تقييم العقار من طرف الادارة الجبائية تتمثل في الاجراءات والمراحل المتبعة:

يقوم مكتب التحقيقات واعدادة التقييمات العقارية بتحويل الملف الى فرقة مراقبة الاسعار واعدادة التقييمات العقارية، حيث تقوم باستدعاء المالك للعقار من اجل اعادة تقييمه<sup>1</sup> واستدعائه<sup>2</sup> ، وذلك بمعاينة العقار وتحديد سعره الحقيقي، بعد عملية المعاينة<sup>3</sup> يتم اعادة التقييم حسب المعطيات الحقيقية للعقار التي تم معاينتها اعتمادا على مرجع التسعيرة لمتفق عليه والمعمول به لدى المصلحة الجبائية كل سنتين يتم تجديده حسب السوق وقيمة العقار المتداول. من خلاله يتم تحديد سعر العقار بعد ذلك ارسال القيمة التي تم تحديدها من طرف الادارة الى المعني بتليغه. والذي يحمل السعر المعتمد و المصرح به والفارق وقيمة حقوق التسجيل المستحقة<sup>4</sup>.

بعد عملية التبليغ بقيمة العقار والمبلغ التكميلي المستحق اذا تم قبول القيمة من طرف المعني بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني<sup>5</sup> ، اعترافا بإعادة التقييم، وفي حالة عدم قبول المعني بالقيمة المقترحة من حقه الاختيار بين أمرين إما اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية أو القضاء.

### ثانيا: الاجراءات الاختيارية

بعد القيام بالإجراءات الالزامية عدم قبول المعني بالقيمة المقترحة، من حقه تقديم طعن أمام لجنة التوافق حيث يتم تحويل الملف الى أحد لجان الطعن المخولة لها قانونا.

<sup>1</sup> انظر المادة 78 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-02-2009 ، السابق الذكر

<sup>2</sup> انظر النموذج الخاص بالاستدعاء، الملحق رقم 05.

<sup>3</sup> أنظر لنموذج الخاص بمحضر المعاينة ، الملحق رقم 06.

<sup>4</sup> أنظر النموذج الخاص بتبليغ القيمة الحقيقية، الملحق رقم 07.

<sup>5</sup> أنظر النموذج الخاص بالتعهد القانوني، الملحق رقم 08.

1- أمام لجنة التوفيق: لقد أنشأت اللجنة بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، وأدخل عليه تعديلات فيما بعد، والهدف من إنشائها هو محاولة وضع الحد للنزاع الجبائي.

وتتمثل إجراءات التظلم، أن يقوم بتحرير شكوى، ويكلف بالحضور أمام لجنة التوفيق المختصة عن طريق اخطاره على الأقل عشرين يوماً قبل تاريخ الاجتماع، وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف و الإدارة أو عدم حضوره، أو لم يرسل ملاحظاته مكتوبة تصدر اللجنة رأياً يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام<sup>1</sup>، بعد التبليغ تقوم اللجنة بإصدار قرارها بشأنه سواء بتخفيض أو الاحتفاظ القيمة الأولية، ويتم التبليغ المعني بقرار اللجنة.

2- أمام لجان الطعن الولائية: لقد أحدث المشرع هذه اللجان لتخفيف من العبء عن المكلف عندما يكون عوز أو ضيق مالي لديه، فيلجأ لهذه اللجان للمساعدة في التخفيف عنه أو الإعفاء. ولقد نظم القانون أحكامها قانون الاجراءات الجبائية في مادته 92، وكذا التعليمات الوزارية رقم 16 المؤرخة في 1991/05/28 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب المتضمن إنشاء وتكوين وسير هذه اللجان.

### الفرع الثاني: التسوية الإدارية على مستوى إدارة أملاك الوطنية

لقد أصدر المشرع مجموعة من التشريعات التي تخول للإدارة الأملاك الوطنية حل المنازعات القائمة على المستوى المحلي و المركزي، لذا سنتطرق الى إجراءات التسوية الادارية أمام مصالح إدارة الأملاك الوطنية، وصور التسوية الادارية أمام إدارة الأملاك الوطنية.

#### أولاً: إجراءات التسوية الإدارية على مستوى مصالح إدارة الأملاك الوطنية

عند نشوء منازعات بعد عملية تقييم العقارات التي تقوم بها إدارة أملاك الوطنية يتم إجراء إعادة النظر من طرف المصالح المحلية لها، بعد تقدم صاحب المصلحة بتظلم إلى مدير أملاك الدولة باعتباره إجراء إداري، بعد تسلم الإدارة للتظلم تقدم له وصل

<sup>1</sup> - أنظر النموذج الخاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية، الملحق رقم 09.

التسليم، ويتم التحقيق فيه من قبل مصلحة التقييمات العقارية و الخبرة، وبعد دراسة العوامل و الطرق التقييمية المناسبة للعقار، ومعاينته ميدانيا وتسجيله للمعاينة عن طريق بطاقة وصفية للعقار<sup>1</sup> يتم تحديد القيمة الحقيقية له وفق السوق .  
و في الأخير تبلغ المديرية العامة للأموال الوطنية صاحب المصلحة ومديرية أملاك الدولة بإعادة التقييم من أجل التطبيق، وفي حالة عدم قبول المعني بالأمر فله الحق باللجوء إلى القضاء .

### ثانيا: صور التسوية الإدارية على مستوى إدارة الأملاك الوطنية

لحد من المنازعات الموجودة على مستوى القضاء هناك صور على الأراضي غير مبنية المتمثلة في:

#### 1-الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 21/04

حسب احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 بإجراء لتسوية الزيادة في المساحة التي تفوق النسبة المسموح بها و المقدرة ب 20/1 هذا في إطار عملية المسح العام للأراضي، حيث يهدف هذا الاجراء إلى تطهير حالات توسع على حساب أراضي تابعة للدولة أراضي تابعة للدولة بشرط أن لا يشكل الفرق في المساحة قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن ترقيمها على حدى، حيث في هذي الحالة لا يمكن ترقيم الفارق إلا باسم الدولة<sup>2</sup>.

ولإجراء عملية التسوية يتطلب تدخل مصالح المسح الأراضي و أملاك الدولة و الحفظ العقاري، حيث لكل منهم دور تسوية وفض النزاعات.

#### 2- الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15/08

حسب نص المادة 40 من ق رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، لإدارة الأملاك الوطنية مهام تتمثل في:

-المشاركة بأشغال لجنة الدائرة: عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق

<sup>1</sup>- أنظر النموذج الخاص لبطاقة الوصفية للعقار، الملحق رقم 10.

<sup>2</sup>- أنظر المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17-02-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وزارة المالية.

مطالبة البنائيات وكيفيات سيرهما فإن تمثيل مديرية أملاك الدولة يجب أن يكون من طرف رؤساء المتقشيات المختصين إقليمياً<sup>1</sup>، من هنا نجد أن ممثل مديرية أملاك الدولة له دور في المشاركة في هذي اللجنة ومدتها بالمعلومات اللازمة.

-التحقيق القانوني: يكون من اختصاص إدارة أملاك الوطنية التي تقوم بالتحقيق عن طريق جمع المعلومات الخاصة بالوضعية القانونية والمادية للقطعة الأرضية محل طلب التسوية، حسب أحكام القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008.

-تحديد القيمة التجارية: في إطار ق رقم 15/08 تحدد القيمة التجارية للقطعة الأرضية حسب، القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة بدون تخفيض، أيضاً حسب جدول الأسعار المعمول به .

-إعداد سندات الملكية للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: ويتم اعداد عقود التنازل على سبيل التسوية من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق، وكذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية<sup>2</sup> .

### **المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات**

تأتي التسوية القضائية كمرحلة ثانية بعد التسوية الادارية، حيث يقوم الطرف الغير الراضي برفع طلب أمام المحكمة الادارية أو مجلس الدولة لطلب تسوية قضائية.

### **الفرع الاول: التسوية القضائية على مستوى المحكمة الادارية**

طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد اعتمد المعيار العضوي كأساس لاختصاص هذه الجهة، ولا يتم ذلك الا بتوفر شروط لرفع الدعوى أمام المحاكم الادارية، و اللجوء لطلب الخبرة باعتبارها من أهم وسائل التحقيق

**أولاً: شروط قبول الدعوى:**

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02-05-2009، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

وتكون من حيث الشكل والموضوع والشروط الموضوعية: هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توفرها لعرض نزاع ما على القاضي الاداري، وينتج عن عدم الالتزام بهذه الشروط عدم قبول الدعوى.

-**الشروط العامة لقبول الدعوى:** يتعلق الامر هنا بالشروط الواجب توافرها في الدعاوي بوجه عام. فبعض الشروط الواجب توافرها في العريضة.\*

**\*الشروط المتعلقة بالعريضة:**

لكي تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلا، طبقا للمادتين: 815، 816 ق.ا.م.ا. ترفع بعريضة مكتوبة تودع بأمانة الضبط وموقعة من طرف محامي نسخ متعددة بعدد المدعى عليهم، طبق للمادة 15 من نفس القانون<sup>1</sup> وهي مادة مشتركة تسري على جهات القضاء العادي و الاداري.

\* عريضة افتتاح الدعوى يجب ان تكون مكتوبة بدقة وثبات طلبات المدعى و يفصل رئيس المحكمة الادارية في الاشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم و الاشكالات المتعلقة بجرد و ايداع الوثائق.

\* استيفاء بيان اطراف الخصومة من هوية و موطن الخصوم البيانات الشخصية بدقة و الدفع بانعدام هذه البيانات هو من الدفوع الشكلية.

\* عرض ملخص الموضوع و مستندات الطلب و هذا ما اشارت له المادة 15 ق.ا.م.ا. التي احالت اليها المادة 816 من نفس القانون تتضمن العريضة عرض موجز الوقائع.  
\* ذكر الجهة القضائية و عدد النسخ.

\* وجوب تقديم العريضة على يد محامي الزامية توقيعها من طرف محامي.

\* بالنسبة للدعاوي المرفوعة امام مجلس الدولة يتعين ان يتم تمثيل الخصوم فيها بمحام مقبول لدى المحكمة العليا و مجلس الدولة.

\* ان طبيعة الدعوى امام المحكمة العليا التي تتعلق بجوانب قانونية في النقض في المادة العادية هي التي دفعت المشرع الى الزام المتقاضين بالاستعانة بخدمات المحامين المعتمدين لدى هذه المحكمة. ثم توسعت الى مجالس قضائية في ق.ا.م.ا. الجديد.

<sup>1</sup> - انظر المواد 816/815 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، المرجع السابق.

\*الشروط المتعلقة بالأطراف: حددت في قانون الاجراءات المدنية و الادارية

-**شرط الصفة:** ان يكون المدعو في وضعية ملائمة لرفع الدعوى و مركزه القانوني سلم اتجاه القضاء .

-**الاهلية:** المقصود بالاهلية هنا اهلية الاداء امام القضاء وهي شرط لصحة الاجراءات. فاذا بوشرت من طرف شخص لا اهلية له تكون باطلة.

و هنا نميز بين اهلية الشخص الطبيعي و اهلية الشخص المعنوي:

-اهلية الشخص الطبيعي مرتبطة بين الرشيد المدني اي 19 سنة طبقا للقانون المدني و التمتع بكامل قواه العقلية وهنا يستبعد المجنون و المعتوه و المحجوز عليه<sup>1</sup>، أما اهلية الشخص المعنوي فهي كثيرة و متنوعة و يمكن تصنيفها كالاتي:

-اشخاص اعتبارية خاصة و يدخل فيها الشركات الخاصة الصناعي و التجاري. يمثلها نأئبها القانوني.

-اشخاص اعتبارية عامة: الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية و يمثلها الوزير في منازعات الدولة و الوالي في منازعات الولاية و رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية و الممثل القانوني للمؤسسة بالنسبة لمنازعات المؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية<sup>2</sup>.

-**شرط الميعاد:**

كقاعدة عامة حدد شرط الميعاد بأربعة أشهر امام المحاكم الادارية<sup>3</sup>، و نصت المادة 907 من نفس القانون من بداية سريان الميعاد امام مجلس الدولة عندما يفصل بالدرجة الابتدائية والنهائية بحسب الميعاد ابتداء من تاريخ نشر او تبليغ القرار المطعون فيه<sup>4</sup>.

**ثانيا: اجراءات الخبرة:**

<sup>1</sup> - انظر المادة 40 من القانون رقم 78/58 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 828 من القانون رقم 09/08 من المرجع السابق، ومن المزيد من التفصيل راجع د. عمار بوضياف

الاطار النظري للمنازعات الادارية (د ط) جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص276.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

لقد أجاز المشرع للقاضي الإداري استعمال كل وسائل التحقيق لطلب الخبرة و هي من اهم وسائل التحقيق عند فحص ملف الدعوى، واصدار الاحكام، وعليه فان القاضي الإداري له دور مهم في المنازعة الادارية، وبصفة عامة كثير من القضايا يتوقف الفصل فيها على اجراء الخبرة كالقضايا المتعلقة بالملكية العقارية، وعليه سوف نتطرق الى كيفية:

### -تعيين القاضي الإداري للخبير و تحديد مهامه:

يعين القاضي خبير قضائي في حالة وقوع نزاع في مجال تقييم العقار، هذا من أجل الانتقال الى الاماكن المتنازع عليها. او اعداد تقرير شامل لذلك، لان القاضي الإداري يحتاج الى معلومات متخصصة حول موضوع تقييم الاملاك العقارية. ويتعين على القاضي خبير أن يذكر في التقرير الاسباب التي فرضت عليه اللجوء الى الخبرة مع ذكر اسم الخبير و لقبه و عنوانه، تحديد مهمته تحديدا دقيق مع تحديد اجل القيام بالخبرة.

### سير عملية الخبرة و نتائجها:

سير الخبرة من طرف الخبير المعين من خلال المحكمة الادارية التي تمت تعيينه بمجرد اشعاره بالمهمة الموكلة اليه، هنا يبادر في اقرب الآجال بإخبار القاضي بقبوله للمهمة، او اشعاره بتقديم اعفائه من المهمة.<sup>1</sup>

و يلزم الخبير بإخطار الخصوم بيوم و ساعة و مكان اجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي<sup>2</sup>، كإجراء جوهري لا بد منه، واذا منع الخبير من معاينة المكان او دخوله او القيام بما امره به القرار تعين عليه الاتصال بالقاضي الذي سيتصدر امر بدخول المكان او القيام بما امره به القانون في القرار و لو بالقوة العمومية، وعند انتقال الخبير الى المكان المطلوب والتقاءه بالأطراف المعنية فانه يقوم بسماع اقوالهم.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 132 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 135 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

اما الخبير الذي يقبل المهمة المسند اليه ولم يقدّم بها يجوز الحكم عليه بجميع ما اضاعه من مصروفات و التعويضات، و يستبدل بغيره، وبعد انجاز الخبير لمهمته عليه ان يضع تقريره امام الجهة القضائية التي عينته و هذا خلال المدة المحددة في القرار، و اذا اقتنع القاضي بتقرير الخبير يصدر قرار بالمصادقة عليه، وبالتالي يحدد قيمة العقار بناء على تقرير الخبرة.

اما اذا رأى غير ذلك لا يأخذ برأي الخبير، وهنا له ان يقدر قيمة العقار وله تعيين خبير اخر.

#### - سلطة القاضي الاداري اتجاه تقرير الخبرة:

يلجأ القاضي الى التحقيق لكشف الحقيقة و تكوين معرفة ميدانية للوقائع المشككة للنزاع و هذا بتعيين خبير قضائي في المنازعة، و هنا يسعى لتحقيق الحماية لصاحب الحق. وللقاضي الإداري اتجاه كل من تقييم الإدارة و تقييم الخبير العقاري سلطة واسعة تمكنه من تحديد القيمة التجارية الحقيقية للملكية العقارية وفق السوق العقارية<sup>1</sup>

#### 1- سلطة القاضي الاداري اتجاه تقييم الادارة:

إن الجهة القضائية المكلفة بعمليات التقييم العقاري ممثلة في ادارة الاملاك الوطنية و الادارة الجبائية، وفي حالة عدم الرضا للتقييم الذي تقوم به هذه الجهات فانه يلجأ الى القاضي الاداري، وهنا تظهر رقابة القاضي الاداري على التقييم الاداري.

#### 2- سلطة القاضي الاداري اتجاه الخبرة القضائية:

يقوم الخبير بزيارة الاماكن، وسماع اقوال الخصوم، والاطلاع على وثائقهم، وهنا يحزر تقريره، ويفسر ما كان غامضا في تقريره، وبعدها يقوم بتقديم تقريره المكتوب الى كتابة ضبط الجهة المختصة .

و لقد ترك المشرع للقاضي حرية الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها، كما له تعيين خبير اخر، و باعتبار تقرير الخبرة سيساعد القاضي على حل الاشكالات التي طرحت في القضية الا انه غير ملزم بالأخذ به.

#### ثالثا: صدور حكم المحكمة الادارية :

<sup>1</sup> - مرداسي نور الدين، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2014، ص 51.

عند اكتمال التحقيق، لابد من رئيس المحكمة الادارية اتخاذ جميع الاجراءات الضرورية للفصل في القضية فيها بعد ان تكون القضية قد هيات للفصل فيها اي لا تستوجب، تحقيق اضافي ويكون الاطراف قد قدموا طلباتهم في الموضوع. يقوم المستشار المقرر بإعداد الملف المتكون من كافة المستندات المقدمة من اطراف الدعوى من تقارير و اجراءات التحقيق و تقارير الخبرة و يقوم بتقرير يعرض فيه: الوقائع و تحليلها و اوجه الدفاع لكل طرف و الطلبات الختامية. و تحول الملف هنا الى محافظ الدولة للاطلاع عليه طبقا للمادة 897 ق.ا.م.ا، يقوم بإعداد تقريره في اجل شهر ويقوم رئيس شكلية الحكم بتحديد تاريخ الجلسة لصدور الحكم.

**1- كيفية صدور الحكم القضائي و محتواه:** طبقا للمادة 272 ق.ا.م.ا الجلسة تكون علنية طبق للنظام العام<sup>1</sup>. بصفة استثنائية يمكن لرئيس التشكيلة الحكم الاستماع لأي شخص يرى سماعه مفيدا بالنسبة للفصل في النزاع كما يمكن طلب توضيحات من كل شخص حاضر يرغب الخصوم في سماعه. و يقوم بعدها المحافظ بتقريره المكتوب و الملاحظات الشفوية .

بعد اقفال باب المرافعة في نهاية الجلسة تقوم شكلية الحكم بالمداولة، و ينطق بالحكم في جلسة علنية.

محتوى الحكم القضائي:

لا تختلف البيانات التي استوجبتها ق.ا.م.ا في المقررات القضائية الادارية عن نظيرتها من المقررات العادية طبقا للمادتين 270 و 277 ق.ا.م.ا

**2- كيفية تبليغ الحكم القضائي و اثاره:**

بمجرد صدور الحكم القضائي فانه يتعين تبليغه للأطراف سواء عن طريق محضر قضائي او كتابة ضبط.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 07 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

يتم التبليغ الرسمي للمقررات القضائية الادارية حسب المادتين 294، 895 ق.ا.م.ا والقاعدة العامة تستند على ان يبلغ الخصوم بالمحضر القضائي حسب ق.ا.م.ا<sup>1</sup> القانون رقم 03/06 المؤرخ:20/02/2006 الذي يضم مهنة المحضر القضائي.

اما الطريقة الثانية: لتبليغ الحكم القضائي فهي باستثناء على الاصل تستند على انه يمكن لرئيس المحكمة الادارية ان يأمر بتبليغ المقررات الى الخصوم عن طريق امانة الضبط و تحت اشراف القاضي المقرر، ومن اثاره تنفيذ الحكم الذي يجوز لقوة الشيء المقضي فيه الطبيعي فيه خلال المواعيد المحددة في القانون.

### الفرع الثاني: التسوية القضائية على مستوى مجلس الدولة

الاحكام القضائية الابتدائية هي احكام قابلة للطعن فيها بالاستئناف امام مجلس الدولة طبقا لأحكام القانون العضوي رقم 01/98 المعدل و المتمم.

### أولاً: الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة:

هو مبدأ التقاضي على درجتين يهدف بالدرجة الأولى إلى عرض النزاع مجدداً على هيئة الدرجة الثانية كي تعيد النظر في حكم أو قرار أو أمر الدرجة الأولى سواء من زاوية الوقائع أو القانون، وعند الرجوع ل ق.ا.م.ا، نجد أنه قد اعترف صراحة بحق الطعن في أحكام المحاكم الابتدائية، إذ أنه يجوز لكل طرف حضور الخصومة الخصوصية، أو استدعي بصفة قانونية ولو لم يقدم أي دفاع، أن يرفع استئناف ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية، ما لم ينص عليه هذا القانون<sup>2</sup>.

وحق الاستئناف تم تكريسه في أحكام ق.ا.م.ا ولو عدنا أيضاً للنص الخاص بالمحاكم الإدارية رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 نجده أقر مبدأ قابلية أحكام المحاكم الإدارية للطعن الاستئناف، ما لم ينص هذا القانون خلاف ذلك.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 894 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 949 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

## 1- شروط قبول الاستئناف

إن الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تكون قابلة للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة وشروط لقبول الاستئناف أمام مجلس الدولة توافر الشروط التالية:

أ- الأحكام القابلة للاستئناف: الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تكون قابلة للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة وأن يكون الحكم صدر عن المحكمة الإدارية، فلا يجوز ممارسة حق الطعن بالاستئناف والمحكمة الإدارية تنطبق بعد قرارها، والاستئناف يكون في الأحكام الابتدائية دون النهائية.

ب- الشروط المتعلقة بأشخاص الخصومة: يشترط في أشخاص الخصومة المستأنف أو المستأنف عليه المصلحة و الأفضلية، والصفة وعدم توافرها يؤدي إلى البطلان.<sup>1</sup>

و لم يشر الى الاهلية و التي اعتبرها المشرع من اجراءات الخصومة، وليس من شروط الدعوى ورغم ان الشروط المتعلقة برفع الدعوى المشتركة بين الدعوى الادارية و الدعوى العادية، فانه توجد بعض التدقيقات في المادة الادارية و هذا اما يستدعي التطرق لهذه الشروط.

بالنسبة للشروط الاول: الصفة في التقاضي ان يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى اي في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء فاذا كان الشخص الذي رفع دعواه امام المحكمة الادارية ضد قرار الادارة. فانه يجب ان يرفع هو نفسه الطعن بالاستئناف امام مجلس الدولة. فلا تقبل الدعوى التي ترفع من فرد ليست له الصفة الا اذا كان له توكيل في هذا الشأن.

وشروط المصلحة: بمعنى ان يكون للمدعي فائدة يجنيها من وراء مباشرة دعواه، سواء هو بذاته او ذوي حقوقه بعد وفاته فان شرط المصلحة يتطلب في جميع الدعاوي القضائية.

<sup>1</sup> - أنظر المواد: 10، 11 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في: 26/07/2011، الجريدة الرسمية العدد 43.

اما الاهلية: شرط اساسي طبقا لنص المادة 64 ق.ا.م.ا ضمن الدفع ببطلان الاجراءات و جعلها من النظام العام.

ج- الشروط المتعلقة بعريضة الاستئناف: حددها ق.ا.م.ا البيانات التي يجب ان تتضمنها عريضة الاستئناف و لكي تقبل العريضة يجب ان تتوفر على بيانات اساسية تتمثل في: -اسم ولقب و موطن و مهنة كل من الخصوم.

-ارفاق العريضة بصورة رسمية من الحكم المطعون فيه و لابد ايضا ان تكون عريضة الاستئناف موقع عليها من طرف المحامي لدى مجلس الدولة و ت الدول و الولاية و البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الاداري من هذا الشرط ولا يخلو هذا الشرط من مزايا عملية عدة منها تبسيط عمل قضاة الاستئناف و التحقيق عن كاهلهم بتعاملهم مع اشخاص ذوي دراية واسعة بالقانون.

كما يقلص من الطعون الكيدية والتعسفية لما يطلبه توكيل المحامي من مصاريف و اعباء مالية كبيرة تحول دون لجوء الطاعن الى الاستئناف الا اذا كان جديا في طعنه. كما لا تؤثر ممارسة هذا الشرط على ممارسة حق التقاضي طالما حدد المشرع اطراف قانونية واضحة للمساعدة القضائية.

كما اشترط المشرع في المجال الجبائي بموجب ق.ا.الجبائية ان تقدم هذه العرائض على ورق مدموغ<sup>1</sup>.

د- الشروط المتعلقة بأجال رفع الاستئناف: قيد المشرع الخصوم باجل لممارسة حق الطعن بالاستئناف حفاظا على استقرار الاحكام القضائية و رفع الطعن مقدر بشهرين تحقيق من تاريخ التبليغ الرسمي و التبليغ عن طريق محضر قضائي كأصل عام و عن طريق كتاب الضبط و تزيد المدة لتصبح ثلاثة اشهر متى كن التبليغ في الموطن المختار

<sup>1</sup>- أنظر المادة 90 من القانون رقم 21/01، المعدل والمتمم، المرجع السابق .

و ليس شخصيا و بالنسبة للمقيمين بالخارج المدة تكون شهر اما الاوامر القضائية المدة خمسة عشر يوما<sup>1</sup> .

## 2: اثار رفع الاستئناف:

تعتبر من طرق الطعن في الحكم الصادر عن المحكمة الادارية، وهذا لإعادة النظر في النزاع من جديد امام مجلس الدولة باعتباره محكمة استئناف الذي ينظر في موضوع النزاع قصد مراقبة صحة الحكم من العيوب الشكلية و الموضوعية و ازال ما شاب من عيوب فان الاستئناف امام مجلس الدولة له اثار عدة و هي:

ا- الطعن بالاستئناف ليس له اثر موقف:

-الاستئناف لا يوقف تنفيذ الحكم المستأنف و هذا وفقا لأحكام ق.ا.م.ا، خلاف للاستئناف في المادة المدنية. الاستئناف في المادة الادارية لا يوق تنفيذ الاحكام القضائية. في حالة يكون فيها تنفيذ هذا الحكم من شأنه ان يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها. المادة 913 ق.ا.م.ا الاستئناف يقضى بنقل الخصومة لإعادة النظر فيها من جديد ما يعني نقلها الى الحالة التي كانوا عليها اول مرة عند نظر دعواهم من قبل المحكمة الادارية، تعد سن المشرع احكام قانونية توقف تنفيذ الاحكام الادارية لغاية الفصل في موضوع الاستئناف،

ب- نقل الخصومة: ان اعراض النزاع على مجلس الدولة ينقل الاستئناف الخصومة او بعض جوانبها، و التي فصلت فيها المحكمة الادارية الى مجلس الدولة قصد اعادة التحقيق و الفصل فيها.

-يتمتع القاضي اثناء فصله في الاستئناف بجميع صلاحيات قاضي الدرجة الاولى كإجراء كل التحقيقات على مستواه دون ارجاع الخصوم امام قاضي الدرجة الاولى و يعود نقل الخصومة الى مبدا التقاضي على درجتين.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 950 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق .

ج-التصدي: تمكن للقاضي الاستئناف الفصل في مسألة غير مفصول فيها على مستوى الدرجة القضائية الاولى و التصدي مفيد للسير الحسن للعدالة و الوصول الى حل نهائي للنزاع<sup>1</sup>. وعليه يظهر لنا من احكام المادة اعلاه طريقة التصدي مسموح بها لقاضي الاستئناف العادي بينما لم توجد مادة مماثلة ضمن المواد 949 الى 952 ق.ا.م.ا. المخصصة للاستئناف في المادة الادارية

-قرار مجلس الدولة الزامي: يجب ان يتضمن قرار مجلس الدولة بيان بأسماء الخصوم محل اقامتهم و ما قدم من طلبات و خلاصة ما استندوا اليه من ادلة و ان يشار الى الحكم المطعون فيه و محضر و تقارير لخبرة في حالة وجودها. القاضي المقرر المكتوب الى محافظ الدولة و هو بدوره يقوم بإيداع تقريره خلال شهر بعد تقديم هذا الاخير تقريره يقوم القاضي المقرر مع رئيس الغرفة بإصدار قرار بتحديد جلسة للنظر في الاستئناف. و ينظر محافظ الدولة من طرف امين الضبط و الخصوم او محاميهم بتاريخها برسالة موصى عليها. الجلسة علنية ما لم تقرر سرية من طرف مجلس الدولة. يتم تبليغ قرارات مجلس الدولة عن طريق المحضر القضائي او امانة الضبط الى محامي كلا المتخاصمين.

#### ثانيا: الطعن بالنقض امام مجلس الدولة:

المادة 152 من الدستور جاء فيها يتولى مجلس الدولة سلطة تصويت القرارات القضائية كما يمارس سلطة الاجتهاد في تفسير النصوص و اساس الطعن بالنقض لمجلس الدولة في القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 2011/07/26<sup>2</sup> كما ينظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في اخر درجة عن الجهات القضائية الادارة

<sup>1</sup>- أنظر المادة 346 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق .

<sup>2</sup>- أنظر المادة 11 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26-07-2011، المرجع السابق .

-شروط قبول الطعن بالنقض: يشترط المشرع هنا جملة من الشروط التالية منها ما يتعلق بالطاعن و منها ما يتعلق بالإجراءات و الشكل و المواعيد. و كذا ما يتعلق بمحل الطعن و الالوجه المطلوبة للطعن بالنقض.

-الشروط المتعلقة بالطاعن: الصفة و الاهلية و المصلحة و ان يكون طرف في الخصومة و ان يكون اهلا مباشرة الخصومة و المصلحة هنا معناها من لم يستجب الحكم لكل طلباته او جزء منها او لم يأخذ بدفاعه او جزء منه.

-الشروط المتعلقة بالميعاد و الاجراءات: يكون بعريضة مكتوبة موقع عليها من طرف محامي معتمد لدى مجلس الدولة هنا تعفى الدولة من هذا الشرط. و تكون العريضة مستوفية للبيانات المطلوبة المتعلقة بالأطراف و الحكم محل الطعن و تتضمن عرض موجزا للوقائع و اوجه الطعن بالنقض. و ترفق بالإيصال يثبت دفع الرسوم القضائية المطلوبة. كما يلزم الطاعن بإرفاق العريضة نسخة من القرار القضائي المطعون فيه بالنقض و نسخ من التبليغات الرسمية.

-برفع الطعن في الأجال المطلوبة المقررة بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي التبليغ يكون عن طريق محضر قضائي كأصل عام واستثناءا عن طريق كتابة الضبط و هنا المدة تكون ثلاثة اشهر متى كان التبليغ في الموطن المختار و ليس شخصا. اما المقيمون في الخارج فالأجال تكون اضافية شهر كامل<sup>1</sup>.

- الشروط المتعلقة بمحل الطعن: اي بالقرار المطعون فيه لا يختص مجلس الدولة كقاضي نقض الا بالنظر في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة في اخر درجة من الجهات القضائية الادارية ووفقا لما حدده القانون. و القرار النهائي هو قرار لا يقبل الا الطعن بالنقض.

-الشروط المتعلقة بأوجه الطعن بالنقض: حددت المادة 358 ق.ا.م.ا في الفقرة الثانية: و المحالة بموجب المادة 359 من نفس القانون الالوجه المطلوبة لتأسيس الطعن بالنقض

<sup>1</sup>- أ.يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية و غير العادية في الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي و القضاء الإداري وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 172 .

امام مجلس الدولة، لا يبين هنا النقض الا على وجه او اكثر من الواجه التي حددها القانون حصريا و هذه الاسس و الواجه هي:

-واجه متعلقة بعدم الاختصاص كجهل الجهة القضائية الادارية بالقواعد التي تنظم اختصاصاتها النوعية او الاقليمية.

-الواجه المتعلقة بمخالفة القانون: هي مخالفة الجهات القضائية الادارية للقانون كمخالفة القانون الداخلي او الاخير المتعلق بقانون الاسرة او انعدام الاساس القانوني و مخالفة الاتفاقيات الدولية.

-الواجه المتعلقة بالشكل: عيب الاجراءات و الشكل: حصرها القانون في مخالفة قاعدة جوهرية في الاجراءات و الاشكال الجوهرية الاجراءات، انعدام او قصوره او تناقضه مع المنطوق. تحريف المضمون الواضح و الدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم او القرار تناقض احكام او قرارات صادرة عن اخر درجة تناقض احكام غير قابلة للطعن الاداري، وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم او القرار. الحكم بما لم يطلب منه. الفصل في احد الطلبات الاصلية و اذا لم يدافع عن تناقض الاهلية.

### ثانيا: اثار الطعن بالنقض:

الحكم الصادر نهائيا يكون الطعن ب يقتصر فيه على اثره على وجه الذي اسس عليه و يترتب الطعن بالنقض<sup>1</sup> هنا على:

-الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ: لا يوقف التنفيذ هذا ما قرره المشرع ق.ا.م و الادارية و لايمنع المحكوم له بالقيام باجراءات تنفيذه بمجرد انتهاء الآجال الممنوحة في محضر التبليغ الرسمي، لكن هناك استثناء اذا كانت هناك دعوى تزوير فرعية هنا القرار المطعون فيه محل و فق التنفيذ المادة: 361 من نفس القانون<sup>2</sup>.

-اعادة الاطراف الى الحالة التي كان عليها قبل صدور القرار محل النقض:

مجلس الدولة دوره يقتصر على رقابة الحكم القضائي المطعون فيه و فض الطعن يكون لأسباب تتعلق بالشكل لعدم الطاعن لاحد الشروط المطلوبة و المقررة قانون كتخلف شرط

<sup>1</sup>- أنظر المادة 366 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق .

<sup>2</sup>- أنظر المادة 361 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق نفسه .

## الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها

---

المصلحة و الاهلية و الصفة و انعدام توافر العريضة على الشروط الشكلية كتوقيع المحامي او ان يرفض الطعن خارج الآجال او ان يكون الرفض لسبب موضوعية فيرفض الطعن لعدم التأسيس.

-اما النتيجة الثانية فهي قبول الطعن و هنا يكون مقبولا شكلا و موضوعا.

## خلاصة الفصل الثاني:

بعد التطرق إلى ماهية تقييم العقارات، تم التطرق في هذا الفصل إلى مختلف الهيئات المكلفة بعملية التقييم العقاري ومختلف الصلاحيات المخولة لها بموجب القانون، حيث تم التطرق إلى الهيئات الإدارية والهيئات الخاصة وفقا ماتم به العمل في التشريعات المختلفة لاسيما في التشريع الجزائري .

كما تعرضنا في هذا الفصل إلى ماينجم عن عملية تقييم العقارات من منازعات يمكن تسويتها إداريا وقضائيا.



الختام:

في ختام عرضنا هذا نستخلص من هذه الدراسة، ان التقييم العقاري عملية تقنية تتطلب مهارات فنية و علمية في الاشخاص المكلفين بهذه العملية، وقد خصص المشرع الجزائري لموضوع التقييم العقاري نظرا الأهمية الكبيرة على المستوى القانوني، الاقتصادي، الاجتماعي نصوص قانونية و تنظيمية. فهو يعد جزء لا يتجزأ من المنظومة القانونية الجزائرية. و الية تحدد القيمة الاقتصادية للعقارات، كما يسهل على الافراد التعامل بالعقارات و معرفة مدى اهميته.

هذه الاهمية الكبيرة لموضوع التقييم العقاري، استوجب تقسيمه الى فصلين:

فصل الاول: تناولنا فيه ماهية تقييم العقارات

أما الفصل الثاني: فحاولنا من خلاله تسليط الضوء على الهيئات المخولة لها بعملية تقييم العقارات والمنازعات المترتبة عنها .

من خلال منظومة قانونية متجددة تشمل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم، و قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم، وكذا القانون رقم 11/91 المعدل و المتمم، بالإضافة للأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة الخبير العقاري....الخ.

من خلال ما تقدم نستخلص الى ان اهمية التقييم العقاري كعملية والية تقنية تكمن في دفع عجلة الاستثمار، والارتقاء بالمنظومة الاقتصادية و التنمية.

### -النتائج-

- ذكر المشرع الجزائري لمصطلح التقييم العقاري في العديد من النصوص القانونية دون ان يحدد كقيمتها مما جعلها تتسم بالغموض، كما هو الحال في ذكر المشرع الحق في التعويض للمنزوع ملكيته من اجل المنفعة العامة حسب قيمة ملكيته في السوق العقارية دون نسيان كيفية تحديده و تقنياته.

- ان المشرع الجزائري اعطى مهمة تقييم الاملاك العقارية التابعة للدولة لأعوان مديريات أملاك الدولة، دون تكوين متخصص ودون اعطاءهم حماية قانونية.

و اعطى مهمة تقييم الاملاك الخاصة للخبراء العقاريين و للإدارة الجبائية دون تحديد التقنيات التقييم العقاري.

- ان القضاء التجاري هو المختص، اذا كان احد اطراف النزاع ادارة، ويكون القضاء العادي هو المختص حسب نص المادة 597 ق.ا.م.و.ا في حالة تبدل الاملاك العقارية بين الدولة والخواص او في حالات الشيوخ و حدوث منازعة بين الاطراف سواء كانوا خواص او احد اطراف الدولة. وبالتالي كان على المشرع ان يعدل من هذه المواد ويترك للقضاء الاختصاص اذا كانت الادارة طرف في النزاع.

- الزم المشرع اطراف النزاع في مجال التقييم العقاري التسوية الادارية قبل اللجوء الى التسوية عن طريق القضاء اذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم هي الادارة الجبائية ولم يلزم ذلك اذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم ادارة الاملاك الوطنية، الامر الذي ادى الى كثرة القضايا المتعلقة بتقييمات املاك الدولة على مستوى الجهات القضائية.

### -التوصيات

- ضرورة تدخل المشرع الجزائري بإنشاء هيئة خاصة بالمقيمين العقاريين تشرف على تكوين متخصص في مجال تقييم العقارات و اقامة دورات تكوينية لإحاطتهم بكل العوامل و الطرق المبتكرة في مجال التقييم العقاري.

- ضرورة تدخل المشرع الجزائري على غرار التشريعات الاخرى بتنظيم عملية التقييم العقاري كمهنة حرة شأنها شأن المهن الاخرى.

- انشاء وطني للتقييم العقاري مهمته جمع المعلومات و الاسعار و تكوين قاعدة بيانات فيها كل اسعار العقارات بمختلف انواعها على المستوى الوطني و فروع على مستوى كل ولاية تابع لوزارة المالية من اجل معرفة خريطة السوق العقارية وتسهيل وتشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين.

- تفعيل عملية المسح العقاري لان غياب عملية المسح يعد من العوائق الرئيسية في تفعيل السوق العقارية وتطويرها من خلال الحصول على العقاري لكل العقارات الممسوحة.

- باعتبار ان مادة التقييمات العقارية باتت مادة تدرس في الجامعات كمادة اساسية، كان من الضروري العمل على توقيع اتفاقيات تعاون بين الجامعة من جهة و عينات التقييم العقاري من جهة اخرى من اجل الاشراف على التدريب، وتكوين الطلبة في مادة التقييمات العقارية نظريا و عمليا.

-نقترح على المشرع الجزائري أن يسن قوانين تلم إماما تاما بعمليات التقييم وتنظيمها بقواعد خاصة وذلك لتسهيل عملية التقييم العقاري على مختلف العقارات بحسب طبيعتها من أجل الحصول على الأسعار الحقيقية لها.

الملاحق

- الملحق رقم 01 نموذج خاص بتقرير محين بالقيمة التجارية لعقار مبني
- الملحق رقم 02 نموذج خاص بالدراسة التحليلية للسوق العقارية المحلية
- الملحق رقم 03 نموذج خاص بتحديد القيمة التجارية
- الملحق رقم 04 نموذج خاص بتحديد القيمة الإيجارية
- الملحق رقم 05 نموذج خاص بالإستدعاء
- الملحق رقم 06 نموذج خاص بمحضر المعاينة
- الملحق رقم 07 نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية
- الملحق رقم 08 نموذج خاص بالتعهد القانوني
- الملحق رقم 09 نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق لولاية
- الملحق رقم 10 نموذج خاص ببطاقة وصفية للعقار

# الملحق رقم 01 : نموذج خاص بتقرير تقييم محين بالقيمة التجارية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES  
DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DES DOMAINES DE LA WILAYA DE TEBESSA  
SERVICES: Exp. Eva

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة  
مصلحة: الخبرات والتقييمات.  
مكتب: الخبرات والتقييمات.  
ق.ت رقم: 05 / 2016 / VVT

تقرير تقييم محين بالقيمة التجارية لعقار مبني (ذو طابع صناعي)، متواجد ببلدية تبسة « المنطقة الصناعية»، محتضن لمركب غزل ونسج الصوف  
Ex-ELATEX COMPLEX DE FILATEURE DE LAINE - لتخصيصه لفائدة وزارة الدفاع الوطني.

- 1- الهيئة الطالبة للتقييم: مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة - مصلحة الخبرات والتقييمات العقارية - بناءً على الإرسال رقم: 747 المؤرخ في: 2016/02/23.
- 2- العملية المقصودة: تحيين القيمة التجارية على سبيل الاستشارة والاستدلال لعقار ذات طابع صناعي مبني (أرض+بناء)، بمساحة إجمالية: 166780م<sup>2</sup> منها (91780م<sup>2</sup> مبني)، كائن ببلدية تبسة، بالمكان المسى: المنطقة الصناعية، حيث تعود ملكيته للدولة كان محتضنا سابقا لمركب غزل ونسج الصوف: Ex-ELATEX COMPLEX DE «FILATEURE DE LAINE»، من بين الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة الوطنية للصناعات النسيجية والصوفية المحلة»، وهذا قصد تخصيصه لفائدة وزارة الدفاع الوطني-الجيش الوطني الشعبي-
- 3- الإطار القانوني: تتم عملية التقييم في إطار النصوص التشريعية و التنظيمية، والتعليمات التقنية التالية:

- القانون: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب
- القانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20، لاسيما أحكام المواد: 64، 65، 78، 82 إلى 88.
- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، لاسيما أحكام المواد: 80، 83 إلى 89.
- القرار الولائي رقم: 273/2016 المؤرخ في: 2016/02/15، يتضمن الترخيص بوضع تحت التصرف لفائدة وزارة الدفاع الوطني (المديرية الجهوية للمنشات العسكرية-ن.ع.05)، بغرض تخصيص وعاء عقاري مبني مشكل لمركب غزل ونسج الصوف " EX-ELATEX DISSOUTE " «من بين الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة الوطنية للصناعات النسيجية والصوفية المحلة» .
- التعليمات التقنية: 1860 المؤرخة في: 1991/11/23، المتعلقة بكيفية تقييم العقارات المبنية.
- المذكرة رقم: 265 المؤرخة في: 1991/01/23، المتعلقة بكيفية تقييم العقارات التابعة للدولة

1-الطبيعة القانونية للعقار: تعود ملكية هذا العقار للدولة بموجب أحكام المادة 28 من قانون المالية لسنة 2006، حيث يعد من بين الأصول المتبقية للمؤسسة الوطنية للصناعات النسيجية الصوفية المحلة "Ex-ELATEX DISSOUTE"، حيث اقتنته من شركة "URBACO"، بموجب عقد توثيقي رقم 98/90 المؤرخ في 17 و1989/02/21 مشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 11/03/1998 حجم 103 رقم 81، وهذا العقار يحمل رقم 23، من مخطط المنطقة الصناعية، وتبدو حدوده حسب المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف مصالح مسح الأراضي لولاية تبسة في شهر نوفمبر 2012 ومصادق عليه يوم: 2012/11/21، كالتالي:

- من الشمال: خط السكة الحديدية القديم: تبسة - أولاد رحمون .
- من الجنوب: طريق.
- من الشرق: منشآت ومباني.
- من الغرب: مجرى واد رفانة .

4- تعيين و وصف العقار (أرض + بناء): بالاستناد للمعايير الأساسية المعتمدة من طرف الخبراء في عمليات التقييم في تحديد القيم التجارية للعقارات لاسيما الفيزيائية، الاقتصادية، والقانونية، ومن حيث طبيعة الأرض وموقعها والتجهيزات ونوعية مواد البناء المستعملة وحالة صيانة المباني، وتاريخ إنجازها، وقانون العرض والطلب وطبيعة الارتفاقات التي تثقل كاهل العقار سواء السلبية والإيجابية، حيث يمكن وصف هذا العقار حسب ما يلي:

5-1- الوعاء العقاري (الأرض): يقع هذا العقار بتبسة بالمكان المسمى المنطقة الصناعية، تبلغ مساحته الإجمالية: 166780م<sup>2</sup>، مسيح بسور إسمنتي وحديدي، يقع داخل المحيط العمراني للبلدية، يحتل موقع إستراتيجي بالنظر للمحيط العمراني، مستوي في مجمله وغير منتظم، أرضيته صلبة ومهيئة، مزودة بكل المرافق الضرورية للحياة (شبكات الصرف، المداخل، الكهرباء، الماء، الغاز، الهاتف والأنترنات... الخ)، مما يؤهلها لأن تكون أرض صالحة للبناء بامتياز، كما أنها غير مثقلة بأي ارتفاع، العقار غير مشغول، وهذا ما لاحظناه أثناء المعاينة الميدانية، باستثناء وجود عتاد ومعدات خاصة بالمعمل، خصوصا ما يتعلق بالآلات الكبيرة، يعرف طلب حسب السوق العقاري المحلي من طرف المتعاملين العقاريين والمستثمرين.

5-2- البنائيات: تتمثل في عدة بنايات مختلفة ومتنوعة وملحقات مختلفة من حيث مواد البناء المستعملة منها الصلبة بمواد إسمنتية ومنها المشيد بهياكل حديدية وهي مفصلة كالتالي:

5-2-1- البنائيات الرئيسية BATIMENTS ADMINISTRATIFS:

أ- مقر الإدارة BLOC ADMINISTRATIF: عبارة عن بناية تبلغ مساحتها: 1127م<sup>2</sup>، مشكلة من طابقين: أرضي+أول، منجزة سنة 1986، بهياكل حديدية على قاعدة من الإسمنت المسلح PLATE-FORME EN BETON، وجدران من الزنك، مدعمة بقوالب من الأجر والإسمنت،

الأرضية مبلطة بالغرانيت العادي و السقف مغطى بالزنك المقوى (نوع TN40)، ومزود بشبه سقف اصطناعي خفيف (FAUX PLAFOND)، أبواب المداخل مجهزة بأقفال ميكانيكية، وإنارة طبيعية من خلال نوافذ على كافة محيط العمارة وهي مصنوعة من مادة الألمنيوم، كل المكاتب مجهزة بخزائن ورفوف ومكتبات داخل الجدران، المبنى ككل مزود بجهاز التسخين المركزي والتبريد "SYSTEME DE CLIMATISATION ET CHAUFFAGE CENTRAL"، وتتكون إجمالاً من طابقين:

• الطابق الأرضي: متوفر على مدخل مجهزة بباب كبير من دفتين من الزجاج (VERRE BLENDÉ) المضاد للانكسار، وتتكون من (15) مكتب، بهو، و(03) دورات مياه.

• الطابق الأول: بالنسبة للطابق الأول يتم الولوج إليه عن طريق سلالم مجهزة بأدراج وأدراج مضادة من الماربر "MARCHES ET CONTRE MARCHES EN MARBRE"، السلالم "ROMP D'ESCALIER" من الخشب ذات النوعية الجيدة، ودفات من الزجاج المقوى، الجدران مغطاة بصفائح خاصة، الجهة المطلة على الواجهة الخارجية مجهزة بدفات وقوالب من الزجاج على شكل أطباق، تتكون من (28) مكتب، قاعة اجتماعات (01)، (03) دورات مياه .

هذه العمارة على العموم توجد في حالة صيانة متوسطة.

ب- المقر الاجتماعي BATIMENTS SOCIAUX: تقدر مساحته 5310م<sup>2</sup>، يقع بين مقر الإدارة والبنية المخصصة للإنتاج، تتكون من عدة أقسام مخصصة لعدة نشاطات (قاعة التمرير، المطعم، المطبخ، الخدمات الاجتماعية، مرشات وقاعة تسجيل حضور العمال... الخ)، منجز بالهياكل الحديدية، الجدران من الزنك مدعم من الداخل بصفائح من مادة خاصة للمحافظة على الحرارة والبرودة وكذا الصوت والتجميل، الأرضية مبلطة بالبلاط العادي، والسقف مغطى بصفائح من الحديد من نوع TN40، الإنارة والتهوية النهارية الطبيعية مضمونة عن طريق نوافذ من الزجاج، المدخل مضمون بابين كبيرين يؤديان إلى الخارج وباب آخر يؤدي باتجاه مقر الإدارة، حالة الصيانة عموماً متوسطة.

ت- عمارة الإنتاج BATIMENTS DE PRODUCTION: تمثل وحدة عقارية تشمل على العديد من الورشات، مشيدة بالهياكل الحديدية ذو الحجم الكبير "CHARPENTE METALIQUE"، مسقفة بمواد و صفائح من الحديد والزنك، ونظراً لطبيعة نشاط هذه الوحدة المشتملة على العديد من الورشات المختلفة كما ذكرنا، فإننا نصفها كل واحدة على حدا:

• ورشة تهيئة الخيط ATELIER PREPARATION FILATURE: تبلغ مساحة هذه الورشة 8500م<sup>2</sup>، وهي مستودع كبير مخصص لتهيئة ولتحضير المادة الأولية للنسيج على شكل شرائط ولفافات من القطن "DES RUBONS EN MECHEs"، مشيدة بهياكل حديدية على قاعدة من الاسمنت المسلح "PLATE FORME EN BETON"، تحتمل تمرقنات مخصصة لتمرير شبكات الكهرباء، التهوية CANIVEAUX SOUS-TERAINE، وقناة كبيرة على شكل مدخنة مشيدة بصورة

عمودية باتجاه السقف للتهوية ودخول الهواء النقي، الأعمدة فولاذية (شكل H)، الجدران من الزنك مفصلة داخليا بعوازل قرميد، السقف من الحديد والزنك (صفائح 40 TN)، نظرا لغياب النوافذ والإنارة الطبيعية للمستودع، وتحتوي على قاعة كبيرة مقسمة إلى مكاتب ودورة المياه، وتوجد هذه الورشة (المستودع) في حالة صيانة متوسطة.

• ورشة الخيط: ATELIER DE FILATURE: فضاء بمساحة 11500 م<sup>2</sup>، تحوي مستودع، مكاتب، دورة للمياه، وقاعة للراحة، مشيدة بالهياكل الحديدية، مجهز بنظام تهوية، تحوي على قنوات تحت الأرض لتمرير شبكة التهوية، وهي عموما في حالة متوسطة.

• ورشة الصباغة والإتمام: ATELIER DE TEINTURE ET FINISSAGE: تبلغ مساحتها 12000 م<sup>2</sup>، تضم قسمين: الأول يتم فيه تضخيم وثنى ولي الخيط DOUBLAGE DU FIL ET LE RETOURNAGE، والثاني يتم فيه صباغته TENDURE DES PRODUITS، مشيدة بالهياكل الجديدة وجدران من قوالب من القرميد والصفائح الحديدية، بالإضافة إلى فضائين يضمان المستودع، مكاتب، قاعة استراحة، دورة مياه، مخبرين فيزيائي (خاص بالنوعية) ومخبر كيميائي، وهي في حالة صيانة متوسطة.

• ورشة الإنتاج: ATELIER DE FABRICATION: مساحتها 690 م<sup>2</sup>، مشيدة بالهياكل الحديدية "CHARPENT METALIQUE"، وأعمدة و أساسات من الحديد المطوع، الجدران من صفائح الزنك، الأرضية إسمنتية، السقف من صفائح من الزنك، حالة الصيانة متوسطة.

• محلات مناطق التحويل: LOCAUX TRANSFORMATION: بمساحة 5210 م<sup>2</sup>، تقع على مستوى مختلف الورشات أين تم تنصيب 35 محول مخصص لتشغيل مختلف آلات الإنتاج، مشيدة بالهياكل الحديدية، حالة صيانتها متوسطة.

ث- المغازات: فضاء كبير مساحته 12184 م<sup>2</sup>، مشيدة بهياكل حديدية، مكونة من ثلاثة مغازات فرعية، الأولى يتم فيها تخزين المواد الأولية الثانية مخصصة للمنتج النهائي، والثالثة يحفظ بها قطع الغيار بمختلف الأنواع، تتوفر هذه المغازات على أرضية مخصصة لدخول وخروج وتحميل المواد الأولية والمنتجات المنتجة، وتوجد في حالة صيانة متوسطة.

2-2-5- البناءات الملحقة BATIMENTS ANNEX: هذه البناءات مشيدة ومنجزة بصفة منفردة ومستقلة على البناءات المخصصة للإنتاج وهي مفصلة كالتالي:

أ- مصلحة الأمن والتجارة: POSTE DE GARDE ET COMMERCIAL: تقع بجانب المدخل الرئيسي مساحتها: 140 م<sup>2</sup>، بها جناحين واحد مخصص للحراسة، قاعتين، دورة مياه، وآخر مخصص لمصلحة التجارة، مشيدة ككل بهياكل حديدية على قاعدة إسمنتية، النجارة من الألمنيوم والخشب الجيد، الأرضية مبلطة بالبلاط العادي، السقف مغطى بصفائح حديدية ومجهز بسقف اصطناعي، الإضاءة والتهوية مضمونة بنوافذ كبيرة من الزجاج المقوى، حالة الصيانة جيدة.

ب- مستودع معالجة المياه: HANGARDE TRAITEMENT DES EAUX مساحته 2300م<sup>2</sup>، مشيد بالهياكل الحديدية على قاعدة من الإسمنت المسلح. وأعمدة من الحديد(شكل H)، الجدران من الزنك مغطاة بقوالب من الداخل(LAINE DE VERRE)، السقف من الصفائح من الحديد من نوع 40 TN. يستعمل هذا المستودع لإنتاج ومعالجة المياه التقنية( PRODUIT DES EAUX TECHNIQUES)، حالة الصيانة متوسطة.

ت- السخان CHAUFFERIE: مستودع بمساحة: 576م<sup>2</sup>، مشيد بالكامل بواسطة هياكل حديدية (CHARPENTE METALLIQUE) على قاعدة من الإسمنت المسلح. الجدران من الزنك مغطاة من الجهة الداخلية بقوالب زجاجية. السقف مغطى بالصفائح من الحديد(TN40)، المستودع يستعمل في إنتاج وتوفير البخار الضروري للمعالجة التكنولوجية للخيوط والمواد النسيجية (VAPEUR NECESSAIRE AU PROCESSUS TECHNOLOGIQUE DE LA FILATION)، حالة صيانتها متوسطة.

ث- مرآب سيارات وإسعاف GARAGE AUTO ET POMPIER: مساحته 688م<sup>2</sup>، مبني بهياكل حديدية (CHARP/METAL)، مقسم لقسمين: الأول مختص في ميكانيك السيارات وشاحنات المركب، وآخر مخصص لعتاد ووسائل التأمين من الحرائق، حالة صيانتها متوسطة.

ج- مستودع HANGAR DE SALLINI: مساحته 8027م<sup>2</sup>، مشيد من طرف الشركة التي أشرفت على تركيب المصنع المسماة (SALLINI)، حيث كان يحتفظ فيه بأدوات وتجهيزات مستعملة في عمليات تركيب لأليات ومعدات المركب، وحاليًا يحتفظ فيه بالمعدات والأدوات المستعملة، وهو مشيد بمواد بناء من الهياكل الحديدية والزنك، حالة الصيانة جيدة.

ح- حامي المولدات وموزع الكهرباء ABRI TRANSFORMATEUR DE LIVRAISON: عبارة عن مبنى مساحته: 375م<sup>2</sup>، جزء منه مشيد بمواد صلبة وشباك من الحديد المقوى GRILLAGE DE FER FORGE، وجزء آخر من جدارين من القوالب الإسمنتية. المدخل مضمون بواسطة باب من الشباك الحديدي يحوي مولدان(02) كبيران للكهرباء يستعملان لتزويد العمارة المخصصة للإدارة، وقاعة التمريض والمطبخ وتعاضديه الخدمات الاجتماعية ومركز الحراسة وأعمدة الإنارة الخارجية للمركب، حالة صيانتها جيدة.

خ- حامي المولدات أسكارال TRANSFORMATEUR ASKAREL: بناية خفيفة مشيدة بالقوالب الإسمنتية الأرضية مبلطة بالإسمنت، السقف مغطى بالزنك، حالة الصيانة متوسطة.

د- واقي المولدات NICHE POUR COMPRESSEUR: عبارة عن بناية مشيدة بمواد بناء خفيفة تبلغ مساحتها 196م<sup>2</sup> هي توجد حالة الصيانة متوسطة

ذ- مراكز الحراسة GUERITES: مشيدة بمواد صلبة على أعمدة من الخرسانة المسلحة بمساحة كلية: 47م<sup>2</sup>، «SUR POTAOX EN BETON SURELEVEES»، حالة الصيانة جيدة.

ر- وافي البئر ABRI PUIITS(01): مشيد بمواد صلبة على أعمدة وأساسات من الاسمنت المسلح، السقف بالاسمنت المسلح، المدخل مضمون بواسطة باب الحديد المطوع ( FER FORGE)، بمساحة تقدر ب: 28 م<sup>2</sup>، حالة الصيانة متوسطة.

ز- وافي البئر ABRI PUIITS (02): مشيد بمواد خفيفة بمساحة: 39.44م<sup>2</sup>، حالة صيانتته جيدة.  
س- وافي محطة توزيع الوقود: PREAU APPAREILS DE CARBURANT: مبلطة بالإسمنت بمساحة 192م<sup>2</sup>، منجزة بواسطة أعمدة من الهياكل الحديدية، مغطى بصفائح من الزنك دون جدران لحماية عداد توزيع الوقود، حالة الصيانة جيدة.

ش- وافي موقف السيارات PREAU STATIONNEMENT DE VEHICULE: عبارة عن موقع ومساحة مبلطة ومهيأة بالاسمنت مساحتها: 90م<sup>2</sup>، منجزة بواسطة أعمدة من الهياكل الحديدية "CHARPENT METALIQUE"، مغطاة بالزنك (صفائح من الحديد)، دون جدران، تستعمل لركن السيارات. حالة صيانة الهياكل جيدة.

ص- محطة تصفية المياه المستعملة والمجمع STATION D EPURATION DES EAUX BRUTES: حوض بقدرة استيعاب 180م<sup>3</sup>، مشيد بالاسمنت المسلح يستعمل لتصفية المياه. حالة صيانتته جيدة.

ض- السياج CLOTURE: سياج دائري حول المركب بمحيط: 1421 متر/طولي، مشيد على جزئين، جهة تمثل الواجهة الرئيسية للمركب بمواد صلبة ومدعمة بسواري من الحديد المطوع وباقي الجهات هي جدار أصم، مشيد بمواد صلبة. حالة الصيانة جيدة.

ط- البئر PUIITS: مشيد بالاسمنت المسلح مجهز نسبيا بكل التجهيزات، بعمق 40متر، يوجد داخل وافي مشيد بمواد صلبة، ويوجد في حالة صيانة جيدة.

وهذه البنائيات جميعها يمكن تلخيصها حسب الوصف السابق وفق الجدول الآتي:

• البنائيات الرئيسية:

| التعيين   | المستوى         | المساحة الحقيقية     | الملاحظات                                  |
|---|-----------------|----------------------|--|
| 01  | طابق أرضي + أول | 1127 م <sup>2</sup>  | 1- مشيد بهياكل معدنية.<br>2- صيانة متوسطة. |
| 02  | طابق أرضي       | 5310 م <sup>2</sup>  | 1- مشيد بهياكل معدنية.<br>2- صيانة متوسطة. |
| BATIMENTS DE PRODUCTION العمارة المخصصة للإنتاج |                 |                      |  |
| 03  | طابق أرضي       | 8500 م <sup>2</sup>  | ورشة تهيئة الخيط                           |
|   | طابق أرضي       | 11500 م <sup>2</sup> | ورشة الخيط                                 |
|   | طابق أرضي       | 12000 م <sup>2</sup> | ورشة الصياغة                               |
|   | طابق أرضي       | 690 م <sup>2</sup>   | ورشة الإنتاج                               |

|   |                     |           |                       |    |
|---|---------------------|-----------|-----------------------|----|
|   | م <sup>2</sup> 5210 | طابق أرضي | محلات التحويل         |    |
| MAGASINS DE PRODUCTION المغازات               |                     |           |                       |    |
| -1 مشيدة هياكل معدنية.<br>-2 صيانة عموما جيدة | م <sup>2</sup> 4300 | طابق أرضي | مغارة الإنتاج المنتهي | 04 |
|   | م <sup>2</sup> 4344 | طابق أرضي | مغارة المواد الأولية  |    |
|   | م <sup>2</sup> 3540 | طابق أرضي | مغارة قطع الغيار      |    |

• العمارات الملحقة BATIMENT ANNEXES :

| الملاحظات    | المساحة الحقيقية         | المستوى   | التعيين                                |    |
|--------------|--------------------------|-----------|--|----|
| هياكل معدنية | م <sup>2</sup> 140       | طابق أرضي | مصلحة الأمن+المصلحة التجارية           | 01 |
| هياكل حديدية | م <sup>2</sup> 2300      | طابق أرضي | مستودع معالجة المياه                   | 01 |
| هياكل حديدية | م <sup>2</sup> 576       | طابق أرضي | المسخنة                                | 02 |
| هياكل حديدية | م <sup>2</sup> 688       | طابق أرضي | مرآب السيارات+والإسعاف                 | 03 |
| هياكل حديدية | م <sup>2</sup> 8027      | طابق أرضي | مستودع SALLINI                         | 04 |
| مواد صلبة    | م <sup>2</sup> 375       | طابق أرضي | حامي المولدات+موزع الكهرباء            | 05 |
| مواد صلبة    | م <sup>2</sup> 196       | طابق أرضي | حامي المولدات اسكارال                  | 06 |
|              |                          | طابق أرضي | واقي للمولدات                          | 07 |
| مواد صلبة    | م <sup>2</sup> 47        | طابق أرضي | مراكز الحراسة                          | 08 |
| مواد صلبة    | م <sup>2</sup> 28        | طابق أرضي | واقي البئر رقم (01)                    | 09 |
| مواد خفيفة   | م <sup>2</sup> 39.44     | طابق أرضي | واقي البئر رقم (02)                    | 10 |
| هياكل حديدية | م <sup>2</sup> 192       | طابق أرضي | واقي محطة توزيع الوقود                 | 11 |
| مواد خفيفة   | م <sup>2</sup> 91        | طابق أرضي | واقي موقف السيارات                     | 12 |
| مواد صلبة    | بسعة 3م <sup>2</sup> 80  |           | محطة تصفية المياه المستعملة و المجمعمة | 13 |
| مواد صلبة    | م <sup>2</sup> 1421/طولي |           | السياج                                 | 14 |
| مواد صلبة    | بعمق 40 متر              |           | البئر                                  | 15 |

المعلومات الفيزيائية ومعلومات الموقع بالصور الفوتوغرافية



منظرين جويين، لمركب غزل ونسج الصوف-EX ELATEX- المنطقة الصناعية تبسة

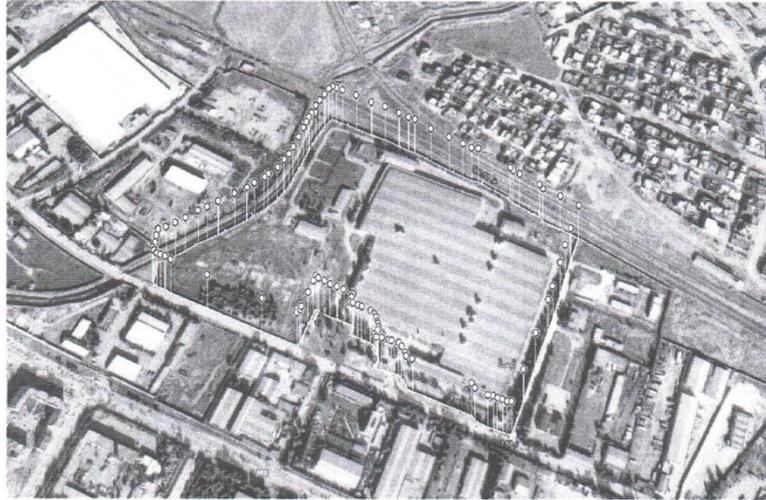


تحديد لمركب غزل ونسج الصوف-EX ELATEX- المنطقة الصناعية تبسة

المعلومات الفيزيائية ومعلومات الموقع بالصور الفوتوغرافية



منظرين جويين. لمركب غزل ونسج الصوف-EX ELATEX- المنطقة الصناعية تبسة



تحديد لمركب غزل ونسج الصوف-EX ELATEX- المنطقة الصناعية تبسة



تحديد لمركب غزل ونسج الصوف-EX ELATEX- المنطقة الصناعية تبسة بنظام GOOGLE-MAPS



موقع مركب غزل ونسج الصوف-EX-ELATEX بالنسبة للمطار ووسط المدينة  
والقطب الحضري الجديد:العنبة-ديار الشهداء.

## 5- تحديد القيمة التجارية:

1-6 الوعاء العقاري (الأرض): يقع داخل المحيط العمراني لبلدية تبسة -المنطقة الصناعية- أرضيته صالحة للبناء ومجهزة بكل المرافق الضرورية للحياة (كهرباء، ماء، غاز، ... الخ) ، تتوفر على موقع استراتيجي، ذو مساحة كبيرة: 167780م<sup>2</sup>، غير مثقل بأي عبء عقاري، تعرف طلبا من طرف المتعاملين العقاريين، لذا فقد ارتأينا إيجابيا اعتماد طريقة التقييم الأكثر مصداقية وموضوعية في تحديد القيمة التجارية لمثل هذه العقارات، باعتبار أننا بصدد تقييم وعاء عقاري (قطعة أرض) مشيد عليها بنايات فمن الأجدر لاعتماد طريقة التقييم على أساس إعادة تكلفة البناء من جديد التي يعتمد فيها على تقييم الوعاء العقاري (الأرض) و البناء كل واحد على حدى باعتماد سعر المتر المربع الواحد والتي يلجأ فيها الى عملية المقارنة في تحديدي و استخراج سعر المتر المربع الواحد في السوق المحلي، بعد البحث المعمق والجيد على مستوى معظم المعاملات العقارية المتوصل إليها بين المتعاملين العقاريين سواء عموميين أو خواص، وأيضا إمكانية حصولنا على شوكية أسعار معتمدة في مجمل عمليات البيع بين الأشخاص الطبيعيين بموجب عقود توثيقية، أو ما يروى ويقال، ومقارنتها مع بطايقية الأسعار المتواجدة على مستوى المصلحة، والأسعار المعتمدة من طرف مصالح الضرائب والأسعار المعتمدة وفق الدراسة التحليلية الخاصة بهذا السداسي، وأسفرت عملية البحث على عناصر المقارنة الآتية:

### ❖ معايير المقارنة على مستوى المصلحة:

- 1- تقرير تقييم رقم:ق.ت.ع:33/2008 بتاريخ:2008/06/28، مصادق عليه بتاريخ:2008/07/30 (مشروع محطة المسافرين) بسعر وحدوي يقدر ب: 2500,00دج/م<sup>2</sup>.
- 2- تقرير تقييم رقم: ق.ت.ع:38/2010 بتاريخ:2010/12/14 مصادق عليه بتاريخ:2010/12/14 متعلق بمشروع حماية مدينة تبسة من الفيضانات، حيث حدد أسعارا وحدوية حسب أربعة (4) قطاعات:  
القطاع الأول:السعر الوحدوي:2860,00 دج/م<sup>2</sup> ..... القطاع الثاني: السعر الوحدوي:2288,00 دج/م<sup>2</sup>.  
القطاع الثالث:السعر الوحدوي:1716,00 دج/م<sup>2</sup> ..... القطاع الرابع:السعر الوحدوي:1430,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 3- تقرير تقييم رقم:74/2010 بتاريخ:2010/08/08 مصادق عليه في:2010/10/27(محطة التصفية وقنوات الصرف) بسعر وحدوي متوسط يقدر ب: 4723,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 4- تقرير تقييم رقم:32/62/2011 بتاريخ:2011/10/07 مصادق عليه في:2011/10/27(مشروع ازدواج الطريق الوطني RN16) بسعر وحدوي متوسط يقدر ب: 3778,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 5- تقرير تقييم رقم:89/47/2011 بتاريخ:2011/07/07، مصادق عليه في:2011/08/24(مشروع تجنيب مدينة تبسة من الفيضانات) بسعر وحدوي متوسط يقدر ب: 2678,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 6- تقرير تقييم(على سبيل الاستدلال) رقم:18/2013 بتاريخ:2013/02/14، مصادق عليه في:2013/02/17 (لنفس هذا المشروع الحضري- ديار الشهداء والعنبة) بسعر وحدوي يقدر ب:3845,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 7- تقرير تقييم (على سبيل الاستدلال) رقم:19/2013 بتاريخ:2013/02/14، مصادق عليه في:2013/02/17 (مشروع القطب الحضري-الدكان-بلدية تبسة) بسعر وحدوي متوسط يقدر ب: 3100,00 دج/م<sup>2</sup>.

8- تقرير تقييم (على سبيل الاستدلال) رقم: 20/2013 بتاريخ: 2013/02/14، مصادق عليه في: 2013/02/17  
مشروع القطب الحضري-الميزاب-بلدية تبسة) بسعر وحدوي متوسط يقدر ب: 2925,00 دج/م<sup>2</sup>.

9- تقرير تقييم رقم: 63/105/2014 بتاريخ: 2014/09/08 مصادق عليه في: 2014/09/30 (مشروع قنوات المياه  
وخزان مائي بسعة 5000 م<sup>3</sup>) بسعر متوسط يقدر ب: 4802,00 دج/م<sup>2</sup>.

❖ معطيات مصالح الضرائب: بالاطلاع على التصريحات من خلال العقود المسجلة التي تخضع  
للوعاء الضريبي فلا يمكننا الاعتماد عليها نظرا لأن هذه التصريحات غير حقيقية نتيجة التهرب  
الضريبي. لذا لجانا إلى الدراسة التحليلية المعدة من طرف مديرية الضرائب لولاية تبسة للسداسي  
الجاري حيث حدد سعرا مرجعيا للقطع الأرضية الواقعة بالمنطقة- العقارات الصناعية ب  
20.000,00 دج/م<sup>2</sup> كأساس للوعاء الضريبي.

❖ المعاملات العقارية غير الرسمية (Ouie Dire): المعاملات العقارية غير الرسمية التي تتم بين  
الخواص لعقارات تشبه نوعا ما هذا العقار (مناطق النشاطات و التخزين، أصحاب الأسهم في  
شركات العمال). تتراوح بين: 15.000,00 دج/م<sup>2</sup> و 25.000,00 دج/م<sup>2</sup>.

❖ الدراسة التحليلية للسوق العقاري: رجوعا إلى الدراسة التحليلية للسداسي الثاني لسنة 2015،  
المعدة من طرف المديرية لعقارات تتمتع بخصوصيات وموقع متشابهة، وتعتبر جيوب ذات أهمية  
وقيمة عالية. فإن شوكة الأسعار تقدر من 10000 دج/م<sup>2</sup> الى 28.000,00 دج/م<sup>2</sup>.

○ التحليل:

✓ بعض هذه المعايير تعتبر قديمة وغير متشابهة من حيث الموقع و الطبيعة ( عقار صناعي)، كما  
أن أنها تفتقر إلى بعض التجهيزات ولا تعبر عن واقع السوق العقاري الحالي- رغم الركود الملاحظ  
على هذا السوق خلال الثلاث سنوات الأخيرة، لذا قررنا استبعادها وعدم الأخذ بها:

✓ شوكة الأسعار المعتمدة لدى مصالح الضرائب مرتفعة نوعا ما، لأنها خضعت للتقدير الجبائي،  
لكن يمكننا الاستئناس بها وأخذها كمرجع مهم.

✓ كذلك الأسعار المستقاة من المعاملات غير الرسمية- الخواص والمتعاملين العقاريين العموميين  
والخواص-مرتفعة نسبيا ومبالغ فيها نوعا ما، لكن يمكننا الاستئناس بها أيضا وأخذها كمرجع مهم.

استنادا لمجموعة المعطيات والمعلومات يمكننا استخراج واستخلاص سعر وحدوي مبدئي:

$$15.800,00 \text{ دج/م}^2 = \frac{12.000,00 + 10.000,00 + 25.000 + 12.000 + 20.000,000}{5}$$

و على هذا الأساس تكون القيمة التجارية المبدئية للوعاء العقاري (الأرض) كالتالي:

$$166780 \text{ م}^2 \times 15.800,00 \text{ دج} = 2.635.124.000,00 \text{ دج}$$

❖ التخفيض الناجم عن الأزدحام العقاري :

خلال المعاينة الميدانية وكذا من خلال المخططات الموجودة بحوزتنا، تبين أنه هذا الوعاء العقاري  
مزدحم بنسبة 22٪، و تكون القيمة التجارية لهذا الوعاء بعد تطبيق تخفيض الأزدحام:

$$2.635.124.000,00 \text{ دج} \times 78\% = 2.055.396.720,00 \text{ دج}$$

2-6 تحديد قيمة البنايات: لتحديد قيمة البنايات بشتى أنواعها المذكورة سابقا، ونظرا لطبيعة هذه العقارات (مركب ذات طبيعة خاصة متمثل في غزل ونسج الصوف وربما الوحيد الموجود على مستوى الوطن، ونادر الوجود)، لذا ففي هذه الحالة فإنه طريقة التقييم بالمقارنة صعبة التحقيق وغير مجدية، ولاتصل إلى الهدف المنشود، لذا نلجأ إلى طريقة تقييم أخرى نراها مجدية وقابلة للتطبيق في هذه الحالة، و المسماة طريق إعادة تكلفة البنايات من جديد، حيث تتمحور هذه الطريقة في تحديد قيمة العقارات المبنية على أساس أنها بنايات جديدة، تم تطبيق جميع الاهتلاكات و العوائق والارتفاقات الملازمة لهذه العقارات (القدم، حالة الصيانة، شغل المكان... إلخ)، حيث مما سبق ذكره في وصف جميع كتل وبنايات المركب، فإن هذه الطريقة تتكون وفقا الخطوات التالية:

❖ **معايير المقارنة الخاصة بالبنايات:** إن عملية البحث والتحري الجارية على مستوى البطاقية العقارية، المستفاد من مختلف المصالح والمرقين العقاريين المختصين في عمليات البناء بمختلف أنواعها، و أيضا المعلومات المستنبطة مما يروى ويقال (ouïe dire)، مكنتنا من الحصول على تكلفة المتر المربع المبني، المعتمدة كعناصر مقارنة، حيث توصلنا إلى الآتي:

❖ **البطاقية المصلحة حسب تقارير التقييم المصادقة عليها :**

- البناءات الصلبة CONSTRUCTION EN DUR : 32000.00 دج /م<sup>2</sup> .

- الهياكل الحديدية CHARPENTE METALLIQUE : 21322.00 دج م<sup>2</sup> .

- البنايات الخفيفة CONSTRUCTION LEGERE : 10.000.00 دج/م<sup>2</sup> .

- خزان مائي BACHE A EAU : 4000.00 دج /م<sup>2</sup> .

- حوض بمواد صلبة BASSIN EN DUR : 4000.00 دج/م<sup>2</sup> .

- سياج CLOTURE : 12000.00 دج /متر طولي .

- سياج أصم (CLOTURE AVEUGLE) : 10000.00 دج /متر طولي.

❖ **أسعار الدراسة التحليلية والسوق المحلي للمرقين العقاريين وما يروى ويقال (ouïe dire):**

- البنايات الصلبة CONSTRUCTION EN DUR : 35000.00 إلى 45000.00 دج /م<sup>2</sup> .

- الهياكل الحديدية CHARPENTE METALLIQUE : 28000.00 إلى 45000.00 دج م<sup>2</sup> .

- البنايات الخفيفة CONSTENTION LEGERE : 15.000.00 دج/م<sup>2</sup> .

- خزان مائي BACHE A EAU : 6000.00 دج /م<sup>2</sup> .

- حوض بمواد صلبة BASSIN EN DUR : 6000.00 دج /م<sup>2</sup> .

- سياج CLOTURE : 9000.00 إلى 1800.00 دج /م<sup>2</sup> .

- سياج أصم (CLOTURE AVEUGLE): 9000.00 إلى 1500.00 دج /م<sup>2</sup> .

❖ **ملاحظة:** الاختلاف الموجود بين أسعار البطاقية وأسعار الدراسة التحليلية والسوق العقاري وكذلك ما يروى ويقال يرجع في الأساس إلى الارتفاع الملاحظ في أسعار مواد البناء مما يؤثر على ارتفاع في تكلفة المشاريع، وهذا ما نأخذه بعين الاعتبار في عملية تقييمنا و تحديد أسعار تكلفة

مواد البناء من أجل الوصول إلى قيمة فعلية مع التطورات الحاصلة حاليا وما يشهده السوق من اضطراب في التمويل بمواد البناء وهذه عوامل أساسية كلها تؤثر في تحديد كلفة أي بناية، لهذه الأسباب السالفة الذكر، فنرى أن أنسب طريقة منطقية لاستخراج الأسعار الوحودية (أسعار التكلفة) للبنائيات بمختلف أنواعها هي اعتماد متوسط الأسعار المذكورة سابقا، وهذا ما نراه منطقيا نظرا لطبيعة هذه العملية، والوصول إلى سعر واقعي يتماشى مع معطيات السوق:

- البنائيات الصلبة 37.000.00 دج للمتر المربع المبني. ○ خزان مائي 5.000.00 دج للمتر المربع المبني.
- الهياكل الحديدية 32.000.00 دج للمتر المربع المبني. ○ سياج 13.000.00 دج للمتر المربع المبني.
- البنائيات الخفيفة 12.500.00 دج للمتر المربع المبني. ○ سياج أصم 11.333.00 دج للمتر المربع
- حوض بمواد صلبة 5000.00 دج للمتر المربع المبني. المبني.

❖ تحديد المساحات المصححة المطورة خارج الجدران: S.D.P.H.O :

1-البنائيات الرئيسية:

| التعيين  | المستوى   | المساحة الحقيقية     | الملاحظات                                      |
|--|---|----------------------|--|
| 01   | عمارة الإدارة<br>BLOC ADMINISTRATIF             | 1127 م <sup>2</sup>  | 3- مشيد هياكل معدنية.<br>4- صيانة متوسطة.      |
| 02   | العيادة قاعة الزوار،<br>قاعة الحضور+ التعاضدية. | 5310 م <sup>2</sup>  | 3- مشيد هياكل معدنية.<br>4- صيانة متوسطة       |
| <b>BATIMENTS DE PRODUCTION</b> العمارة المخصصة للإنتاج |   |                      |  |
| 03   | ورشة تهيئة الخيط                                | 8500 م <sup>2</sup>  | 3- مشيدة هياكل معدنية.<br>4- صيانة عموما جيدة. |
|  | ورشة الخيط                                      | 11500 م <sup>2</sup> |  |
|  | ورشة الصياغة                                    | 12000 م <sup>2</sup> |  |
|  | ورشة الإنتاج                                    | 690 م <sup>2</sup>   |  |
|  | محلات التحويل                                   | 5210 م <sup>2</sup>  |  |
| <b>MAGASINS DE PRODUCTION</b> المغازات                 |   |                      |  |
| 04   | مغارة الإنتاج المنتهي                           | 4300 م <sup>2</sup>  | 3- مشيدة هياكل معدنية.<br>4- صيانة عموما جيدة  |
|  | مغارة المواد الأولية                            | 4344 م <sup>2</sup>  |  |
|  | مغارة قطع الغيار                                | 3540 م <sup>2</sup>  |  |

-2- العمارات الملحقة الملحقه BATIMENT ANNEXES :

| التعيين | المستوى                                | المساحة الحقيقية | الملاحظات     |
|---------|--|------------------|---------------|
| 01      | طابق أرضي                              | 2م140            | هياكل معدنية  |
| 01      | طابق أرضي                              | 2م2300           | هياكل حديدية  |
| 02      | طابق أرضي                              | 2م 576           | هياكل حديدية  |
| 03      | طابق أرضي                              | 2م 688           | هياكل حديدية  |
| 04      | طابق أرضي                              | 2م 8027          | هياكل حديدية  |
| 05      | طابق أرضي                              | 2م 375           | مواد صلبة     |
| 06      | طابق أرضي                              | 2م196            | مواد صلبة     |
| 07      | طابق أرضي                              |                  | واقي للمولدات |
| 08      | طابق أرضي                              | 2م47             | مواد صلبة     |
| 09      | طابق أرضي                              | 2م28             | مواد صلبة     |
| 10      | طابق أرضي                              | 2م39.44          | مواد خفيفة    |
| 11      | طابق أرضي                              | 2م192            | هياكل حديدية  |
| 12      | طابق أرضي                              | 2م91             | مواد خفيفة    |
| 13      | محطة تصفية المياه المستعملة و المجمعمة |                  | مواد صلبة     |
| 14      | السياج                                 |                  | مواد صلبة     |
| 15      | البيتر                                 |                  | مواد صلبة     |

❖ استخراج قيمة كل مبني وهيكلي بالاستناد لمعايير المقارنة المعطاة سابقا: يتم تحديد القيمة التجارية الإجمالية للبنىات بتطبيق تخفيض الناتج عن القدم (القدم النظري=1% لكل سنة)، وتصحيحه بمعامل القدم لاستنتاج القدم المعدل (للوصول إلى القيمة التجارية لكل مبني على حدا)، وذلك حسب الجدول الآتي:

3-6 تحديد القيمة التجارية الإجمالية للعقار (أرض + بنايات):

- القيمة التجارية للأرض : 2.055.396.720,00 دج

- القيمة التجارية للبناء : 1.696.641.625.00 دج

4-6 - القيمة التجارية الإجمالية للعقار (أرض + بنايات):

2.055.396.720,00 دج + 1.696.641.625.00 دج = 3.752.038.345.00 دج

5-6 زائد وناقص القيمة الفورية : باعتبار أن العقار ذات مساحة معتبرة يتوفر على معايير اقتصادية، وفيزيائية وقانونية ذات طبيعة خاصة (عقار صناعي وعتاد وإمكانات معتبرة، الطلب عليه خاص ومحدود وليس في متناول جميع المستثمرين) ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى نظرا للركود و حالة التقشف و الذي يعرفه الاقتصاد الوطني وعدم مغامرة المستثمرين وأصحاب الأموال في هذا النوع من المشاريع، نعتقد إيجابا وإنطلاقا من المعلومات و التحريات المستقاة من سوق العقار المحلى بضرورة تطبيق ناقص قيمة فورية على قيمة العقار الإجمالي قدرناها بنسبة 25٪ من قيمته التجارية حيث تكون كالآتي :

3.752.038.345.00 دج X 75% = 2.814.028.758.75 دج. تقرب الى : 2.814.028.758.00 دج

6-6 التخفيض الناجم عن الشغل : تطبيقا للنصوص و التعليمات التقنية وبالاستناد للمعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم حيث يتبين بأنه غير مشغول ويمكن التصرف فيه، وعليه نعتقد إهمال عامل الشغل وعدم تطبيق أي تخفيض بشأنه.

الخاتمة : إن الممضيين أسفله يقدرون القيمة التجارية لهذا العقار (أرض و بناء ) حسب معطيات سوق العقار المحلي الذي سيكون موضوع عملية تخصيص لفائدة وزارة الدفاع الوطني \* الجيش الوطني الشعبي \* كالتالي :

القيمة التجارية الإجمالية (الأرض + بناء ) : 2.814.028.758.00 دج

(مليارين وثمانمائة وأربعة عشرة مليون وثمانية وعشرون ألف وسبعمائة وثمانية وخمسون دينار جزائري).

تبسة في.....

رئيس المفوضية

المكلف بالمهمة

رئيس مصلحة الخبرات والتقييمات

رئيس مكتب الخبرات والتقييمات

المصادق تبسة في.....

المدير

الملحق رقم 02 : نموذج خاص بالدراسة التحليلية للسوق العقارية المحلية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTÈRE DES FINANCES  
DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DES DOMAINES DE LA Wilaya de Tébessa

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة  
مفتشية أملاك الدولة بتبسة  
قسم الخبرات و التقييمات العقارية

الدراسة التحليلية للسوق العقارية المحلية

الوضعية موقوفة بتاريخ 2017/12/31

1- الأراضي الصالحة للبناء

| البلدية                     | وسط المدينة         | الضواحي           | الأحياء المحيطة بالمدينة | أقصى الضاحية     | الأراضي الغير مجهزة |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| تبسة                        | [ 30.000 ، 21.000 ] | [21.000 ، 15.000] | [15.000 ، 9.000]         | [9.000 ، 6.000 ] | [ 6.000 ، 1.000 ]   |
| الكويف                      | [5.000 ، 4.000]     | [4.000 ، 3.000]   | [3.000 ، 2.000]          | [2.000 ، 1.500]  | [ 1.500 ، 700 ]     |
| بكارية                      | [4.500 ، 3.500]     | [3.500 ، 2.500]   | [2.500 ، 2.000]          | [2.000 ، 1.300]  | [ 1.300 ، 400 ]     |
| بولخاف الدير                | [ 6.000 ، 4.500 ]   | [4.500 ، 3.000]   | [3.000 ، 2.000]          | [2.000 ، 1.500]  | [ 1.500 ، 700 ]     |
| الماء الأبيض                | [5.000 ، 4.000]     | [4.000 ، 3.000]   | [3.000 ، 2.000]          | [2.000 ، 1.700]  | [ 1.700 ، 700 ]     |
| الحويجيات                   | [ 3.500 ، 2.500 ]   | [2.500 ، 1.500]   | [1.500 ، 1.000]          | [ 1.000 ، 700 ]  | [ 700 ، 300 ]       |
| بوشبكة                      | [3.000 ، 2.300]     | [ 2.300 ، 1.800 ] |                          |                  |                     |
| رأس العمون                  | [ 1.500 ، 1.200 ]   | [1.200 ، 1.000]   |                          |                  |                     |
| الأراضي ذات القيمة المرتفعة |                     | [70.000 ، 20.000] |                          |                  |                     |

2- الأراضي الفلاحية - شوكة الأسعار :

| الأراضي غير المسقية      |                        | الأراضي المسقية          |                        | طبيعة الأرض  |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| بعيدة عن للمحيط العمراني | مجاورة للمحيط العمراني | بعيدة عن للمحيط العمراني | مجاورة للمحيط العمراني | البلدية      |
| 3.000.000                | 4.000.000              | 5.000.000                | 8.500.000              | تبسة         |
| 600.000                  | 1.200.000              | 1.800.000                | 3.000.000              | الكويف       |
| 800.000                  | 1.500.000              | 2.500.000                | 3.500.000              | بكارية       |
| 600.000                  | 800.000                | 1.000.000                | 1.500.000              | بولخاف النير |
| 700.000                  | 1.400.000              | 2.200.000                | 3.200.000              | الماء الأبيض |
| 700.000                  | 1.300.000              | 2.200.000                | 3.500.000              | الحويجبات    |
| 400.000                  | 600.000                | 800.000                  | 1.200.000              | بوشبكة       |
| 400.000                  | 600.000                | 800.000                  | 1.200.000              | رأس العيون   |

3- عقارات مبنية - القيمة النهائية :

| ملاحظات             | السعر الوحدوي ( دج ) | طبيعة البناية           |
|---------------------|----------------------|-------------------------|
| المتر المربع المبني | [ 80.000 ، 40.000 ]  | بنايات وتجهيزات عمومية  |
| المتر المربع المبني | [ 50.000 ، 38.000 ]  | بنايات بالهيكل الحديدية |
| المتر المربع المبني | [ 70.000 ، 35.000 ]  | سكنات جماعية            |
| المتر المربع المبني | [ 50.000 ، 25.000 ]  | سكنات فردية             |
| المتر المربع المبني | [ 80.000 ، 35.000 ]  | مخلات تجارية            |
| المتر الطولي        | [ 20.000 ، 15.000 ]  | سور اسمنتي              |
| المتر الطولي        | [ 25.000 ، 20.000 ]  | سور بمربعات حديدية      |

رئيس المفتشية

رئيس مفتشية أحياء الدولة  
في النجف العراقية

الملحق رقم 03 : نموذج خاص بتحديد القيمة التجارية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة  
مفتشية أملاك الدولة بتبسة  
قسم الخبرات والتقييمات العقارية  
رقم الملف 2017/106/41

مقرر رقم 222 بتاريخ 2016/10/30

تحديد القيمة التجارية لوعاء عقاري  
في إطار القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20

- 1- الهيئة المستشييرة : مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة وفقا للإرسال رقم 8903 بتاريخ 2017/10/22.
- 2- المعلومات المتعلقة بالحايز: السيد: سهلي الحاج .
- 3- موقع ووصف العقار : قطعة أرض صالحة للبناء ملك للدولة كائنة ببلدية تبسة بحي طريق عنابة الحصة رقم 18 من القسم 63 بمساحة 175 م<sup>2</sup> وحدودها كالتالي :  
من الشمال : ممر .  
من الجنوب : سكن .  
من الشرق : طريق .  
من الغرب : سكن .
- 4- التقييم : إستنادا لأحكام مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3190 بتاريخ 2014/03/27 فإن عملية التقييم تكون على أساس أدنى سعر ملاحظ على مستوى بلدية تبسة والمقدر بـ 4000 دج مع تخفيض:  
➤ نسبة التخفيض الأساسي (الأرضية لايمكن إسترجاعها) تقدر بـ 10%  
➤ نسبة التخفيض الناتج عن الإزدحام العقاري حسب المعاينة تقدر بـ 20 %  
ومنه تكون القيمة التجارية كما يلي :

$$\text{القيمة التجارية} = 175 \text{ م}^2 \times 4000 \text{ دج} \times 70\% = 490.000.00 \text{ دج}$$

- 5- الخاتمة : للإعتبرات السالفة ووفق ما تم تناوله سابقا فالقيمة التجارية لهذا الوعاء العقاري قدرت بـ:

أربعمائة و تسعون ألف دينار جزائري

تبسة في : 13 نوفمبر 2017.

تأشيرة رئيس المكتب

تأشيرة رئيس المفتشية

رئيس القسم

تبسة في : .....

مصادقة المدير

تأشيرة رئيس المصلحة

## الملحق رقم 04 : نموذج خاص بتحديد القيمة الايجارية.

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة

مفتشية أملاك الدولة بتبسة

قسم الخبرات و التقييمات العقارية

رقم الملف: 2018/13/06.

تحديد القيمة الايجارية (الاتاوة السنوية)

في إطار منح حق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل

1- الهيئة المستشيرة : مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة وفقا للإرسال رقم 2068 بتاريخ 2018./03/05 .

2- العملية المراد القيام بها : تحديد القيمة الايجارية السنوية (الاتاوة السنوية) لقطعة أرض ملك للبلدية لفائدة : لبيض محمد الشريف لانجاز وحدة لصناعة كل أنواع مواد التعبئة من الورق في إطار الاستثمار الوطني الخاص بموجب قرار الولائي رقم 675 المؤرخ في 06 أبريل 2014 و المعدل للقرار رقم 2772 المؤرخ في 2013/12/11 و الكائنة بمنطقة النشاط و التخزين ببلدية بكارية بمساحة قدرها 400م<sup>2</sup> .

3- تحديد القيمة التجارية : باعتماد أدنى سعر ملاحظ في بلدية بكارية حسب الدراسة التحليلية للسوق العقارية للسداسي الأول لسنة 2018 و المقدرة بـ 1300 دج/م<sup>2</sup> و عليه تكون القيمة التجارية كالتالي:  
القيمة التجارية = 400 م<sup>2</sup> × 1300 دج = 5.200.000 دج

4 - تحديد القيمة الايجارية : بما أن القيمة الايجارية تمثل نسبة 33/1 من القيمة التجارية للعقار طبقا لأحكام المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 و عليه تكون القيمة الايجارية (الاتاوة السنوية) كالتالي :  
القيمة الايجارية (الاتاوة السنوية) = 5.200.000 دج × 33/1 = 157.576 دج

5 - الخاتمة : للإعتبارات السابقة فان الممضيين أسفله يقدرن القيمة الايجارية (الاتاوة السنوية) كمايلي:  
157.576 دج ( مائة و سبعة و خمسون ألف و خمسمائة و ستة و سبعون دينار جزائري )

تبسة في : 17 أفريل 2018

تأشيرة رئيس المفتشية

رئيس القسم

تبسة في : .....

مصادقة المدير

تأشيرة رئيس المصلحة

تأشيرة رئيس المكتب

الملحق رقم 05 : نموذج خاص بالاستدعاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

تبسة في: .....

إلى السيد: .....

نهج، شارع: .....

ب: .....

وزارة المالية

المديرية الولائية للضرائب تبسة

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

مكتب الأبحاث ومراقبة التقييمات

رقم ...../

## إستدعاء

يشرفني أن أرسل إليكم هذا الإستدعاء للحضور إلى مصلحتنا  
الكائنة بدار المالية، المديرية الولائية للضرائب تبسة المكتب رقم: 20 الطابق الثاني  
في أقرب وقت ممكن على الساعة: التاسعة (9) صباحا لتسوية ملفكم العقاري  
مصحوبين بالوثائق التالية:

- بطاقة التعريف الوطنية (صورة طبق الأصل).

- ثلاث طوابع جبائية بقيمة 40 دج " 3 x 40 دج".

- .....

تقبلوا منا فائق الإحترام والتقدير

حرر بتبسة: .....

الرجاء عند حضوركم إرفاق هذا الإستدعاء

الملحق رقم 06 : نموذج خاص لمحضر معاينة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية الجهوية للضرائب عنابة

المديرية الولائية للضرائب تبسة

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

مكتب مراقبة التقييمات

## محضر معاينة

في عام : ..... وفي : .....

من شهر : ..... وعلى الساعة : .....

نحن : ..... و : ..... على التوالي : .....

مخلفين حاملين بطاقات انتداب تقدمنا

الى السادة البائع : ..... المشتري : .....

و عندا مايلي عقار موجود ب : ..... المنطقة : .....

القطاع : ..... المساحة الاجمالية : .....

### عدد النقاط

المساحة المبنية : .....

الرفق : .....

مواد البناء المستعملة : .....

الملحق رقم 07 : نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

بتاريخ

السيد (ة) علي

لقد اكتسبتم من السيد(ة) اغفر

بموجب عقد

التعيين

بثمن قدرة

إن هذا الثمن أقل من القيمة التجارية الحقيقية للعقار

المقدر بـ 20.000,00 دج

وعليه، يرجى منكم اكتابة تعهد على ثلاثة (3) أوراق مدموغة بطابع جبائي قيمته 20 دج على كل ورقة.

وقفا للنموذج المبين على يمين هذه الورقة.

تلتزمون فيه بدفع حقوق التسجيل البسيطة والزائدة الواجبة على مبلغ عدم الكفاية المعترف بها.

القيمة التكميلية الخاضعة للضريبة والمقدرة بـ

37.500 دج

الرجاء تبليغي بقراركم في أجل أقصاه (08) أيام.

أضيف، بأنه لمناقشة هذا التقييم، أو الرد عليه، يمكنكم الإستعانة

بمستشار تختارونه.

تقبلوا ..... إحتراماتي الخاصة.

مديرية الضرائب

لولاية تبسة

مكتب التحقيقات الجبائية

المرجع

إن مكاتب الإدارة الجبائية مفتوحة من

الساعة .....

إلى .....

الخميس، الجمعة، وأيام العطل.

نموذج تعهد

أنا الممضي أسفله:

أعترف بأن القيمة المصرح بها في عقد

والمعلقة بـ (ذكر العقار أو المحل

التجاري).....

يجب أن نرفع إلى .....

أي بعلم كفاية قدرها .....

التزم بدفع حقوق التسجيل البسيطة

والزائدة الواجبة على مبلغ عدم الكفاية

المعترف بها.

من جهة ثانية، أصرح بأنه قد تم

إبلاغي، عند الإقتراح برفع القيمة محل

هذا التعهد بإمكانية الإستعانة بمستشار

أختاره.

(الإمضاء)(1)

(1) يجب على الشخص الذي يكتب التعهد

أن يسبق إمضاءه بعبارة: (موافق على منح

الكفاية المقدرة.....).

REPUBLIQUE ALGERIENNE  
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Série N., N° 13

MINISTERE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

INSPECTION

**SOUMISSION**

d \_\_\_\_\_

Droits constatés ou O.T.

Vol \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_ soussigné \_\_\_\_\_

Découvertes Vol \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

reconnait : \_\_\_\_\_

AUTEUR DE LA CONSIGNATION

M. \_\_\_\_\_

que la valeur assignée dans (1) : \_\_\_\_\_

Droits liquidés à

- (1) Désignation de l'acte ou de la déclaration  
(2) Désignation de l'immeuble ou du fonds de commerce.  
(3) En toutes lettres et en Dinars Algériens et Centimes.  
(4) La personne qui souscrit la soumission doit faire précéder sa signature de la mention : «Bon pour insuffisance de \_\_\_\_\_ DA.» écrite de sa main.

à (2) : \_\_\_\_\_

est insuffisante et doit être portée à (3) : \_\_\_\_\_



En conséquence, le \_\_\_\_\_ soussigné \_\_\_\_\_ s'engage \_\_\_\_\_ à verser aussitôt après l'approbation de la présente au bureau de Recette des Impôts de \_\_\_\_\_

le montant des droits simples et en sus exigibles sur un complément de Valeur imposable de (3) : \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_

Signature (4)

Vu et approuvé la présente soumission pour un rehaussement de valeur (3) \_\_\_\_\_

et un complément de droit de (3) \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_

الملحق رقم 09 : نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة توفيق للولاية .

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
مديرية الضرائب لولاية تبسة  
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

تبسة في :  
الى السيد :

مكتب التحقيقات و مراقبة أسعار التقييمات.  
رقم : ..... / م و ض / م ف ر ج / م ت ج / 2017.

### تبليغ رأي لجنة التوافق

السيد:  
طبقا للمادة 105 من قانون التسجيل ، يشرفني أن أبلغكم الرأي التالي الذي أصدرته لجنة التوفيق للولاية عند اجتماعها  
المنعقد يوم: ..... وذلك بمقر مديرية الضرائب لولاية تبسة.

نقص في قيمة العقار.  
قضية رقم: 2017/40 .  
قيمة تجارية مقدرة بـ : ..... دج مخفضة الى : ..... دج.

نظرا لان القيمة المبينة في العقد التوثيقي المؤرخ في : ..... والخاص ..... مسجلة تحت  
رقم : .....  
يقدر بـ : ..... دج فينتج نقص في السعر بقيمة : ..... دج.

لذلك فأنكم مدعوون للحضور إلى مديرية الضرائب لولاية تبسة ، مكتب رقم 22 في اجل مدته  
القصوى عشرون 20 يوما من تاريخ هذا التبليغ لاكتتاب الإذعان التنظيمي الذي يلزمكم بتسديد الحقوق  
المسجلة ، أي مبلغ : 533.990 دج.

المبلغ الاصلى : ..... دج.  
المبلغ المخفض : ..... دج .  
المبلغ الواجب التسديد : ..... دج .

عند عدم وجود معاملة ودية و بمقتضى المادة 106 من قانون التسجيل، ستضطر الإدارة إلى تطبيق  
زيادة تلقائية للتقدير السوارد في العقد المعني، و سيطلب منكم بعد تبليغكم سند تحصيل مبلغ :  
...../.....  
كما الفت انتباهكم بصفة خاصة حول أهمية اعترافكم بطريقة ودية لهذا النقص قبل تبليغ هذه الزيادة  
تفضلوا سيدي بقبول تحياتي المتميزة.

تقبلوا سيدي بقبول تحياتي المميزة .

المدير الولائي للضرائب

المالح رقم 10 : نموذج خاص بالبطاقة الوصفية للعقار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
الطبعة العامة للإملاك الوطنية  
مديرية أملاك الدولة لملاية .....

## بطاقة وصفية للعقار

موقع العقار:

دائرة: ..... بلدية: ..... ناحية: .....  
شارع: ..... رقم: ..... حسي: .....

نوع العقار:  جماعي  فردي

سنة البناء (أو السن بالتقدير): .....

وصف العقار:

(وصف العقار يجب أن يكون وصفا مفصلا يشمل جميع العناصر والخصائص المتعلقة بالعقار).

تأشيرة رئيس المفتشية

من أقية بمففتشية .....  
بتاريخ .....  
من طرف: .....  
الإمضاء

تأشيرة رئيس مصلحة التقييمات والخبرة  
(أو رئيس مكتب التقييمات والخبرة)

من أقية بمففتشية .....  
بتاريخ .....  
من طرف: .....  
الإمضاء

# قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص الرسمية:

-القانون العضوي

القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في: 26-07-2011، الجريدة الرسمية العدد 43.

-القوانين والأوامر

- قانون رقم 01/81 المؤرخ بتاريخ 07-02-1981، المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني، والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 10-02-1981.

-قانون الإجراءات الجبائية، من أحكام القانون رقم 21/01 المؤرخ في 23-12-2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 23-12-2001.

- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.

-الامر رقم 08/95 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهمة الخبير المهندس العقاري الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16-04-1995.

-الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بالمنافسة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 20/07/2003 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 15/08/2010، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.

-النصوص التنظيمية:

• المراسيم:

-المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 27 ماي 1990 ، المحدد لهياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات الجريدة الرسمية، العدد 26 ، المؤرخة في 27-06-1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23-02-1991 ، المتضمن تحديد المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحاياتها، الجريدة الرسمية العدد 09 ، المؤرخة في 27-02-1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18-09-2006 الجريدة الرسمية العدد 59، المؤرخة في 24-09-2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02-03-1991، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية، العدد 10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15، المؤرخ في 04-04-2015 الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 08-04-2015.
- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 ، المؤرخة في 06/01/1993 -المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 06-03-1996 المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، مديرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية، العدد 17 المؤرخة في 13/03/1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية ،العدد 75، المؤرخة في 02-12-2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13، المؤرخ في 18-12-2013، الجريدة الرسمية العدد 65، المؤرخة في 22-12-2013.
- التعليم رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية، وزارة المالية -التعليم 2810 المؤرخة في 25/07/1991 المتعلقة بالأراضي الفلاحية
- قرار الوزاري المشترك في 21-02-2009 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية و صلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخ في 29-03-2009 .
- القرار الوزاري المؤرخ في 30/04/1991 المتضمن إنشاء مفتشيات جهوية لأملاك الدولة و يحدد نطاقها الإقليمي الجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخ في 12/06/1991.
- القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 38 ، المؤرخة في 14/08/1991

- القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 24-03-1999.
- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17-02-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وزارة المالية

ثانيا: المؤلفات

- د. أحمد بن محمد الخضير ، الضوابط الشرعية للثمين العقاري، الطبعة الأولى، دار المعرفة ، بيروت ، لبنان، 2010.
- د. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013.
- د. حاتم أحمد جعفر ، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العلمية، (د ط)، بدون النشر.
- زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، الطبعة الاولى، منشورات المكتبة العصرية بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1963.
- أ. عمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة، والجماعات المحلية، (د.ط) ، دار هومة الجزائر، 2009.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2001.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، (د ط)، 2004.
- مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2014.
- د. عمار بوضياف الاطار النظري للمنازعات الادارية (د ط) جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.

- د. علي كحلون ، القانون العقاري ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص (د ط)، تونس، 2009.
- مصطفى رشدي شيحة، التشريع الجبائي و المالي ، (د ط)، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2009.
- أ.يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية و غير العادية في الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي و القضاء الإداري وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2010.

#### -المقالات

- د. عبد الله الرويشد سليمان ، الأنشطة العقارية بين التأصيل العلمي و التأهيل المهني ، جريدة الرياض ، الصادرة بتاريخ 2014/03/17 ، العدد 1628 ، المملكة العربية السعودية ، 2014 .

#### -ملتقيات

- أحمد العتيبي ، إنشاء بورصة عقارية لاحتراف صناعة العقار ، ملتقى دولي حول التثمين العقاري ، المنظم يوم 2012/01/04 ، المدينة المنورة ، مملكة العربية السعودية ص22
- د. سليمان الدليجان، "التقييم العقاري الصحيح"، ملتقى دولي حول مهنة التقييم العقاري، المنظم يوم 2012/11/23 الغرفة التجارية، الرياض ، المملكة العربية السعودية.

#### ثالثا: المذكرات والأطروحات :

##### -رسائل الدكتوراه

- حز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه ل م د" الطور الثالث حقوق، كلية الحقوق، 2015.

##### -مذكرات الماجستير:

- امال حمادي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007
- قصاص سليم، المنازعات الجبائية في القانون الجبائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة منتوري قسنطينة، 2008.

الفهرس

| رقم الصفحة | المحتوى  |
|------------|--|
| 5-1        | مقدمة  |
| 29 -7      | الفصل الأول: ماهية تقييم العقارات                                    |
| 8          | المبحث الأول: مفهوم تقييم العقارات                                   |
| 8          | المطلب الأول: تعريف تقييم العقارات                                   |
| 8          | الفرع الأول: التعريف الفقهي العقاري                                  |
| 9          | الفرع الثاني: التعريف القانوني للتقييم العقارات                      |
| 9          | المطلب الثاني: عناصر وعوامل التقييم العقارات                         |
| 10 - 9     | الفرع الأول: عناصر التقييم العقارات                                  |
| 15 -11     | الفرع الثاني: عوامل تقييم العقارات                                   |
| 16         | المطلب الثالث: مبادئ و أهداف تقييم العقارات                          |
| 18 -16     | الفرع الأول: مبادئ تقييم العقارات                                    |
| 19         | الفرع الثاني: أهداف تقييم العقارات                                   |
| 20         | المبحث الثاني: أنواع تقييم العقارات                                  |
| 27 - 20    | المطلب الأول: التقييمات الإدارية                                     |
| 29 - 28    | المطلب الثاني: التقييم بناء على السوق العقارية:                      |
| 28         | الفرع الأول: القيمة التجارية   |
| 29         | الفرع الثاني: القيمة الإيجارية                                       |
| 31         | الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بعملية التقييم والمنازعات الناجمة عنها |
| 31         | المبحث الأول: الهيئات المكلفة بالتقييم العقاري:                      |

|           |   |
|-----------|---|
| 31        | المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بتقييم العقارات              |
| 37 - 31   | الفرع الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة                               |
| 40 - 38   | الفرع الثاني: الإدارة الجبائية                                      |
| 41        | المطلب الثاني: الهيئات الخاصة بعمليات تقييم العقارات                |
| 44 - 41   | الفرع الأول: المهندس الخبير العقاري                                 |
| 48 - 44   | الفرع الثاني: الخبير القضائي العقاري                                |
| 49        | المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن تقييم العقارات                  |
| 49        | المطلب الأول: التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات  |
| 53 - 49   | الفرع الأول: التسوية الإدارية على مستوى الإدارة الجبائية            |
| 55 - 53   | الفرع الثاني: التسوية الإدارية على مستوى إدارة أملاك الوطنية        |
| 55        | المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات |
| 61 - 55   | الفرع الأول: التسوية القضائية على مستوى المحكمة الإدارية            |
| 68 - 61   | الفرع الثاني: التسوية القضائية على مستوى مجلس الدولة                |
| 72 - 69   | الخاتمة   |
| 102 - 75  | الملاحق   |
| 107 - 104 | قائمة المصادر و المراجع   |
| 111 - 110 | الفهرس  |