

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي - تيسمسيلت -
معهد العلوم القانونية و الإدارية
قسم القانون الخاص

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:
أ. سميرة قدوش

من إعداد الطالبتان:
- أم الخير حريزي
- حنان زرويل



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

– تيسمسيلت –

معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص



التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:

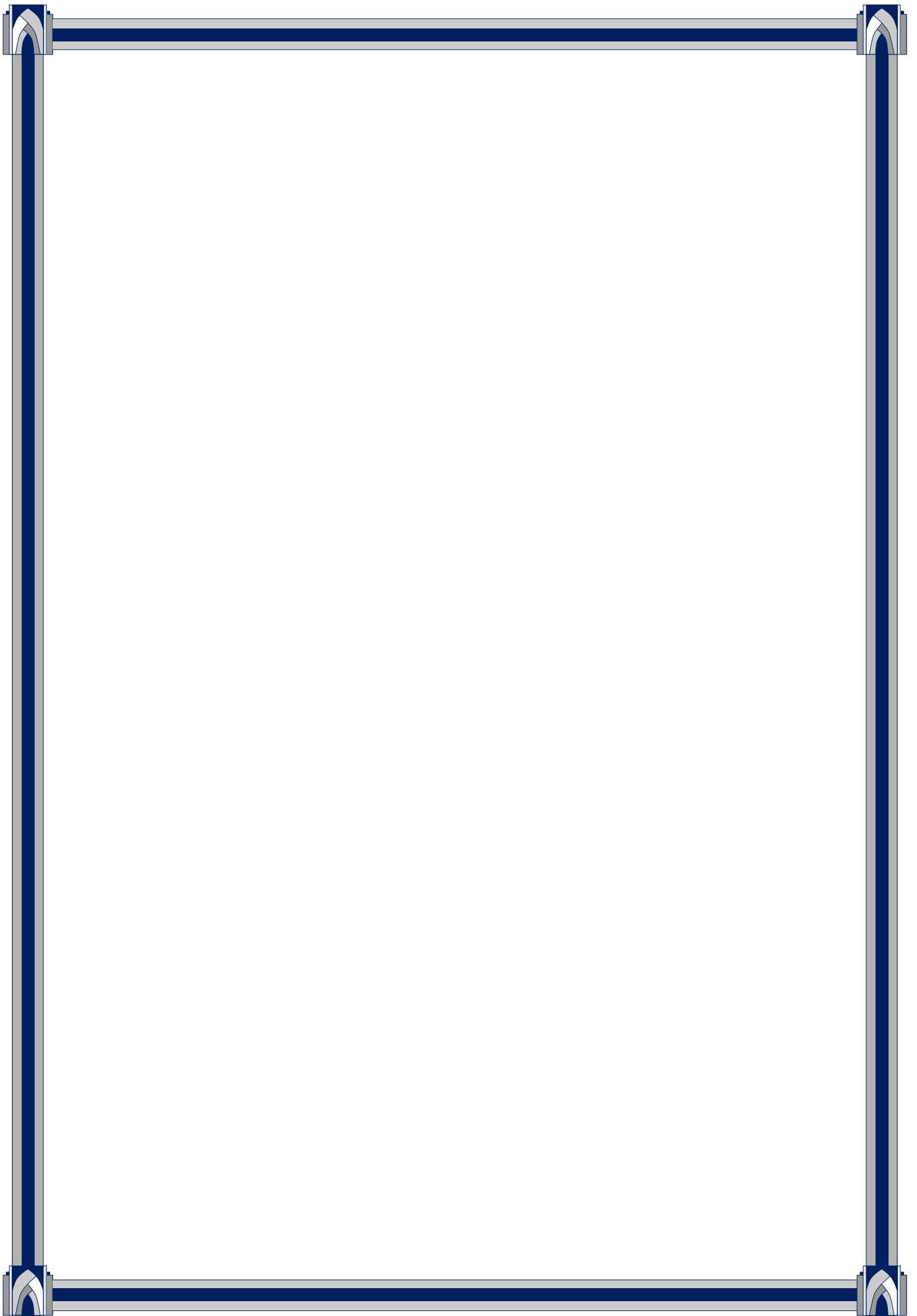
أ. سميرة قدوش

من إعداد الطالبتان:

– أم الخير حريزي

– حنان زرويل

السنة الجامعية: 2017/2016



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

شكر وتقدير

قال الله تعالى: " وإذ تأذن ربك لئن شكرتم لأزيدنكم "

وقال الرسول ﷺ: " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

فنشكر الله عز وجل الذي وفقنا بفضل نعمه علينا وأمدنا بالصبر والعون لإتمام هذا العمل.

وعلى قول الشاعر أحمد شوقي:

كاد المعلم أن يكون رسولا

قم للمعلم وفيه التبجيل

وعليه نحیی تحية إجلال وتقدير لأستاذتنا المشرفة "سميرة قادوش" التي واكبت هذا العمل منذ بدايته

شاكرين لها على كل الجهود المبذولة في تقويم عوج هذا العمل وتصويب خلله فهي لم تبخل علينا

بنصائحها وتوجيهاتها فجزاها الله عنا كل خير.

كما نتقدم بالشكر والاحترام إلى كل أساتذتنا من الطور الابتدائي إلى الجامعي.

إلى موظفي مديرية أملاك الدولة بولاية تسمسليت.

إهداء

قال الله تعالى:

" وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا "

إلى من أنار دربي وأهداني الحياة بكل معانيها وشمخ له رأسي، وعالت إليه همتي، وفخرت به اسمي
وعزا لوجوده في حياتي، إلى الحبيب الغالي والدي.

إلى من تجرعت من حنائها دفئا ومن تربيتها خلقا، لأخذ بيدي إلى طريق العلم والمعرفة نظر عيني
أمي الحبيبة.

إلى الذين رافقوا مسيرتي وكانوا سندا لي في حياتي، أخي وأخواتي وصديقاتي .

أم الخير

إهداء

أهدي ثمرة جهدي

إلى من أخصهما الله بالطاعة بعد طاعته إلى من بفضلهما كنت بذرة عمل وصلت إلى هذا العمل.

إلى من تجرعت من حنانها دفئا ومن تربيتها خلقا نظر عيني أمي الحبيبة.

إلى الذي علمني خير ما يعلم، وتحمل عني عناء وشقاوة رحلة الحياة، إلى العزيز الغالي والذي أطال الله

في عمره وحفظه ورعاه.

وإلى اخوتي واخواتي، إلى براعم العائلة رهف، ريتاج، ريتال، خيرة أميرة.

وإلى صديقاتي اللواتي رفقني في مساري الدراسي، وإلى ام الخير التي رافقتني في انجاز هذا العمل.

حنان

- قائمة المختصرات:

دون سنة	د.س
الجريدة الرسمية	ج.ر
العدد	ع
المجلة القضائية	م.ج
الصفحة	ص

فهرس المحتويات

الفهرس

البسمة

الإهداء

الشكر والتقدير

مقدمة: أ-ج

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأملاك الدولة

المبحث الأول: ماهية الأملاك الوطنية.....ص11

المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية.....ص11

الفرع الأول: تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري.....ص12

أولاً: في القانون المدني.....ص14

ثانياً: في دستور 1976.....ص14

ثالثاً: في قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984.....ص15

رابعاً: المرحلة الحالية.....ص15

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية.....ص16

أولاً: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بفعل الطبيعة.....ص16

ثانياً: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بفعل الإنسان.....ص17

المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية.....ص20

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية.....ص21

أولاً: تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوطنية العامة.....ص21

- ثانيا: خصائص الأملاك الوطنية العمومية.....ص21
- ثالثا: مشتملات الأملاك الوطنية العمومية.....ص23
- الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة.....ص24
- أولا: طبيعة حق الملكية.....ص24
- ثانيا: تبعات حق الملكية.....ص26
- الفرع الثالث: معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.....ص27
- أولا: معيار قابلية التملك.....ص27
- ثانيا: المعيار الوظيفي.....ص28
- المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوطنية.....ص29
- المطلب الأول: التطور التاريخي لمصالح أملاك الدولة.....ص29
- الفرع الأول: المرحلة الانتقالية.....ص29
- الفرع الثاني: مرحلة صدور قانون الأملاك الوطنية سنة 1984.....ص31
- الفرع الثالث: مرحلة ما بعد صدور دستور 1989.....ص31
- المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة.....ص32
- الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي.....ص33
- أولا: وزير المالية.....ص33
- ثانيا: المديرية العامة للأملاك الوطنية.....ص34
- الفرع الثاني: مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي.....ص37

- أولاً: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.....ص38
- ثانياً: المديرية الولائية لأملاك الدولة.....ص39
- ثالثاً: مفتشية أملاك الدولة.....ص41
- الفصل الثاني: الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
- المبحث الأول: التشريعات المتعلقة بعملية التنازلص45
- المطلب الأول: عملية التنازل في ظل القانون رقم 01/81 والنصوص اللاحقة به.....ص45
- الفرع الأول: الأملاك المعنية بالتنازل.....ص46
- أولاً: الأملاك العقارية القابلة للتنازل.....ص46
- ثانياً: الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل.....ص47
- الفرع الثاني: المستفيدون من التنازل.....ص49
- الفرع الثالث: اجراءات التنازل والهيئات المكلفة بهذه العملية.....ص52
- أولاً: كيفيات التنازل.....ص52
- ثانياً: الهيئات المكلفة بالتنازل.....ص54
- المطلب الثاني: عملية التنازل في ظل المرسوم التنفيذي 269/03 والنصوص اللاحقة به.....ص58
- الفرع الأول: الأملاك العقارية القابلة للتنازل.....ص59
- الفرع الثاني: شروط كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية.....ص60
- أولاً: شروط الاستفادة من عملية التنازل.....ص60

ثانيا: كلفيات التنازل.....	ص61
المبحث الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم والتنازل.....	ص66
المطلب الأول: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم.....	ص66
الفرع الأول: طريقة التقييم.....	ص66
أولا: الاجراءات التحضيرية للتقييم.....	ص66
ثانيا: كيفية التقييم.....	ص67
الفرع الثاني: تحديد سعر التنازل.....	ص71
أولا: محلات ذات استعمال سكني.....	ص72
ثانيا: محلات ذات استعمال تجاري وحرفي أو مهني تابعة لعقارات فردية وجماعية.....	ص74
المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل.....	ص76
الفرع الأول: تحصيل عائدات التنازل.....	ص76
أولا: خيار الدفع الفوري.....	ص76
ثانيا: خيار صيغة الدفع بالتقسيط.....	ص77
الفرع الثاني: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.....	ص79
خاتمة.....	ص82
الملاحق.....	ص86
قائمة المصادر والمراجع.....	ص88
فهرس المحتويات.....	ص97

مقدمة

إن الأملاك بصفة عامة تؤدي دور مهم في حياة مالكيها، سواء شخص طبيعي أو معنوي بما أنها وسيلة تساهم في تلبية رغبته، حيث تلعب دور أساسي في قيام الدول، سواء في التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية وبما أن هذه الأخيرة كيان ملزم بتلبية حاجيات جمهوره المتنوعة، لا بد له أن يكون مالك لمجموعة من الأملاك العقارية والمنقولة تسمى في مجموعها بالمال العام، حيث كان هذا الأخير محل اهتمام الدول ومحل جدل للفقهاء فعرف عدة تطورات في مفهومه وفي النظام القانوني المسير له، فبعدها كانت الدولة تشرف فقط على صيانتته وحمايته أصبح لها الحق في امتلاكه، ولهذا كان لا بد منها أن تفرق بين المال الذي تلعب فيه الدور التقليدي والمال الذي تمتلكه ملكية خاصة .

إن الجزائر كغيرها من الدول لها مجموعة من الأملاك العقارية والمنقولة التي تستعملها لتلبية حاجيات جمهورها، عرف النظام القانوني لها تغيرات متأثرا بالظروف السياسية والاجتماعية، يمكن حصرها في ثلاث مراحل ابتداء من العهد العثماني سميت بأموال البايلك، بعدها استعمار الجزائر من طرف فرنسا التي كانت تعتمد على تقسيم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة ، وبعد الاستقلال كان لا بد على المشرع أن يسن ترسانة تشريعية وإرساء منظومة قانونية وإنشاء هيئات إدارية تتماشى مع الاختيارات السياسية والمتغيرات التي عرفتها البلاد، وحتى تتكفل بالإرث العقاري الموروث عن الاستعمار ومن بين هذه الأملاك، الأملاك الشاغرة التي كانت تشكل عبئا على الدولة من حيث صيانتها وحمايتها، وحتى لا تنتهك هذه الأخيرة لجأ المشرع الجزائري إلى التنازل عنها، مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، نظمها بموجب مجموعة من النصوص التشريعية حيث تعتبر طريق يسلكه المواطن الجزائري بهدف الحصول على ملكية سكن أو محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري أو مهني يستثمر أمواله من خلالها .

كان الهدف من تنظيم عملية التنازل توفير السكن بالدرجة الأولى، لأنه من المواضيع الحساسة الذي يفرض نفسه على الواقع المعاش وعلى إثر هذا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مهمة توفيره لمواطنيها على أساس أن " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، وعرفت سياسة الإسكان في الجزائر تطورات عديدة مع مطلع الثمانينات، أينما كانت الدولة تدعم المؤسسات العقارية التي تكفلت بإعداد برامج الإسكان الموجهة للبيع أو الإيجار إذ كان التمويل يقتصر على خزانة الدولة، أما السب الثاني

الذي دفع بها إلى التنازل هي تلك النقائص التي عرفتها الخزينة، ومع مطلع التسعينات وبصدور دستور 1989 الذي أقرت الدولة بموجبه توجهات سياسية واقتصادية جديدة، حيث أصبحت تتجه نحو تحرير الاقتصاد الوطني وتبني اقتصاد السوق، غيرت استراتيجياتها وانسحبت تدريجيا عن تمويل بعض القطاعات، وأمام المنافسة الحرة بين القطاع العام والخاص الامر الذي أدى إلى وجوب الاهتمام بالترقية العقارية ذلك بإصدار مجموعة نصوص تشريعية لتواكب التطور الحاصل في المجال العقاري، نتج عنه إنجاز حظيرة عقارية جديدة ذات استعمال سكني أو حرفي و تجاري و مهني ، ما ترتب عنه حتمية إعادة النظر في النصوص التشريعية المنظمة لعملية التنازل، حيث عرفت هذه الأخيرة العديد من التعديلات مست أغلبها سعر التنازل .

ومن أجل الانسجام بين تطبيق القواعد التي جاءت بها النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بهذه الأخيرة، استوجب تحديد دقيق للصلاحيات والاختصاصات لذلك أنشأت هيئات إدارية متخصصة تسهر على حسن سيرها، تتوفر على الإمكانيات المادية والبشرية الكفيلة بذلك.

وعليه ظهرت الحاجة إلى البحث في موضوع التنازل حيث تكمن أهمية دراسته في كونه سبيل لظالما لجأ إليه المواطن الجزائري من أجل حل أزمتته في الحصول على ملكية مسكن، أو اكتساب محل ذو استعمال تجاري أو حرفي أو مهني يستثمر من خلاله أمواله، فكان لا بد من تبيان الإجراءات التي يتبعها المتقدم للشراء واطلاعه بحقيقة قيمة الأملاك محل التنازل والاساليب المتبعة في ذلك، ومحاولة دراسة الموضوع دراسة نظرية تطبيقية لتحديد الإطار القانوني وربطه بالواقع والممارسة، للوقوف على أهم العوائق التي تواجه هذه العملية، وبحكم تخصصنا ومعايشتنا للوضع السكني والاقتصادي داخل مجتمعنا هذا ما زاد رغبتنا في المعرفة ودفع بنا لاختيار الموضوع، كذا ميولنا الشخصي لدراسة المواضيع من الجانب التقني أكثر منه نظري وهذا ما تناولته طبيعة الموضوع .

وبسبب هذه الاخيرة نجد ندرة البحث في موضوع التنازل، أما فيما يخص الأملاك الوطنية فتعتبر محطة للباحثين فمنهم من تخصص في نوع واحد من الأملاك الوطنية، والآخر تداول حماية هذه الأملاك، والبعض الآخر اختص في دراسة موضوع إدارتها منهم الأستاذ سلطاني عبد العظيم الذي اختص بدراسة تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، وكذا الدكتور أعمر يحياوي الذي اختص بدراسة قانون الأملاك الوطنية.

وعلى ضوء ما ذكرنا وانطلاقا من الأهمية البالغة لعملية التنازل عن الأملاك التابعة للدولة نطرح الاشكالية التالية: **كيف عالج المشرع الجزائري عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة؟**

ولمحاولة الإجابة عن إشكالية بحثنا وللإلمام بجوانبه تمت هذه الدراسة بالاعتماد على المنهج التحليلي المناسب لطبيعة الموضوع وذلك باستقراء المواد من التشريعات وتحليلها، والمنهج التاريخي يبرز خلال دراسة المراحل التي مر بها النظام القانوني للأملاك الوطنية، وكذا المنهج الوصفي بوصفنا للمصالح والمديريات القائمة على تسيير الأملاك الوطنية والتنازل عنها.

وبما أن موضوع عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة موضوع شاسع متشعب النصوص التشريعية، هذا ما جعلنا نقتصر في بحثنا على عملية التنازل عن الأملاك العقارية المبنية كما عرفت هذه الاخيرة نصوص قانونية وتنظيمية عاجتها ونظمتها منذ الاستقلال الى يومنا هذا، فإنه يصعب بما كان إنتاج بحث كامل مستوفي لجميع شروط البحث العلمي، وبما أن الموضوع يعتمد على الجانب التقني فقد واجهنا من خلال إعداد هذا البحث، وجمع المادة العلمية ندرة المراجع هذا ما جعلنا نعتد أكثر على القوانين والتعليمات الوزارية التقنية، وكذا الزيارة الميدانية لمديرية أملاك الدولة بالولاية .

انطلاقا من المعلومات المتوفرة لدينا وبناء على الاشكالية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين كما يلي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية.

الفصل الثاني: الإطار القانوني لعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأمل

الوطنية

تمهيد:

عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات نظرا للارتباطه الوثيق بالنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فتأرجح بين توحيد أملاك الدولة وتقسيمها إلى عامة وخاصة، ولما لهذه الأخيرة من أهمية في التنمية الشاملة للدولة كان لابد على المشرع أن يسعى إلى تنظيمها وفق نصوص قانونية وتنظيمية، وتسييرها بتنظيم إداري يتلاءم والنهج المتبع وعلى هذا الأساس استلزم منا الأمر الكشف عن ماهية الأملاك الوطنية كمبحث أول ؛ والبحث في الجهاز الإداري المكلفة بالسهر على إدارتها كمبحث ثان.

المبحث الأول: ماهية الأملاك الوطنية

لقيام الدولة بوظائفها المتزايدة و قضاء حاجيات الأفراد كان لابد لها إلى جانب كفاءة جهازها الإداري أن تكون مالكة للوسيلة المادية، والمتمثلة في الأموال باعتبارها ركيزة أساسية لاقتصاديات الدولة ومن خلال هذه الأخيرة تستطيع الدولة تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها للوصول إلى أعلى مستويات التقدم والرفاهية وهذا ما تسعى إليه كافة الدول⁽¹⁾، لهذا سنتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم الأملاك الوطنية؛ وفي المطلب الثاني إلى تصنيف هذه الأملاك.

المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية

إن فكرة المال العام أو أملاك الدولة ليست حديثة النشأة بل ظهرت في تشريعات الحضارات القديمة بداية من الحضارة المصرية، مروراً بالعصر الإغريقي ثم العصر الروماني، فالعصر الإسلامي حتى عصر الدولة الحديثة، كما أن التشريعات القديمة عرفت نوعين من الأموال فقانون حمو رايب^(*) ميز بين الملكية العامة والملكية الخاصة للدولة، حيث أن الملكية العامة شملت جميع الأموال المخصصة للمرافق العامة والأماكن المخصصة للعبادة وماعدا ذلك فهي الأملاك الخاصة⁽²⁾، أما بالنسبة للرومان فقد شددت في قوانينها حماية الأموال العامة واعتبرت جريمة سرقة المال العام من الجرائم المقترنة بالظروف المشددة⁽³⁾.

1- سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2004، ص 03.

* هو ملك بابل من 1792-1750 قبل الميلاد، وهو صاحب القانون المسمى باسمه والشهير في بلاد الرافدين، ينظر: حمورابي ، أطلع عليه في 30 أبريل 2017، على الساعة: 16:00 www.arageek.com.

2- تعتبر من أملاك الدولة الخاصة: تلك الأملاك التي تخضع في استعمالها لنفس القواعد المطبقة على ملكية الأفراد، ومن هذه الأموال: المناجم، المحاجر، استغلال بعض الأراضي الفلاحية، كذلك أسرى الحرب، الغنائم... إلخ، ينظر: إدريس فاضلي، المدخل إلى تاريخ النظم الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص 113.

3- ينظر: أحمد إبراهيم حسن، طارق المجدوب، تاريخ النظم القانونية والاجتماعية، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية ص 68-70، 287.

لكن الظهور الحقيقي لمصطلح الأملاك الوطنية أو الدومين العام كان في أواخر القرن الثامن عشر بقيام الثورة الفرنسية، والقضاء على النظام الملكي الذي كان يقوم على أساس أن الدولة هي ملك للملك ويلخص ذلك في العبارة الشهيرة للملك الفرنسي لويس الرابع عشر: "أنا الدولة"، وفي سنة 1790 صدر المرسوم 1790 / 11 / 22، الذي تضمن قانون الدومين العام حيث أقر هذا الأخير ملكية الدولة واستعمل عبارة ملكية الأمة والتي استبدلت سنة 1807 بعبارة ملكية الدولة، بعدها أخذت فكرة الدومين العام تتطور بفضل اجتهاد مجلس الدولة في القضاء الفرنسي⁽¹⁾، والمقصود بالأملاك الوطنية هي ملكية شخص عمومي سواء كانت الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد اقتبس عبارة الأملاك الوطنية من القانون الفرنسي والتي تقابلها عبارة الدومين العام⁽²⁾، ولقد مر النظام الخاص بالأملاك الوطنية بعدة مراحل تميز بصدور قوانين ومواثيق تحدد هذه الأخيرة.

الفرع الأول: تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

غداة الاستقلال صدر الأمر 57/62 الذي قضى بتمديد العمل بالقانون الفرنسي إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية⁽³⁾، وإن صدور هذا الأمر له عدة أسباب منها أن الجزائر دولة حديثة العهد بالاستقلال من جهة وهي بحاجة إلى استقرار أوضاعها من جهة ثانية، وفي مجال الأملاك الوطنية أبقى على ازدواجية الأملاك أي أملاك عامة وأخرى خاصة، وخلال هذه الفترة يكاد يكون تطبيق هذه النظرية مثالي، بعدها انتهجت الدولة الجزائرية فلسفة الاشتراكية^(*) التي جاءت لعدة أسباب منها

1- ينظر: معمر قوادري مجّد، تطور الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، أطلع عليه في 07/03/2017 على الساعة 19:00.

mohamed maamar khouadriK ,@ gmail.com

2- ينظر: باديس بومزير، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في القانون العام جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص08.

3- ينظر: عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص03.

* نعي بمصطلح الاشتراكية توحيد الأموال، حيث تتدخل الدولة في النشاط الاقتصادي وتحتكر بشكل مباشر القطاعات الأساسية ينظر: جيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ص40.

مساندة البلدان الاشتراكية للثورة المسلحة وكذا ضعف القطاع الخاص وعجزه، كما أن رفض الجزائر للنظام الرأسمالي كان منذ صدور بيان 1959 الذي اعتبره نظام فرنسي .

وتعتبر المرحلة ما بين 1963 و1975 هي أطول مرحلة حيث تميزت بالجمع بين القانون الموروث عن الاستعمار الفرنسي والقانون الذي هو في طور الإعداد، في هذه الفترة تبنى المشرع الجزائري عدة نصوص خاصة بملكية الدولة وذلك بإلغاء غالبا المبادئ الموروثة عن الفترة الاستعمارية⁽¹⁾ من بينها صدور الأمر رقم 102/66⁽²⁾، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وعرفت هذه المرحلة نوع من التضارب في الواقع القانوني للملكية العامة في الجزائر فنجد أن ميثاق طرابلس لسنة 1962 وميثاق الجزائر لسنة 1964 أكدا كليهما على أن توجهات البلاد السياسية والاقتصادية اشتراكية، وهذا يعني وحدة الأملاك الوطنية⁽³⁾ .

أما بالنسبة لوزارة المالية فأبقت على النظرية التقليدية واعتبرت بأن الأملاك الوطنية تتكون من أملاك عامة وأخرى خاصة وهذا ما أدى إلى اختلاف آراء الفقهاء فمنهم من رأى بأن الجزائر استمرت بتقسيم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة، ومنهم من قسم الأملاك الوطنية إلى ثلاثة أقسام أموال عامة وأموال خاصة وأخرى مؤتممة أو قومية^(*)، واتجاه آخر رأى بأن الجزائر تبنت الاشتراكية والاتجاه الموحد في الأملاك الوطنية، وبالفعل تأكد الاتجاه الاشتراكي بصدور قانون الثورة الزراعية⁽⁴⁾

1- جيلالي عجة، المرجع السابق، ص 45.

2- الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 06 ماي 1966.

3- ينظر: باديس بومزير، المرجع السابق، ص 26.

* هو اتجاه برز في كتب الفقيه الفرنسي "jacquigmon" والذي قسم أموال الإدارة إلى ثلاثة أقسام: أموال عامة وأموال خاصة وأخرى مؤتممة أو قومية والتي كانت في الأصل أموال خاصة وخصصها بقواعد قانونية متميزة على أساس أنها تستهدف تحقيق مصالح جماعية، ينظر: باديس بومزير، المرجع نفسه، ص 29.

4- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج. ر، ع 97، المؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

وفي هذه المرحلة لم يفصح المشرع عن التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة، إلى غاية صدور دستور 1989⁽¹⁾، الذي أنهى بوجبه المشرع نظام الاشتراكية وقرر تبني النظام الرأسمالي.

أولاً: في القانون المدني

لقد خصص المشرع الجزائري بعض المواد في القانون المدني للأملاك الوطنية منها المادة 688 التي تنص على: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"، مما يفهم منه أن الأملاك الوطنية قطاع موحد يخضع لنظام قانوني واحد وحددت عناصره المادة 689 من ذات القانون⁽²⁾.

ثانياً: في دستور 1976

زاد دستور 1976⁽³⁾، من حدة الاشتراكية حيث نصت مادته الأولى: "أن الدولة الجزائرية دولة اشتراكية"، كما عدت المادة 14 منه الأملاك الوطنية والتي جاءت متممة لمواد القانون المدني نصت على أن: "ملكية الدولة هي الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة وهي تشمل بكيفية لا رجعة فيها الأراضي بمختلف أنواعها، زراعية كانت أم رعوية أم مؤتممة والمياه ثم المؤسسات بمختلف أنواعها كالبنوك ومؤسسات التأمين والمؤسسات الاشتراكية..."⁽⁴⁾.

1- الدستور الجزائري لسنة 1989، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج. ر، ع 09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

2- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/83، المؤرخ في 29 جانفي 1983، ج. ر، ع 05، المؤرخة في 01 فيفري 1983، القانون رقم 14/88، المؤرخ في 03 ماي 1988، ج. ر، ع 18، المؤرخة في 04 ماي 1988، القانون رقم 01/89، المؤرخ في 07 فيفري 1989، ج. ر، ع 06، المؤرخة في 08 فيفري 1989، القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 جوان 2005، ج. ر، ع 44 المؤرخة في 26 جوان 2005.

3- الدستور الجزائري لسنة 1976، الصادر بالأمر رقم 57/76، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، ج. ر، ع 94، المؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

4- المادة 14 من الدستور الجزائري نفسه.

ثالثا: في قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984

بتاريخ 1984/06/30 صدر الأمر 16/84⁽¹⁾، المتعلق بالأملاك الوطنية والذي كان يقوم على عدة مبادئ أهمها وحدة الأملاك الوطنية والتي تخضع لقانون واحد نصت مادته الأولى على " تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية والتي تحوزها الدولة ومجموعتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقا للميثاق الوطني والدستور...". أنشأ هذا القانون تقسيم جديد في مادته 11 التي تضمنت أن الأملاك الوطنية تتكون من الأملاك العمومية، الأملاك الاقتصادية، الأملاك المخصصة، الأملاك العسكرية والأملاك الخارجية.

رابعا: المرحلة الحالية

تكريسا للمادتين 17 و 18 من دستور 1989⁽²⁾، الذي تخلى بموجبه المشرع الجزائري عن التوجه الاشتراكي ليتبنى النظام الرأسمالي^(*)، والعودة إلى النظرية التقليدية في مجال الأملاك الوطنية صدر القانون 30/90⁽³⁾.

1- الأمر رقم 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر، ع 27، المؤرخة في 3 جويلية 1984 هو أول قانون ينظم بصفة عامة الأملاك الوطنية، اشتمل على فصل تمهيدي وثلاثة أجزاء وتتكون في مجموعاتها من 142 مادة ويعتبر هذا القانون رفضا وقطعا لصلبة الأملاك الوطنية بالقوانين الفرنسية.

2- الدستور الجزائري لسنة 1989، السالف الذكر.

* يقوم النظام الرأسمالي على تشجيع المبادرة الفردية بما فيها تشجيع خوصصة المؤسسات، ينظر: تعريف الرأسمالية أطلع عليه في 30 أفريل 2017، على الساعة: 16:05، www.mawdoo3.com

3- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، ع 52، المؤرخة في 02 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج. ر، ع 44، المؤرخة في 2008.

وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90⁽¹⁾، حيث نصت المادة 24 من قانون التوجيه على " تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من:

- أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة.

- أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية.

- أملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية".

وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية

لقد بين المشرع الجزائري طرق تكوين الأملاك الوطنية وذلك من خلال نص المادة 26 من القانون 30/90، تقام إما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وقد قسم المشرع الجزائري الوسائل القانونية إلى نوعين، طرق عادية وطريقتين استثنائيتين⁽²⁾.

أولاً: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بفعل الطبيعة

نقصد بالأملاك الطبيعية تلك التي لا يتدخل الإنسان في صنعها، أنشأت بموجب العوامل الطبيعية كشواطئ البحار ومجري المياه والثروات الطبيعية حيث تعاينها الدولة وتعين حدودها، وتبين

1- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر، ع 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

2- المادة 26 من القانون 30/90، السالف الذكر "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة. وتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

و يتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، والتبرع، والتبادل والتقادم والحيازة.

- طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية، وحق الشفعة".

عملية التعيين بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها، لهذه العملية طابع تصريحي ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين ينشر طبقاً للتشريع المعمول به⁽¹⁾.

ثانياً: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بفعل الإنسان

نقصد بما الأملاك الاصطناعية التي نتجت بجهد وعمل مبذول من الإنسان حيث تدخل في الأملاك الوطنية بالاكْتساب لأنه يكون في حيازة أحد أشخاص القانون الخاص وتنقل إلى ملكية الإدارة بطرق قانونية سواء طرق القانون الخاص أو طرق القانون العام.

أ- طرق القانون الخاص: تتمثل في العقد، التبرع، التبادل، التقادم و الحيازة⁽²⁾

1- العقد: بإمكان الإدارة الحصول على الأملاك بواسطة العقد بالتراضي و بتطابق الإرادتين وتنقل بموجبه الملكية للإدارة بمقابل تعويض مناسب لصالح المتنازل⁽³⁾.

2- التبرع: تقبل الإدارة الأموال المتبرع بها من قبل الأفراد أو التنظيمات المختلفة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية هذا وفقاً لنص المادة 43⁽⁴⁾، من القانون 30/90 حيث يقوم هذا الأخير بإعلام إدارة الأملاك الوطنية بالمال المتبرع به والتي تقوم بإجراء بحث قبلي لمعرفة مدى أهميته وموقف الورثة من حيث قبولهم أو معارضتهم لذلك⁽⁵⁾.

1- المادة 29 من القانون 30/90، السالف الذكر.

2- المادة 26 من القانون نفسه.

3- المادة 679 من الأمر رقم 58/75، السالف الذكر.

4- المادة 43 من القانون رقم 30/90، السالف الذكر، التي تنص على: " تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات... "

5- المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 454 / 91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج. ر، ع 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

3- التبادل: يمكن للأشخاص العامة الإقليمية أن تتبادل مع مصالحها الأملاك العامة والخاصة⁽¹⁾ وذلك بقرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالات بعد استشارة مصلحة أملاك الدولة المتخصصة وكذا يمكن للإدارة أن تتبادل إحدى أملاكها الخاصة مع ملك لأحد أشخاص القانون الخاص ذلك بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع⁽²⁾، الذي يتبعه المال المراد تبديله أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني، أما بالنسبة للمنقولات التابعة لدولة أو الولاية أو البلدية فلا يجوز بأية حال أن تكون محل تبادل إذ يجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة للاستعمال.⁽³⁾

4- التقادم والحيازة: تكتسب الدولة أملاك عقارية ومنقولة تدخل في نطاق الأملاك الخاصة طبقاً للقواعد المنصوص عنها في القانون المدني⁽⁴⁾، كذلك حسب المادة 49 من قانون الأملاك الوطنية تدخل الأسهم وحصص المؤسسين والالتزامات والمبالغ النقدية المودعة وجميع الأرصدة في البنوك والسندات المودعة، وعلى العموم كل الأرصدة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى و كل ما نصت عليه هذه المادة بشرط إذا لم تجري أية عملية على هذه الأرصدة، ولم يطالب بها أي أحد من ذوي الحقوق طوال خمسة عشرة سنة.

1- المادة 92 من القانون رقم 30/90؛ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، السابق الذكر.

2- المادة 32 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 45 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المواد من 308 - 322 ما عدا المادة 316 من الأمر رقم 58 /75، السابق الذكر.

ب- طرق القانون العام:

ينتقل المال في هذه الحالة من الذمة المالية لأحد أشخاص القانون الخاص إلى ذمة الشخص العام دون موافقة المالك الخاص، وبهذا المعنى يغيب عنصر التراضي⁽¹⁾، وقد ذكرتها المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية وعبرت عنها بالطرق الاستثنائية عن القانون الخاص أي تلك التي يظهر فيها عنصر سلطة الإدارة وهي: نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة.

1- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: تطرق المشرع الجزائري إلى مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون 91 / 11⁽²⁾، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في مادته 02 والتي نصت على ما يلي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة عن ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها للعمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"⁽³⁾، وهذا ما يؤكد القرار رقم 157362⁽⁴⁾، ومنه نستنتج أنه لا يجوز للإدارة نزع الملكية لتكوين الأملاك الخاصة أو تطبيقه لصالح الأفراد.

1- باديس بومزير، مرجع سابق، ص 53.

2- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 17 أبريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر، ع 21، المؤرخة في 24 أبريل 1991.

3- المادة 02 من القانون نفسه.

4- القرار رقم 157362، المؤرخ في 13 أبريل 1998، المجلة القضائية، 1998، ع 01، ص 188، ((من المقرر قانونا أن: "نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 11/91، الصادر في 27 أبريل 1991، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف))؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2012 ص 439.

2- الشفعة: هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري⁽¹⁾، حيث نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 454/91: " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة، بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987م والمادتين 62، 71 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام و/ أو النصوص المتخذة لتطبيقها"، إذن تعتبر الشفعة طريقة استثنائية ثانية من أجل اكتساب الدولة الملكية العقارية العامة.

كما تدخل في نطاق الأملاك الوطنية بمقتضى القانون، تلك الأملاك التي لا مالك لها ولا وارث لها والتركات المهملة والحطام والكنوز، ويقصد بالحطام كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكها مجهولا، أما الكنز فيعتبر كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بالصدفة⁽²⁾.

المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية

لقد كان الرأي السائد في فرنسا أن ليس للدولة ملك خاص بل يحق لها أن تشرف على الأملاك العامة، وتصونها لمصلحة الناس جميعا لكن هذا الرأي لم يبق سائدا، بل ظهر إلى جانبه رأي آخر يقول بأن للدولة حق في ملكية الأشياء العامة لا مجرد ولاية وإشراف وصيانة، وبقي الفقه الفرنسي منقسم بين هذين الرأيين، ثم أخذ حق الدولة في تملك الأموال يتطور تدريجيا⁽³⁾، إلى غاية صدور قانون الملكية الذي سنته فرنسا بالجزائر سنة 1851⁽⁴⁾، والذي قضى بالتمييز بين الدومين العام والدومين الخاص.

1- ينظر: المادة 794 من الأمر رقم 58/75، السابق الذكر.

2- ينظر: المواد من 48- 53 و المواد 55- 58، من القانون رقم 30/90، السالف الذكر.

3- ينظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء 08، لبنان، 2011 ص121.

4- ينظر: معمر قوادري مجّد، المرجع السابق، ص24.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية

لقد عُرّف المال العام بأنه المال المملوك للدولة والموجهة للمنفعة العمومية، كما عرّف بأنه مجموعة من الأموال التي تعود إلى السلطة العامة، ولكن الفقهاء قد أخلطوا بين مفهوم المال العام ككل وبين مفهوم المال العام (الدومين العام) من جهة أخرى، كما عرف القضاء الفرنسي الأموال العامة، بأنها الأموال التي تعود إلى شخص معنوي في القانون العام وهي ترتبط به سواء عن طريق تحديد القانون أو تعيينها للاستخدام المباشر العام⁽¹⁾، ويقصد بالدومين العام الأموال التي تملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى ملكية عامة وهي تخضع للقانون العام وتخصص للنفع العام⁽²⁾.

أولاً: تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوطنية العامة

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العامة في القانون المدني بموجب مادته 688 وكذلك باستقراء المادة 03⁽³⁾، من قانون الأملاك الوطنية نستنتج أن المشرع الجزائري أدرج كل الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ضمن الأموال العامة ويتضح ذلك من خلال نص المادة 12 الفقرة الأولى من نفس القانون، إذ عرف المشرع الجزائري الأموال العامة بأنها تلك الأموال التي خصصت لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام أي المخصصة للنفع العام.

ثانياً: خصائص الأملاك الوطنية العمومية

للمال العام أهمية كبرى لأنه مخصص للنفع العام لذا خصصها المشرع بنظام قانوني مميز لأنها تهدف إلى تحقيق الصالح العام، حاول حمايتها وبنفرد هذا الأخير عن الأموال الوطنية الخاصة وعن الأموال الخاصة التابعة للأفراد بثلاث خصائص حددتها المادة 689 من القانون المدني، وكذا المادة 04

1- ينظر: باديس بومزير، مرجع سابق، ص 07.

2- ينظر: معمر قوادري مُجّد، مرجع سابق، ص 25.

3- ينظر: المادة 03 من القانون 30/90، السالف الذكر.

في فقرتها الأولى من قانون الأملاك الوطنية وهي عدم القابلية للتصرف وعدم القابلية للحجز وكذا التقادم وهو ما أكدته القرار رقم 73271⁽¹⁾.

أ- عدم قابلية المال العام للتصرف:

يقصد بالتصرف كل عمل قانوني ناقل للملكية، فلا يمكن للأشخاص العامة أن تجري أي تصرف قانوني ينقل الأملاك الوطنية العامة كالباع مثلاً وإن فعلت فإنها تصرفها باطل بطلان مطلق حتى ولو استوفى العقد إجراءات الشهر العقاري فهو معرض للبطلان وللقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه لأن قاعدة عدم جواز التصرف من النظام العام⁽²⁾.

ب- عدم القابلية للتقادم:

إن التقادم المكسب والمنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني لا يسري على الأملاك الوطنية العامة، وهذا وفقاً لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية، هذه القاعدة جاءت نتيجة لعدم جواز التصرف في المال العام حيث يمكن للإدارة اللجوء إلى القضاء برفع دعوى استرداد ضد الشخص الشاغر بدون سند لقطعة أرض من الأملاك العمومية⁽³⁾.

1- القرار رقم 73271، المؤرخ في 21 أكتوبر 1990، م. ق، 1992، ع 01، ص 143، ((من المقرر قانوناً بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها، أو تملكها بالتقادم، ومن ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة ولما ثبت من التقرير المحرر من طرف مصالح أملاك الدولة خلال سنة 1988 أن مساحة القطعة الأرضية المتنازع عليها التي تبلغ مساحتها هكتارين ملك للدولة، فإنه لا يمكن الحصول على ملكيتها عن طريق التقادم المكسب لأن الأمر يتعلق بالشاغرين بصفة قانونية لأراضي مملوكة للدولة فيمكن للطاعنين الاستفادة من أحكام المرسوم 212/85، المؤرخ في 18 أوت 1985، كي يتحصلوا على تسوية وضعيتهم))؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 275، 276.

2- ينظر: عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 13.

3- ينظر: www.ufc-adrar.net/ar/wp-content، أطلع عليه في 09 أبريل 2017، على الساعة 16:40.

ج- عدم القابلية للحجز:

يقصد بهذا الأخير هو ما يقرره القاضي بالحجز على أملاك شخص لم يسدد ديونه لشخص آخر بطلب من هذا الأخير، بقصد منعه من التصرف فيها تصرفا يضر بمصلحة الدائن إلى غاية تسديد دينه أو تباع أملاكه في حالة عدم التسديد وتوفى ديونه منها⁽¹⁾، وعلى كل حال لا يمكن الحجز على الأملاك الوطنية لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للمال، ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمة الدولة دائما مليئة⁽²⁾، بناء على أحكام القانون 02/91 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة إلى أمين خزانة الولاية القاطنين بها مرفقة ببعض الوثائق التي تثبت بأن الدولة أو الجهة الإدارية مدينة لهم⁽³⁾.

ثالثا: مشتملات الأملاك الوطنية العمومية

وفقا لنص المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية تتكون الأملاك الوطنية العمومية من أملاك عمومية طبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، حيث أن المشرع الجزائري ذكر مشتملات الأملاك الطبيعية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر مثل شواطئ البحر⁽⁴⁾، طرح البحر ومحاسره⁽⁵⁾، مجاري المياه... إلخ، وذكرت المادة 16 من نفس القانون مشتملات الأملاك الاصطناعية التي نصت على: "تتشمّل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.

- 1- ينظر: محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002، ص 09.
- 2- ينظر: عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 19.
- 3- القانون رقم 02/91، المؤرخ في 18 جانفي 1991، المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج. ر، ع 02 1991.
- 4- عرفت المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، السابق الذكر، شاطئ البحر: "الشاطئ هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ويكشفه أخفضها تارة أخرى".
- 5- عرفت المادة 104 من المرسوم التنفيذي نفسه، طروح البحر: "هي قطعة الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج . وعرفت محاسر البحر على أنها القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحصاره ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها".

- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.

- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها..."، ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع لم يحرص
الأملاك الاصطناعية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

شبه السنهوي الأملاك الوطنية الخاصة بالأملاك التي يمتلكها الأفراد حيث يمكن للدولة
والجماعات المحلية استغلالها والتصرف فيها كما أنها تخضع للقانون الخاص⁽²⁾، وتهدف إلى تحقيق الربح
وتزويد خزينة الدولة بالأموال، أما المشرع الجزائري فقد عرف الأملاك الوطنية الخاصة بإخراجها من دائرة
الأملاك الوطنية العامة، وهذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو الغرض
المسطر لها⁽³⁾، أي أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية
العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية تملكية بحتة تخضع للقانون الخاص في تسييرها.

أولا: طبيعة حق الملكية

يترتب على توزيع الاختصاصات الإدارية بين السلطات المركزية والسلطات اللامركزية تمتع هذه الأخيرة
بالذمة المالية وقد اعترف القانون صراحة بامتلاكها الأملاك الوطنية .

أ- **الأملاك الخاصة التابعة للدولة:** زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية
وتبعاً للمادة 39 من قانون نفسه، الملك الخاص للدولة يمكن أن يتكون من:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات إلى الدولة.

1- ينظر: المادة 16 من القانون 30/90، السابق الذكر.

2- ينظر: عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 154.

3- ينظر: أعمار بجايوي، القانون الإداري للأملاك، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، 2012، ص 20.

- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
 - استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولا سند.
 - انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تهيئها تهيئة خاصة.
 - إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.
 - تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو اقتناؤها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمها الدولة للمؤسسات العمومية.
 - ما يؤول إلى الدولة أو إلى مصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تفتتها نهائية الدولة أو مصالحها⁽¹⁾.
- ب- الأملاك الخاصة التابعة للولاية:** ذكرت المادة 4 من قانون الأملاك الوطنية زيادة عن المادة 26 من نفس القانون عدة طرق تتشكل بموجبها أملاك الولاية نذكر منها:
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
 - أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية .

1- ينظر: المادة 39 من القانون رقم 30/90، السابق الذكر.

- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبق للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وغيرها من الطرق التي بموجبها تدخل الأموال ضمن الأملاك الخاصة للولاية⁽¹⁾ كما تشمل الأملاك الوطنية الخاصة على الأملاك المذكورة في المادة 19 من نفس القانون⁽²⁾.

ج- الأملاك الخاصة التابعة للبلدية: تتمثل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية في تلك الطرق التي نصت عليها المادة 41 من نفس القانون، وتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية على جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية كذا على الأراضي الجرداء غير المخصصة والأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها وغيرها من الأملاك⁽³⁾.

ثانيا: تبعات حق الملكية

إن المستفيد من حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة يتبعه عدة التزامات من بينها حماية هذه الأملاك والمحافظة عليها، أي يقوم المالك دائما بترميمها أو تصليحها والتحقق من سلامتها وكذا جردها وهذا ما نصت عليه المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية، حيث أجبرت كل من الدولة والولاية والبلدية بجرد جميع الأملاك التي تؤول إليها ويتمثل الجرد في التسجيل الوصفي، أي وصف خارجي للملك وتسجيل تقويمي أي تحديد قيمته المالية⁽⁴⁾.

1- ينظر: المادة 26 من القانون 30/90، السالف الذكر.

2- ينظر: المادة 19 من القانون نفسه، " تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية على جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية..."

3- المادة 20 من القانون نفسه.

4- ينظر: عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 139.

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

كما سبق الذكر أنه بعد صدور دستور 1989 ميز المشرع الجزائري بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾، إذ يختلف كل نوع عن الآخر من حيث نظامه القانوني تخضع الأملاك الوطنية العامة إلى القانون العام ويفصل القاضي الإداري في القضايا المتعلقة بها وبما أنها تهدف إلى تحقيق الصالح العام فقد خصها المشرع بحماية خاصة فهي لا تقبل التقادم ولا التصرف ولا الحجز، بينما تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للقانون الخاص هذا كأصل لكن في الجزائر تخضع هذه الأملاك لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من القانون العام والآخر من القانون الخاص وكذا بالنسبة للمنازعات⁽²⁾، المتعلقة بها فجزء منها يفصل فيه القاضي الإداري وجزء آخر يختص القاضي العادي بالنظر فيها، ولكن السؤال المطروح ما هي معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة؟

اختلف الفقهاء في تحديد معيار للتفريق بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة فهناك من اعتمد على معيار طبيعة المال ذاته، أي يعتبر مال عام كل مال لا يقبل التملك للخواص بطبيعته، وهناك من اعتمد على معيار التخصيص إما لنفع العام أو للمرفق العام، وبالرجوع إلى نص المادة 03 الفقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية نجد أن المشرع الجزائري اعتمد المعيارين معا أي طبيعة المال ذاته ووظيفة المال.

أولا: معيار قابلية التملك

من خلال استقراء نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري، نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية خاصة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا تكون محل ملكية للخواص بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، وهذا ما تؤكدته المادة 04

1- المادة 18 من دستور 1989، السابق الذكر.

2- إن المبدأ المكرس في القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ج. ر ع 21، 2008، أن المنازعات التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري يختص بها القاضي الإداري وهذا وفقا للمادتين 800 و 801 منه.

من القانون 30/90: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة لتصرف... " وبالتالي يكمن الفرق بين هذين النوعين في كون أن الأملاك الوطنية الخاصة تقبل التصرفات الناقلة للملكية في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا تقبل هذه التصرفات.⁽¹⁾

ثانيا: المعيار الوظيفي

تعرف الأملاك الوطنية العامة على أنها تلك الأملاك المخصصة للنفع العام سواء مباشرة أو بواسطة مرفق عمومي، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تلك الأملاك التي تهدف إلى تحقيق الربح فالتمييز على أساس هذا المعيار هو حسب الوظيفة التي يؤديها المال⁽²⁾.

1- المادتين 03، 04 من القانون رقم 30/90، السالف الذكر.

2- ينظر: أعمار يجاوي، المرجع السابق، ص 39.

المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوطنية

بعد الاستقلال مباشرة صدرت مجموعة من النصوص التشريعية تنظم المسائل الادارية المتعلقة بالأملاك الوطنية، فأنشأ بموجبها المشرع هياكل تشرف على إدارة أملاك الدولة تعتبر هذه الأخيرة مرفق مكلف بتسيير الأملاك الوطنية تعرض للعديد من التطورات بموجب مجموعة من النصوص التنظيمية سنتناولها في التالي:

المطلب الأول: التطور التاريخي لمصالح أملاك الدولة

نشأت هذه المصالح في الجزائر عبر مراحل مختلفة تبعا لتغير الظروف والمستجدات في مجالات شتى سياسية واجتماعية واقتصادية، وهذا من خلال صدور مجموعة من المراسيم التنفيذية التي نظمت الادارة المركزية على مستوى وزارة المالية باعتبارها مصلحة تابعة لها.

الفرع الأول: المرحلة الانتقالية

بعد الاستقلال اضطر المشرع الجزائري لاستمرار العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية⁽¹⁾ وذلك بصدور الأمر 157/62، أما فيما يخص مصالح أملاك الدولة فقد صدرت عدة مراسيم نظمت الادارة المركزية لوزارة المالية بدءا من المرسوم التنفيذي 127/63⁽²⁾، المتعلق بميكلة وزارة المالية، لم يخص هذا الأخير مديرية مستقلة بأملاك الدولة بل كانت تابعة لمديرية الضرائب والتنظيم العقاري التي كانت ضمن وزارة المالية، بعدها بدأ المشرع بالاهتمام بالملكية العقارية العامة وهذا حين خصها بمديرية تعمل على إدارتها من خلال المرسوم التنفيذي 259/71⁽³⁾، المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية، سميت بمديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي ليطلق عليها

1- ينظر: سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص30.

2- المرسوم التنفيذي رقم 127/63، المؤرخ في 19 أبريل 1963، المتعلق بميكلة وزارة المالية، ج. ر، ع 23، سنة 1963.

3- المرسوم التنفيذي رقم 259/71، المؤرخ في 19 أكتوبر 1971، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج. ر، ع 90، سنة 1971.

فيما بعد مديرية شؤون الأملاك والشؤون العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 189/73⁽¹⁾، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم 259/71 تفرعت إلى أربع مديريات وهي:

"- المديرية الفرعية للأملاك الدولة و التسجيل.

- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية.

- المديرية الفرعية لتنظيم الخدمات .

- المديرية الفرعية لتسيير الأموال المنقولة."(2)

أعاد المشرع دمج مديرية أملاك الدولة ضمن مديرية الضرائب بموجب المرسوم التنفيذي 238/82⁽³⁾، قسمت إلى مديرتين هما مديرية الضرائب ومديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية التي قسمت بدورها إلى:

"- المديرية الفرعية لتنظيم ومنازعات شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- المديرية الفرعية للأملاك الدولة.

- المديرية الفرعية لتسيير الأملاك المنقولة.

- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية.

- المديرية الفرعية لتنظيم المصالح."(4)

1- المرسوم التنفيذي رقم 189 /73، المؤرخ في 21 نوفمبر 1973، المتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية، ج. ر، ع 98 سنة 1973.

2-المادة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المرسوم التنفيذي رقم 238/82، المؤرخ في 17 جويلية 1982، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر، ع 29 سنة 1982.

4- المادة 59 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الفرع الثاني: مرحلة صدور قانون الأملاك الوطنية سنة 1984

أعاد القانون 16/84 تنظيم الملكية العقارية العامة، فكرس نظام وحدة الأملاك وقضى على الازدواجية والتمييز بين أملاك الدولة العامة والخاصة كما كان سائد سابقا، بالإضافة إلى ظهور مصطلحين جديدين لهما طابع إيديولوجي أكثر منه قانوني وهما مصطلح الأملاك الوطنية ومصطلح المجموعة الوطنية، وأهم مرسوم صدر في هذه الفترة المرسوم 202 /85 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية⁽¹⁾، أعاد هذا الأخير تنظيم الوزارة تحت سلطة الوزير وقسم المديرية إلى 12 مديرية وأنشأ مديرية خاصة بالأملاك الوطنية ألا وهي مديرية شؤون الملكية العمومية والعقارية، الملاحظ في هذا المرسوم أن المشرع الجزائري أعاد من جديد فصل مديرية الأملاك الوطنية عن مديرية الضرائب بعدما كانت مدمجة في ظل تطبيق المرسوم 238/82 السالف الذكر، وقسمت هذه المديرية إلى أربع مديريات فرعية وهي:

- المديرية الفرعية للأملاك العقارية.
- المديرية الفرعية للتقنين و المنازعات.
- المديرية الفرعية لتسيير الأملاك العامة المنقولة.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد صدور دستور 1989

تبدأ هذه المرحلة بصور دستور 1989، الذي أحدث إصلاحات على جميع المستويات سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية، وليضع حدا في مضمونه للقانون 16/84 الذي وحد الأملاك الوطنية ليعود إلى تطبيق النظرية التقليدية وتقسيم الأملاك إلى عامة وخاصة، هذا ما نصت عليه المادة 18 من دستور 1989 " الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون الأملاك العمومية والخاصة التي

1- المرسوم التنفيذي رقم 202 /85، المؤرخ في 6 أوت 1985، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر، ع 20 .1985.

تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون "، وصاحب هذا التحول صدور مجموعة من القوانين والمراسيم منها قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 91/454⁽¹⁾، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، هذا ما أدى إلى إعادة تنظيم الإدارة المسيرة للإملاك الوطنية بمراسيم نظمت الإدارة المركزية لوزارة المالية منها المرسوم التنفيذي رقم 190/90⁽²⁾، الذي غير تسمية وزارة المالية بوزارة الاقتصاد لتعدل فيما بعد بالمرسوم التنفيذي 55/95⁽³⁾، ويعاد تسميتها بوزارة المالية حيث تميز كلا المرسومين باستقلالية المديرية العامة للأملاك الوطنية ثم صدر المرسوم التنفيذي 364/07⁽⁴⁾، الساري المفعول الذي أبقى بموجبه المشرع على المديرية العامة للأملاك الوطنية وتقسيمها إلى أربع مديريات تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية.

المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة

تقوم كل إدارة على مجموعة من المصالح تمثل تنظيما إداريا وهيكليا لها، وتعمل الإدارة على تنسيق العمل بين مختلف هيئاتها سواء المركزية واللامركزية⁽⁵⁾، ومصالح أملاك الدولة في الجزائر كغيرها من المصالح لها جهاز مركزي وجهاز محلي.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91/454، السالف الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 90/190، المؤرخ في 23 جوان 1990، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، ج. ر، ع 26 سنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي رقم 95/55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر، ع 15، سنة 1995.

4- المرسوم التنفيذي رقم 07/364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر، ع 75 سنة 2007.

5- ينظر : علي نُجْد، مدى فعالية دور الجماعات المحلية في ظل التنظيم الإداري الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص8.

الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي

تعرف المركزية الإدارية على أنها حصر الوظيفة الإدارية في يد أجهزة مركزية ولاستحالة قيام هذه الأخيرة بجميع المهام على المستوى الوطني الأمر الذي أدى إلى ضرورة إنشاء إدارات محلية يعترف لها بالشخصية المعنوية تبقى خاضعة لنظام السلم الإداري في قيامها بمهامها.⁽¹⁾

أولاً: وزير المالية

يعتبر الشخص الإداري الأعلى في الوزارة الذي يختاره الوزير الأول بطاقمه الحكومي، ويعرضه على رئيس الجمهورية للتعيين، بحيث يمارس نشاطاً واسعاً في مجال الأملاك الوطنية، وباعتباره السلطة الأعلى يتولى رسم سياسة وزارته في حدود السياسة العامة للدولة ويقوم بتنفيذها، يتولى عملية التنسيق بين الوحدات الإدارية التابعة له⁽²⁾، أما صلاحيات وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية هي كالتالي:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والاجراءات الازمة كما يلي:

- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها و حمايتها.

- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار .

- اعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات.

1- ينظر: حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 223.

2- ينظر: سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 41.

- له سلطة رئاسية وأخرى تنظيمية على الموظفين التابعين للوزارة⁽¹⁾.

ثانيا: المديرية العامة للأملاك الوطنية

تعمل المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت السلطة السلمية لوزير المالية، يوجد مقرها على مستوى الجزائر العاصمة ، تتولى إقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية و تشرف على كل العمليات التي تخصها⁽²⁾.

أ- التنظيم الداخلي للمديرية:

بالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 تشكل المديرية العامة للأملاك الوطنية من أربع مديريات وهي:

1- مديرية أملاك الدولة: وهي عبارة عن إدارة عمومية لا مركزية تابعة لوزارة المالية، أنشأت بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991⁽³⁾، تتولى تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة للأملاك الخاصة وتنشئ عمليات الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتعيينها كما تسهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة وتتكون من أربع مديريات فرعية وهي:

"- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.

- المديرية الفرعية للأملاك العمومية.

- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.

1- ينظر : المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54 /95، المؤرخ في 15 فبري 1955، الذي يحدد صلاحيات وزير المالية ج. ر، ع 15، سنة 1995.

2- ينظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364 /07، السالف الذكر.

3- القرار الوزاري، المؤرخ في 04 جوان 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج. ر، ع 38، سنة 1991.

- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة. " (1)

2- مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة: تعمل هذه المديرية على تناسق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية للأملاك الدولة، فتشرف على عملية تميم الممتلكات العقارية محل التنازل المبنية والغير مبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومنح امتيازها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي والغير الفلاحي، وتتكون هذه المديرية من أربع مديريات فرعية وهي:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.

- المديرية الفرعية للعقار الغير الفلاحي.

- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والاحصائيات.

3- مديرية محافظة العقارية ومسح الأراضي: تتكلف بتنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والاشهار العقاري، مع السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية وتتكون من ثلاث مديريات:

"- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.

- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي. " (2)

4- مديرية إدارة الوسائل والمالية: تكلف هذه المديرية بالاتصال مع الهياكل المركزية للوزارة المكلفة بالوسائل والموارد البشرية بما يلي:

- ضمان تسيير مستخدمي المديرية العامة.

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، السالف الذكر.

2- المادة نفسها من المرسوم التنفيذي نفسه .

- ضمان تسيير ميزانيات ووسائل المديرية العامة.
- تنفيذ ميزانيات المصالح الخارجية.
- تأطير وتنسيق ميزانيات المصالح الخارجية ووسائلها ومستخدميها.
- ضمان تطبيق وتنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة في إطار استراتيجية التكوين في الوزارة.
- ضمان التكفل بوظيفة الإعلام الآلي في المديرية العامة.
- و للقيام بهذه المهام تنقسم هذه المديرية إلى أربع مديريات فرعية، وكل مديرية منوطة بمهام معينة وهي:

4-1 المديرية الفرعية للمستخدمين:

- تسيير مستخدمي الهياكل المركزية للمديرية العامة
- تأطير تسيير مستخدمي المصالح الخارجية وضمان متابعته وتقسيمه.

4-2 المديرية الفرعية لوسائل الميزانية:

- تسيير الوسائل المالية والمادية للهياكل المركزية للمديرية العامة و اعداد تقديرات الميزانية للمديرية العامة.
- اعداد تقديرات الميزانية للمديرية العامة.
- تنفيذ الميزانية المقترحة للمصالح الخارجية وضمان متابعتها وتقييمها.
- ضمان تسيير الوثائق وحفظ الأرشيف⁽¹⁾.

1- ينظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07 / 364، السالف الذكر.

3-4 المديرية الفرعية للتكوين:

- المساهمة في تحديد برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة.
- تنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي الإدارة العامة وتطبيقها بالاتصال مع هياكل الوزارة المكلفة بالموارد البشرية.

4-4 المديرية العامة للتنظيم والاعلام الآلي:

- القيام بالتحليل التصميمية والوطنية والنظامية لمنظومة الإعلام لإدارة الأماكن الوطنية.
- تصميم وتطوير تطبيقات الاعلام الآلي لنشاطات الأماكن الوطنية والعقارية.
- ضمان صيانة وحماية برمجيات وتجهيزات الاعلام الآلي لإدارة الأماكن الوطنية.
- اقتراح مناهج العمل الملائمة وإعادة صيانة مدونة الاستثمارات والسجلات.
- المساهمة في تنظيم المصالح الغير ممرزة للأماكن الوطنية وحسن تسييرها. (1)

الفرع الثاني: مصالح أماكن الدولة على المستوى المحلي

النظام الإداري في أي دولة مهما كان نوع النظام القائم بها فإنها تبنى على أجهزة مركزية وأخرى لا مركزية، أي موجودة على مستوى القاعدة، ومصالح أماكن الدولة لها مصالح محلية، تسمى بالمصالح الخارجية لأماكن الدولة نص عليها المرسوم التنفيذي 65 / 91⁽²⁾، وتتمثل في المفتشية الجهوية لأماكن الدولة والحفظ العقاري والمديرية الولائية لأماكن الدولة ومفتشية أماكن الدولة التي ستعرض لها فيما يلي:

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364 / 07، السابق الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 65 / 91، المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري

ج. ر، ع 10، سنة 1994.

أولاً: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

تعتبر أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية فهي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات، وهي موزعة في الولايات التالية: الجزائر، بليدة عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان، بشار، ورقلة، تضم 48 ولاية يديرها مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يعين بموجب مرسوم تنفيذي وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها، كما تعد وظيفته وظيفة عليا في الدولة وتكلف المفتشية الجهوية بما يلي⁽¹⁾:

- السهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- يقدم المفتش الجهوي اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتحديد تأهيلهم.
- يعجل بإجراء أية تحقيقات خاصة بناء على طلب من السلطة السلمية .
- ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع الإدارة المركزية.
- يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للناحية إلى الوسائل البشرية والمادية والتقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثل.
- يتولى تحليل نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في الناحية وتقييمها دورياً وبعد خلاصات بذلك ويقترح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها.

1- ينظر: المواد 03- 05 من المرسوم التنفيذي رقم 65 /91، السالف الذكر.

ثانيا: المديرية الولائية للأملاك الدولة

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتنتهى مهامه بنفس الطريقة، وتعد وظيفته وظيفته عليا في الدولة⁽¹⁾.

وكلفت هذه الأخيرة بالسهر على تنظيم وتنفيذ كل العمليات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة بما في ذلك جردها من أجل حمايتها، وكل ما يتعلق باستئجار واقتناء وبيع وتأجير هذه الأملاك فهي مكلفة بتقييم العقارات وبتحرير العقود المتعلقة بهذه التصرفات وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة، بما كما تقوم بتسيير التركات الشاغرة أو عديمة الوارث، بالإضافة إلى مهام أخرى نصت عليها المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91.

ومن أجل القيام بالمهام الملقاة على عاتقها تنقسم هذه المديرية إلى مصلحتين أو أربعة مصالح وتضم كل مصلحة حسب أهمية المهام التي تؤديها مكتبين أو أربعة مكاتب⁽²⁾، ومنه قسمت المديريات الولائية للأملاك الدولة إلى ثلاث مصالح في بعض الولايات وفي ولايات أخرى إلى مصلحتين فقط.

أ - **التقسيم الأول:** يقوم هذا التقسيم على أساس ثلاث مصالح ومن بين مديريات أملاك الدولة التي تتكون من هذه المصالح، مديرية أملاك الدولة بولاية الجزائر كذلك بولاية وهران، قسنطينة، عنابة وغيرها من الولايات .

1- مصلحة الشؤون العامة والوسائل: وتقوم هذه المصلحة بتسيير وتنظيم حركة المستخدمين في إطار المهام المنوطة بها وكذلك تشرف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة من وسائل وأجور وتقسم هذه المصلحة إلى:

- مكتب الموظفين وتجديد المعارف.

1_ ينظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، السابق الذكر.

2- ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- مكتب الدراسات المعلوماتية والوسائل.

- مكتب الدراسات المعلوماتية والوثائق والأرشيف.

- مكتب المراقبة.

2- مصلحة عمليات أملاك الدولة: ويشرف على التنسيق بين ثلاث مكاتب وهي

- مكتب مراقبة أملاك الدولة .

- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

- مكتب التصرفات الإدارية والمنازعات.

3- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة: وتشرف هذه المصلحة على التنسيق بين مكاتبين هما

- مكتب تقييمات أملاك الدولة.

- مكتب الدراسات والتحليل⁽¹⁾.

ب- التقسيم الثاني: تعتمد بعض ولايات الوطن على هذا التقسيم من بينهم ولاية تسمسيلت.

1- مصلحة الشؤون العامة والوسائل: وهي مكلفة بضمان تسيير الاعتمادات المفوضة لها

ومفوضي المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية وتسهر على التسيير الحسن والمنتظم

لمنفشيات أملاك الدولة في ولايتها وتتكون من أربع مكاتب.

- مكتب المستخدمين والاتقان.

- مكتب عمليات الموازنة.

1- المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991، السالف الذكر.

- مكتب تحليل الاعلام الآلي والوثائق والمحفوظات.

- مكتب التحقيقات⁽¹⁾.

2- مصلحة الخبرات وتقييمات الأملاك الوطنية وتضم مكتبين:

- مكتب التقييمات العقارية.

- مكتب الدراسات والتحليل⁽²⁾

ثالثا: مفتشية أملاك الدولة

تعتبر هذه المفتشية قاعدة الهرم الاداري لمصالح أملاك الدولة وهي موجودة عبر كامل التراب الوطني والهدف منها هو الوقاية من كل أنواع التقصير وتسيير المصالح العمومية وإرشاد المسيرين وتمكنهم من القيام بصلاحياتهم على أحسن وجه، مع مراعاة تطبيق القوانين والأنظمة الجاري بها العمل والسهر على الاستعمال المحكم والأمثل للوسائل والموارد، ومن بين المهام التي تقوم بها مفتشية أملاك الدولة ما يلي:

- تحصيل عائد لأموال الدولة .

- التحضير لعمليات بيع المنقولات والعقارات وإيجارها.

- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأموال الدولة وتثمينها.

- تمسك السجلات الأم لمشتريات أملاك الدولة⁽³⁾.

- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابعها الإدارات العمومية التابعة للدولة.

1- المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 جوان 1991 السالف الذكر.

2- المادة 04 من القرار الوزاري نفسه.

3- ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، السابق الذكر.

وللقيام بهذه المهام المنوطة بها قسمت إلى أربعة أقسام وهي:

" - قسم تسيير الأموال الوطنية.

- قسم الجرد العام لعقارات الأموال الوطنية.

- قسم الخيرات والتقييمات العقارية.

- قسم المحاسبة.⁽¹⁾

1- المادة 02 القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991، السالف الذكر.

الفصل الثاني

الإطار القانوني لعملية

التنازل عن الأملاك العقارية

التابعة للدولة

تمهيد:

الأصل أن ملكية الدولة لا تقبل التصرف ولا الحجز ولا التقادم، ولكن للإدارة حرية التصرف في أملاكها الخاصة مثلها مثل الأفراد، فتباشر هذه الأخيرة بعض الإجراءات القانونية التي قد تؤدي إلى نقل ملكية الشيء من ذمتها الخاصة إلى ذمة الأفراد، ومن بين هذه التصرفات عملية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي لصالح المواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون، وتعتبر عملية التنازل سبيل يلجأ إليه الأفراد لاكتساب الملك .

ولذلك خصصنا هذا الفصل لدراسة كيفية تنظيم المشرع لهذه العملية بموجب إصداره لمجموعة التشريعات المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة كمبحث أول، ودور إدارة أملاك الدولة في عملي التقييم والتنازل كمبحث ثان.

المبحث الأول: التشريعات المتعلقة بعملية التنازل

يعتبر التنازل الذي تقوم به الدولة لصالح مواطنيها عملية تحويل ملكية عقارية تابعة لأملكها الخاصة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لصالح طالب الشراء، ولتنظيم هذه العملية أصدر المشرع الجزائري منظومة قانونية بين من خلالها كفاءات ذلك والشروط المتعلقة بهذه العملية والهيئات التي كلفت بالسهر على سيرها، وعلى هذا الأساس ستكون دراستنا في هذا المبحث التنازل في ظل القانون 01/81، والنصوص اللاحقة به، والتنازل في ظل المرسوم التنفيذي 269/03 وفق مطلبين اثنين كما يلي .

المطلب الأول: عملية التنازل في ظل القانون رقم 01/81 والنصوص اللاحقة به

يعتبر القانون رقم 01/81⁽¹⁾، هو أول نص قانوني ينظم عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري، يهدف هذا النص إلى تحديد الثروة العقارية التي تقبل التنازل عنها والتي شرع في استغلالها قبل أول جانفي 1981 وكذلك تحديد الشروط المتعلقة بعملية التنازل⁽²⁾، حيث أن الدولة الجزائرية أصدرت هذا القانون لعدة أسباب منها تحقيق السياسة الوطنية لتوفير السكن للمواطن، وتحفيز هذا الأخير على استغلال سيولة أمواله في مشاريع استثمارية تدفع بعجلة التنمية الوطنية، كما أن الأملاك آنذاك كانت تشكل عبئا على الدولة من حيث صيانتها وترميمها⁽³⁾.

1- القانون رقم 01/81، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية، ج. ر، ع 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/86، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج. ر، ع 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986، الذي ألغي بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/00، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج. ر، ع 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.

2- ينظر: المادة 01 من القانون نفسه.

3- ينظر: باديس بومزير، مرجع سابق، ص 63.

وألحق هذا القانون بمجموعة من النصوص التطبيقية له حيث أنه عدل بالقانون رقم 03/86 غير أنه ألغي بسبب طرحه للعديد من المنازعات ومن خلال هذا المطلب سنحاول عرض كيف نظم المشرع الجزائري عملية التنازل في ظل هذا القانون.

الفرع الأول: الأملاك المعنية بالتنازل

حدد المشرع الجزائري الأملاك القابلة للتنازل وكذلك تلك غير القابلة لهذه العملية.

أولاً: الأملاك العقارية القابلة للتنازل

يمكن للقطاع العام أن يتنازل عن الأملاك العقارية التالية:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 102/66⁽¹⁾ المؤرخ في 06/05/1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22/01/1970⁽²⁾، وهذا ما أكدته القرار رقم 78633⁽³⁾: "من المقرر قانوناً بالمادة 15 من الأمر 11/70 المؤرخ في 22/01/1970 المتضمن مؤسسات الدولة أن العقارات السكنية أو المهنية المؤتممة التي أعطيت أو التي تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة.

ولما كان الثابت- في قضية الحال- أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن مقرر الوالي المتضمن بيع السكن إلى المطعون ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يعد مقراً قانونياً".

1- الأمر رقم 102/66، السالف الذكر.

2- الأمر رقم 11/70، المؤرخ في 22 جانفي 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج. ر، ع 09، المؤرخة في 27 جانفي 1970.

3- القرار رقم 78633، المؤرخ في 07 أفريل 1991، م. ق، ع 03، ص 167؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا، مرجع سابق ص 67.

2- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدججة في ثروتها.

3- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

4- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980⁽¹⁾.

5- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

6- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2، 3، 4، من القانون 01/81، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها⁽²⁾.

ثانيا: الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل

تعد الأملاك المحددة بموجب المادة 03 من القانون 01/81 الآتية الذكر غير قابلة للتنازل:

1- البنايات الجماعية المهتدة بالأنهيار التي استوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح الادارية المختصة هدمها.

2- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المواصفة أو بعمليات التجديد تتم تنفيذها للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.

1- القانون رقم 12/80، المؤرخ في 31 ديسمبر 1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج. ر، ع 54، المؤرخة في 31 ديسمبر 1980.

2- ينظر: المادة 02 من القانون رقم 01/81، السابق الذكر.

3- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.

4- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 1980/12/31، التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

5- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية، وهذا ما تجلّى في القرار رقم 144629⁽¹⁾:

" حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل - يعد سكنا وظيفيا - ويدخل في نطاق المرسوم التنفيذي 10/89، المؤرخ في 1989/02/27 المتضمن تحديد وضبط كيفية التنازل على السكنات وكذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/09/26 والذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية".

1- القرار رقم 144629، المؤرخ في 22 فيفري 1999، م. ق، 1998، ع 01، ص 183، أشير إليه في: عمر حمدي باشا مرجع سابق، ص 69.

- 6- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
- 7- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- 8- المحلات والعقارات المصنفة كأثار تاريخية.
- 9- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.
- 10- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة وبعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين وتبعاً لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المستفيدون من التنازل

قيد المشرع الجزائري حق اكتساب الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة بجملة من الشروط وهي كالاتي:

- 1- التمتع بالجنسية الجزائرية بتاريخ تقديم الطلب ولم يشترط المشرع الجنسية الأصلية.
- 2- أن يكون المترشح لشراء الملك المتنازل عنه من طرف الدولة يتمتع بصفة المستأجر الشرعي.
- 3- أن يكون قد استوفى التزاماته الايجارية عند تاريخ التنازل.
- 4- أن يشغل الأماكن بصفة دائمة⁽²⁾.

1- ينظر: المادة 03 من القانون 01/81، السالف الذكر.

2- ينظر: المادتين 05، 06 من القانون نفسه.

5- أن يقدم سندا قانونيا لشغل الملك⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته القرار رقم 62093⁽²⁾: " من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي مقررة بالمادة 02 من القانون رقم 01/81 الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون، وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية، ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن، وبالتالي فإن المسير بموجب عقد توثيقي للمحل التجاري لم يستوفي الشروط المنصوص عليها أعلاه، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن التنازل عن المحل التجاري الحر يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون"، وهذا ما تجلّى كذلك في القرار رقم 89198⁽³⁾: " من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند أولا، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا".

ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يجوز سندا قانونيا ولما ثبت - من مستندات القضية الحالية - أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة ولم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره، متى كان كذلك استوجب رفض الطعن".

1- ينظر: المادة 02 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 44/81، المؤرخ في 21 مارس 1981، الذي يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ويضبط كفاءات ذلك، كما يحدد مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر، ع 12، المؤرخة في 24 مارس 1981، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 56/86، المؤرخ في 18 مارس 1986، ج. ر، ع 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.

2- القرار رقم 62093، المؤرخ في 16 ماي 1990، م. ق 1992، ع 02، ص 153؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا مرجع سابق، ص 66.

3- القرار رقم 89198، المؤرخ في 06 ديسمبر 1992، م. ق، ع 02، ص 195؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا، المرجع نفسه ص 68.

6- لا يمكن أن يطمح المترشح بأن يستفيد على مجموع التراب الوطني أكثر من محل واحد للاستعمال السكني، ومحل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي⁽¹⁾، وهو ما أكدته القرار 75212⁽²⁾: (متى كانت أحكام المادة 08 من قانون التنازل على أملاك الدولة أنها تقرر: " لا يجوز للمترشحين الشراء في إطار هذا القانون، وعلى مجموع التراب الوطني، أكثر من محل معد للسكن " ومن ثم فإن الطاعن في - قضية الحال- الذي اشترى فيلا ملكا للدولة لا يمكن التمسك بشراء السكن المتنازل عليه).

7- لا يجوز لأي شخص يمتلك عقارات مبنية أو غير مبنية للاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني أو التجاري، أن يطمح إلى اكتساب محل قابل لتنازل بموجب القانون 01/81، حيث استثنى المشرع الجزائري الأشخاص الآتية أوصافهم:

- الأشخاص الذين يملكون فرادى مسكنا يستعمل استعمالا عائليا فقط أو قطعة أرض للبناء.

- الأشخاص الذين يملكون قطعة أرض أو مسكن على الشيوع.

8- أن يبلغ المترشح سن الرشد المدني، غير أنه يجوز لأولاد الشاغل الشرعي المتوفى والذي تتوفر فيه كل الشروط المنصوص عليها في المادتين 05 و 09 من القانون 01/81، أن يترشحو لاكتساب الملك العقاري المتنازل عنه من طرف الدولة بالشيوع إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد.

حيث يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال السكني للأشخاص الطبيعيين أما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني فيمكن بالإضافة إلى الأشخاص

1- ينظر: المادة 08 من القانون رقم 01/81، السابق الذكر.

2- القرار رقم 75212، المؤرخ في 27 ديسمبر 1991، م. ق 1993، ع 01، ص 134؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا

مرجع سابق، ص 67.

الطبيعيون شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري بشرط أن يكون الشركاء فيها يحملون الجنسية الجزائرية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات التنازل والهيئات المكلفة بهذه العملية

تمر عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة بعدة مراحل وحتى تسير هذه الأخيرة على أحسن وجه استحدثت المشرع هيئات كلفها بالسهر على تنفيذ الأحكام التي جاء بها القانون رقم 01 /81 وكذا مراقبة مدى تطبيق هذه الأحكام وعدم مخالفتها.

أولاً: كفاءات التنازل

تمر عملية التنازل بعدة مراحل تتمثل في ما يلي:

- ترسل ملفات طلب الامتلاك إلى لجنة الدائرة المختصة اقليمياً⁽²⁾.
- تقوم إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتقييم الأملاك العقارية محل التنازل⁽³⁾.
- بعد اتخاذ لجنة الدائرة قرار ثمن التنازل وكفاءات التسوية تبلغ هذه الأخيرة رئيس الدائرة بذلك باعتباره رئيساً للجنة طالب الامتلاك.

- يوقع طالب الامتلاك التزامه بالشراء في أجل شهرين من تاريخ التبليغ في حالة قبول شروط البيع، وفي حالة عدم القيام بهذا الاجراء يعتبر أنه قد تراجع عن الشراء⁽⁴⁾ وبذلك يسقط حقه في تقديم

1- ينظر: المواد 05، 06، 07، 09، 10 من القانون رقم 01/81، السابق الذكر.

2- ينظر: المادة 12 من القانون نفسه.

3- ينظر: المادة 16 من القانون نفسه.

4- ينظر: المادتين 09 و10، من المرسوم التنفيذي رقم 81 /44، السابق الذكر.

طلب جديد وهذا لمدة سنتين من تاريخ انقضاء مهلة شهرين المنصوص عليها في المادة 09 من نفس القانون⁽¹⁾.

– يتم تسديد المبالغ الباقية والمستحقة من ثمن البيع كاملة أو بالتقسيط على مدى خمسة وعشرون سنة،⁽²⁾ بالنسبة للمساكن أما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي فيكون الدفع خلال ثلاثة سنوات⁽³⁾ وتمتد إلى سبع سنوات بالنسبة لأعضاء جيش التحرير الوطني أو المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني وذوي الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص الذين يدفعون مبالغ الشراء عن طريق التقسيط فيستوجب عليهم دفع حصة أولية تتراوح بين 3% و20% حسب مداخيلهم⁽⁴⁾.

– تنتقل ملكية المسكن أو المحل الذي تنازلت عليه الدولة للمستفيد هذا بعد توقيعه لعقد الالتزام ودفعه لثمن التنازل كاملا أو دفع الحصة الأولية، تثبت الملكية بعقد تحرره إدارة أملاك الدولة، والشؤون العقارية للولاية، يسجل ويشهر هذا الأخير طبقا للتنظيم المعمول به.

– منع المشرع الجزائري المستفيدين من محلات سواء للسكن أو تلك المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أن يتصرفوا تصرفا قانونيا فيها لمدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ توقيع عقد

1- ينظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 44/81، السالف الذكر، وكذا المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 01/81، السالف الذكر، ج.ر، ع 12 المؤرخة في 24 مارس 1981 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 55/86 المؤرخ في 18 مارس 1986، ج.ر، ع 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.

2- تحسب المدة التي تسدد فيها المبالغ من تاريخ توقيع العقد وتدفع مبالغ الشراء إلى خزينة الدولة وهذا بالنسبة للأملاك المشار إليها في الفقرة 1، 2، 3، 5، 6 من المادة 02 من القانون رقم 01/81، السابق الذكر، وتدفع إلى ميزانية البلدية مباشرة إيرادات التنازل عن الأملاك المشار إليها في الفقرة 4 من المادة 02 من القانون نفسه.

3- ينظر: المادة 22 من القانون نفسه.

4- ينظر: المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 44/81، السابق الذكر.

البيع، أما بالنسبة للملاك الذين يدفعون المبالغ عن طريق التقسيط فلا يجوز لهم أن يقوموا بنقل ملكية الملك المكتسب أو رهنه أو كرائه حتى بعد انقضاء خمسة سنوات وهذا بعد دفع المبالغ المتبقية⁽¹⁾.

ثانيا: الهيئات المكلفة بالتنازل

استحدثت المادة 11 من القانون رقم 01/81 ثلاث لجان كلفت بتنفيذ عملية التنازل ومراقبة مدى تطبيق أحكام⁽²⁾ هذا القانون وهي:

أ- **على المستوى المركزي:** أنشأت لجنة وطنية تسهر على حسن سير عملية التنازل يترأسها وزير التهيئة والتعمير والبناء وتتكون من:

- ممثل الأمانة الدائمة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني.

- ممثل وزارة المالية المكلف بشؤون أملاك الدولة.

- ممثل وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

- ممثل وزارة المجاهدين.

- ممثل وزارة الفلاحة والصيد البحري.

- ممثل وزارة العدل.

- ممثل وزارة التخطيط.

كما يمكن لرئيس اللجنة الوطنية أن يستعين بأي شخص قد يساهم برأيه في حسن تنفيذ العملية أو في حل المسائل الخاصة، حيث أن هذه الأخيرة تجتمع في مقر وزارة التهيئة والتعمير والبناء مرة واحدة على الأقل في السنة كما يمكن لها أن تجتمع باستدعاء من رئسها كلما استدعت الضرورة وتختتم أشغالها

1- ينظر: المواد 25، 27 من القانون رقم 01/81، السابق الذكر.

2- ينظر: المادة 11 من القانون نفسه.

بمحضّر (1).

ب- على المستوى المحلي: استحدثت المشرع الجزائري هيئتين على المستوى المحلي لجنة ولائية ولجنة البلدية.

1- اللجنة الولائية: تتشكل هذه اللجنة والتي يتزأسها الوالي من:

- محافظ الحزب أو ممثله.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- قائد القطاع العسكري أو ممثليه.
- مسؤولي المصالح الولائية المكلفون بما يأتي:
- التعمير والبناء والاسكان
- السياحة.
- التجارة.
- المجاهدون.
- شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- مسؤول الجماعات المحلية والهيئات التي تسيّر الأملاك المعروضة للبيع وتوسع اللجنة الولائية عند الحاجة فتشمل:
- مسؤول المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة.

1- ينظر: المواد 08، 09، 26، من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، السالف الذكر.

- ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.⁽¹⁾

كما يمكن لرئيس اللجنة أن يستعين بأي شخص آخر قد يساهم رأيه في حل المسائل الخاصة حيث أن الوالي يقوم بتعيين أعضاء لجنة الطعن الولائية بأسمائهم. وتجتمع هذه اللجنة في مقر الولاية مرتين في الشهر وتكلف هذه الأخيرة بعدة مهام أهمها⁽²⁾:

- تنشيط العمليات التي تقوم بها لجان الدوائر ومراقبتها.

- الفصل في الطعون التي يرفعها طالبوا الامتلاك ضد القرارات التي أصدرتها لجان الدائرة وذلك خلال شهرين من تاريخ رفعه من طرف الطاعن حيث تصدر قرارات مسببة وتبلغ هذه الأخيرة إلى طالبي الطعن وإلى لجنة الدائرة المعنية خلال 15 يوم من تاريخ المداولة، ويمكن لطالب الامتلاك أن يرفع طعن قضائي أمام محاكم القانون العام في حالة لم يحصل على جواب أو قبول طعنه بالرفض⁽³⁾.

2- لجنة البلدية: أنشأت هذه الأخيرة بموجب المادة 11 من القانون 01/81 والتي كانت تسمى لجنة الدائرة قبل تغير تسميتها بموجب المادة 09 من القانون 03/86 حيث نصت على: " تستبدل كلمة الدائرة الواردة في القانون 01/81 بعبارة " ما بين البلديات"، حيث أنه في محتوى مواد المرسوم التنفيذي 55/86 المتضمن تشكيل اللجان أطلقت عليها تسمية " اللجنة البلدية المشتركة" محل عبارة " لجنة الدائرة"، الواردة في مواد المرسوم 43/81 حيث تتكون هذه اللجنة من :

- رئيس الدائرة رئيسا.

- مندوب محافظة الحزب.

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، السالف الذكر.

2- ينظر: المواد 16، 18-20 من المرسوم التنفيذي رقم 01/81، السالف الذكر.

3- وهو ما يتجلى في القرار رقم 79461، المؤرخ في 12 جوان 1991، م. ق 1992، ع 03، ص، 20 " من المقرر قانونا أنه تستأنف قرارات لجنة الطعن بالدائرة أمام لجنة الطعن بالولاية وفي حالة الرفض أو عدم الرد في أجل الشهرين المواليين لتاريخ إيداع العريضة يحق للمتترح رفع طعن قضائي...؛ أشير إليه في: عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 71، 72.

- ممثلي المصالح الولائية، المكلفين بما يأتي:

- شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- التعمير والبناء والاسكان.

- ممثل كل مصلحة تسير الأملاك القابلة للتنازل عنها.

- ممثل البلدية المعنية⁽¹⁾.

تجتمع لجنة البلدية باستدعاء من رئيسها مرة واحدة كل أسبوع على الأقل في مقر الدائرة أو في مقر الولاية حسب الحالة كما تجتمع كلما اقتضت الحالة وتسجل نتائج أعمالها في دفتر مرقم يوقعه رئيس اللجنة ويرسل نسخة منه إلى اللجنة الولائية، وتقوم اللجنة البلدية بعدة مهام⁽²⁾، من أهمها استلام ملف الشراء⁽³⁾ الذي يقدمه طالب الامتلاك ويستلم اشعارا بالاستلام، ويمكن لها أن تطلب أي وثائق تكميلية من طالب الشراء، حيث تمتلك سلطة التقرير في طلبات الامتلاك، سواء بالقبول أو بالرفض .

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، السالف الذكر.

2- ينظر: المواد 07، 10، 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- يتكون ملف طلب الشراء الذي يقدمه طالب التملك حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه مما يلي:

- طلب يكتب في استمارة تقدمها الادارة.

- شهادة ميلاد.

- كشف بالمداخيل حسب كل حالة.

- نسخة مصداق عليها طبق الأصل من سند شغل المسكن أو المحل.

- تصريح شرطي يقدمه طالب التملك بين فيه وضعية ثروته وثروة زوجته وأولاده القصر.

المطلب الثاني: عملية التنازل في ظل المرسوم التنفيذي 269/03

بقيت أحكام القانون 01/81⁽¹⁾، المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة به سارية المفعول إلى غاية 2000/12/23، حيث صدر قانون المالية لسنة 2001⁽²⁾ وبموجب مادته 40 الفقرة الأولى والتي نصت على ما يلي: "تلغى أحكام القانون 01/81، المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له..."

ويعود سبب إلغاء هذا الأخير إلى التطور الذي عرفته الدولة بإنجاز مشاريع بناء عقارات تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ولهذا كان لا بد أن يصدر المشرع نص يواكب هذه التطورات ويتلاءم مع طبيعة الحظيرة العقارية الجديدة، وبموجب المادة 41 من القانون نفسه والتي نصت على: "يمكن التنازل على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة لدولة الجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري..."

بالإضافة إلى نص المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002⁽³⁾، التي نصت على أنه: "تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي التجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل..."، وأحيل تطبيق هاتين المادتين إلى التنظيم⁽⁴⁾، ومنه أصدر المشرع المرسوم

1- بقيت طلبات الاكتساب التي تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81، كما استمرت لجان ما بين البلديات واللجان الولائية للطعن، في متابعة دراسة طلبات الاكتساب المودعة قبل التاريخ المذكور، المادة 41 الفقرة 03 من القانون رقم 06/00، السابق الذكر.

2- ينظر: المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 43/81، السالف الذكر.

3- القانون رقم 21/01، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج. ر، ع 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

4- ينظر: المادة 41 الفقرة الثانية من القانون رقم 06/00، و المادة 209 الفقرة الثانية من القانون رقم 21/01، السابق الذكر.

269/03⁽¹⁾، يهدف هذا الأخير إلى تحديد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004⁽²⁾

الفرع الأول: الأملاك العقارية القابلة للتنازل

تعتبر كل الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004⁽³⁾، قابلة للتنازل من طرف الدولة لصالح طالبي الشراء بقيمة لا تقل عن قيمتها التجارية، حيث استثنى المشرع الجزائري الأملاك العقارية التالية من التنازل في إطار هذا المرسوم:

- السكنات المنجزة بعد 31 ديسمبر 1992 بمساهمات نهائية من الخزينة العامة لغرض تسيير المصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة والجماعات الاقليمية.⁽⁴⁾

1- المرسوم التنفيذي رقم 269/03، المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004، ج. ر، ع 48، المؤرخة في 13 أوت 2003، المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 296/2006، المؤرخ في 02 سبتمبر 2006، ج. ر، ع 54 المؤرخة في 03 سبتمبر 2006، المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 153/13، المؤرخ في 15 أبريل 2013، ج. ر، ع 22، المؤرخة في 25 أبريل 2013. والمعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 211/15، المؤرخ في 11 أوت 2015، ج. ر، ع 44، المؤرخة في 19 أوت 2015.

2- ينظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- ينظر: المادة نفسها من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 162، من القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج. ر، ع 65 المؤرخة في 08 ديسمبر 1991.

- السكنات الالزامية.

- السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة⁽¹⁾

- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي⁽²⁾.

الفرع الثاني: شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية

للاستفادة من اكتساب ملك عقاري تتنازل عنه الدولة في إطار هذا المرسوم يجب توفر جملة من الشروط في الشخص طالب الشراء، حيث تمر عملية التنازل بعدة مراحل حددها هذا المرسوم.

أولاً: شروط الاستفادة من عملية التنازل

تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية التابعة لها لفائدة شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط

التالية:

- شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري.

- التمتع بصفة المستأجر الشرعي.

- استفاء الالتزامات التجارية تاريخ ايداع الملف⁽³⁾.

1- التعليم الوزاري المشتركة، المؤرخة في 12 ماي 2004، المتعلقة بشروط واجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، أشير إليها في مجموعة النصوص التنظيمية والخاصة بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، جوان 2004 ص 07.

2- ينظر: المادة 02 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

3- ينظر: المواد 02، 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- أن لا يكون المترشح قد سبق له اكتساب ملك عقاري له نفس الاستعمال من الدولة أو الاستفادة من إعانة مالية موجهة للسكن⁽¹⁾.

ثانيا: كفاءات التنازل

يتسنى لأي شخص أن تتوفر فيه الشروط المذكورة أعلاه من اكتساب ملك عقاري تابع للدولة وذلك عن طريق ايداع طلب لدى لجنة الدائرة بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف مصالح أملاك الدولة أما بالنسبة للأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فيودع الطلب لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني⁽²⁾، يرفق بملف يتكون من الوثائق التالية:

- عقد ايجار الملك العقاري.

- وثيقة تثبت دفع كل المستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة.

- شهادة ميلاد المقبل على الشراء.

- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.⁽³⁾

أ- الأملاك العقارية المسيرة من طرف مصالح أملاك الدولة

بعد إيداع الملف المتكون من الوثائق المذكورة أعلاه تقوم لجنة الدائرة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الايداع⁽⁴⁾، تتكون هذه الأخيرة من:

1- ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 153/13، السالف الذكر.

2- التعليم الوزارية المشتركة رقم 001، المؤرخة في 05 جانفي 2016، تتضمن وضع حيز التطبيق للأحكام الجديدة التي احتواها المرسوم التنفيذي رقم 211/15، المؤرخ في 11 أوت 2015، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، ص 01.

3- المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

4- ينظر: المادة 13 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي نفسه.

- رئيس الدائرة رئيسا.

- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.⁽¹⁾

و توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية، ولهذه الأخيرة قرار قبول الطلب المقدم أو رفضه.

1- قبول طلب الشراء:

يتعين على لجنة الدائرة تبليغ قرار قبول البيع لطالب الشراء برسالة مضمونة مع الاشعار بالاستلام وتبليغه بثمان التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يجب على طالب الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ تسجل أمانة اللجنة مجموع الطلبات التي تم قبولها حسب الترتيب الزمني في سجل مرقم وممضي من طرف رئيس الدائرة.⁽²⁾

ويتم إعداد قائمة الملفات المقبولة تتضمن أسماء وألقاب أو الغرض الاجتماعي للمتشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية وكذا طبيعتها فور تسجيلها ترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة وهذا عن طريق جدول ارسال مقابل وصل استلام⁽³⁾.

1-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

2-ينظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3-ينظر: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، السالفة الذكر، ص04.

2- رفض طلب الشراء:

يتعين على لجنة الدائرة في حالة رفضها لطلب الشراء أن تبلغ طالب الشراء بقرار تعلل فيه سبب رفضها لطلبه، حيث لهذا الأخير حق الطعن في قرار لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر من تاريخ تبليغه وتقوم هذه الأخيرة بالنظر في الطعون المقدمة أمامها والفصل فيها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ اخطارها⁽¹⁾، حيث تتكون من:

"- الوالي، رئيساً.

- المدير الولائي للأملاك الدولة.

- المدير الولائي المكلف بالسكن.

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.⁽²⁾

ب- الأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري:

يهدف تخفيف اجراءات عملية التنازل وإعطاء دفع جديد لهذه الأخيرة صدر المرسوم التنفيذي 211/15، السالف الذكر ليعدل أحكام المرسوم التنفيذي 269/03، والذي تضمن أحكام جديدة تطبق على الأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، دون تلك الأملاك العقارية المسيرة من طرف مصالح أملاك الدولة مثل: الأملاك الشاغرة سابقا التي لم تحول لدواوين الترقية والتسيير وكذلك الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة... إلخ⁽³⁾.

1 - ينظر: المادتين 13، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر

2-المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي نفسه.

3-ينظر: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، السالفة الذكر، ص04.

ومن أجل اكتساب هذه الأملاك يودع المقبل على الشراء ملفه أمام لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، التي أنشأت بموجب المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي 211/15 لدراساتها والفصل فيها في أجل شهر واحد من تاريخ ايداع الطلب وتتكون هذه الأخيرة من:

"- المدير العام لديوان الترقية والتسيير المعني أو ممثله رئيسا.

- ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.

- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن.

- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن."⁽¹⁾

حيث تجتمع اللجنة عدة مرات في الشهر حتى اتمام طلبات التنازل ففي حالة قبول الطلب، يبلغ طالب الشراء برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام وابلague بثمان التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد هذه الأخيرة وفق للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن، ويتعين بذلك على المقبل على الشراء، تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم⁽²⁾.

أما في حالة رفض الطلب يبلغ صاحبه بقرار مسبب من طرف اللجنة ويمكن لطالب الشراء الطعن في قرار لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية والتي أنشأت بموجب المادة 16 مكرر 04 من المرسوم التنفيذي 211/15، وتتكون هذه الأخيرة من:

"- المدير الولائي للسكن رئيسا.

- ممثل عن أملاك الدولة للولاية.

1-المادة 16 مكرر1 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السابق الذكر.

2- نظر: المادتين 16 مكرر، 16 مكرر 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني⁽¹⁾.

تفصل هذه اللجنة في الطعون المقدمة أمامها في أجل خمسة عشر⁽²⁾ يوم من تاريخ تبليغها، أما بالنسبة للملفات المودعة أمام لجان الدوائر، التي موضوعها التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير في إطار إجراءات المرسوم 269/03، والتي بتت فيها اللجان يجب متابعتها بشكل عادي حسب الاجراءات المعهودة حتى تسليم عقد التنازل لفائدة المترشح.

غير أنه في ما يخص الملفات المودعة أمام لجان الدوائر ولم تدرسها بعد مصالح الدوائر احصائها وإرسالها إلى المديرية العامة لدواوين الترقية والتسيير العقاري المختص إقليميا للتكفل بها⁽³⁾.

1-المادة 16 مكرر 04 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

2-ينظر: المادة 16 مكرر 04 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي نفسه.

3-نظر: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، السابقة الذكر، ص02.

المبحث الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم و التنازل

إن تنازل الدولة عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو التجاري والمهني والحرفي يقوم على أساس سعر لا يقل عن قيمتها التجارية، ومن غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة (محافظو البيع بالمزاد العلني، مكاتب خبراء، ...)، بل كلفت إدارة أملاك الدولة بهذه المهمة باعتبارها خبير للدولة، وبما أنها تتوفر على إمكانيات مادية وبشرية كفيلة، كما كلفت هذه الأخيرة بالأشراف على عملية التنازل لذلك سنحاول في هذا المبحث دراسة الدور الذي تؤديه إدارة أملاك الدولة في عملية تقييم الأملاك العقارية محل التنازل بالمطلب الأول، ودورها في عملية التنازل بالمطلب الثاني.

المطلب الأول: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التقييم

تعتبر عملية التقييم إحدى المراحل الأساسية لعمليات تسيير أملاك الدولة فهي تبين لنا حقيقة قيم الأملاك التي تقوم بتقييمها حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن نقوم بأي عملية تصرف أو تسيير للأملاك دون معرفة قيمتها⁽¹⁾.

الفرع الأول: طريقة التقييم

تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم الأملاك المعنية بالتنازل وفق طرق معينة نتطرق إليها فيما يلي:

أولاً: الاجراءات التحضيرية للتقييم

من الضروري انشاء على مستوى كل مفتشية أملاك الدولة عدد كاف من فرق مكونة من عونين للتقييم، وكذا وضع خلايا للمراقبة والتفتيش، هذا نظرا لأهمية الأملاك المعنية بالتقييم ويقوم كل مدير ولائي لأملاك الدولة بالتحضير للتقييم وفق الاجراءات التالية:

1_ ينظر: المذكرة رقم 2891، المؤرخة في 14 جوان 2004، المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ص02.

- تكليف فرق تقوم بتمين الحاضرة العقارية القابلة للتنازل.
- تحديد برنامج عمل لكل مفتشية أملاك الدولة يتناسب مع عدد الملفات الكاملة المودعة على مستوى الدائرة وحسب حجم الأملاك القابلة للتنازل.
- القيام بمساعي لدى المصالح والهيئات المعنية (مديرية السكن والتجهيزات العمومية، ديوان الترقية والتسيير العقاري... إلخ) من أجل الحصول على مخططات و/ أو البطاقات التقنية التي تسمح باستخراج مكونات ومساحات الأملاك المعنية بالتنازل (السكنات الاجتماعية).
- تكلف مفتشية أملاك الدولة خلية تتكفل بمراقبة البطاقات الوصفية للعقار وبطاقات التقييم المعدة من طرف رؤساء فرق التقييم.
- لتفادي عرقلة برنامج عمل مفتشيات أملاك الدولة، تنشأ على مستوى كل مديرية أملاك الدولة فرقة تقييم تتدخل بسرعة في حالة الضرورة وفي الآجال المحددة من أجل تقييم الأملاك المعنية بالتنازل .
- اجراء مراقبة آلية لبطاقات التقييم وعند الحاجة القيام بالتفتيش الميداني من طرف أعوان برئاسة رئيس مصلحة الخبرات أو طرف رئيس مكتب التقييمات.⁽¹⁾

ثانيا: كيفية التقييم

إن القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27/01/2004⁽²⁾، حدد طريقة لتقييم الأملاك القابلة للتنازل، حيث يستخرج سعر التنازل عن العقار المعني بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة

1- ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص02.

2- القرار الوزاري المشترك رقم 97، المؤرخ في 27 جانفي 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج. ر، ع 12، 2004 المعدل في 27 جانفي 2006، ج. ر، ع 68، المعدل والمتمم في 14 ماي 2013، ج. ر، ع 29، المؤرخة في 02 جوان 2013.

الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي المتوسط الذي كان يقدر بـ 18000 دج/م² في سنة 2004 ليعدل في سنة 2006 ويخفض إلى مبلغ 14000 دج/م².

ولاستمرار عزوف المواطنين عن التقدم لشراء العقارات الذين أرجعوا السبب إلى ضيق مساحة الشقة، وغلاء قيمتها ونظرا لما يقابلها من دخلهم البسيط وإعالتهم لأسرهم⁽¹⁾، هذا ما دفع بوزارة السكن إلى إعادة التخفيض ليصبح السعر المرجعي سنة 2013 يقدر بـ 12000 دج/م²، يضرب هذا الأخير في المساحة المعدلة للمحل وهذا من أجل الحصول على سعر التنازل بعد تطبيق تخفيض من أجل القدم محدد نسبته 0.5% لكل سنة من عمر البناء.

وفي كل الأحوال لا يمكن أن تفوق النسبة 30%⁽²⁾، أما إذا تعلق الأمر بعقار ذو طابع فردي فإنه يضاف إلى قيمة البناء المحددة وفق الطريقة المبينة سابقا، القيمة التجارية للوعاء العقاري التابع لها المحددة بالرجوع إلى السوق العقاري المحلي، كما يضاف إلى سعر التنازل عن المحل زيادة يمكن أن تكون 30%، 50%، 100% وهذا حسب موقع المحل إذ تصحح هذه النسب بمعاملات خاصة بالنشاط تحددها وتبلغها مصالح الضرائب المختصة.

ولتسهيل عملية التقييم على موظف إدارة أملاك الدولة فقد تم تحديد المناطق والمناطق الفرعية وكذا الأصناف والمعاملات التصحيحية المتعلقة بها التي يمكن أن تنتمي إليها البلدية وفق جداول تضمنها القرار الوزاري المشترك .

1- ينظر: موقع الإذاعة الجزائرية، أطلع عليه في 22 ماي 2017، على الساعة 09:00 www.radioalgerie.d

2- ينظر: المادتين 01، 02 من القرار الوزاري المشترك، السالف الذكر.

- جدول يمثل المناطق والمناطق الفرعية⁽¹⁾

المناطق	المناطق الفرعية
المنطقة: 01	المنطقة الفرعية 1 (حي فخم): 1.1
المنطقة: 02	المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة): 1
المنطقة: 03	المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0.9
المنطقة: 04	المنطقة الفرعية 4 (الضاحية): 0.8
المنطقة: 05	المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة): 0.7
المنطقة: 06	

1- ينظر: المادة 03 من القرار الوزاري المشترك رقم 97، السالف الذكر.

- جدول يمثل المعاملات الجديدة الخاصة بالمناطق والمناطق الفرعية¹

المنطقة 1 و 2: المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 1.1
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 1
المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة) 0.9
المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.8
المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.7
المنطقة 3 و 4: المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 1
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.9
المنطقة الفرعية 3 (الأحياء المحيطة بالمدينة) 0.8
المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.7
المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.6
المنطقة 5 و 6: المنطقة الفرعية 1 (حي فخم) 0.9
المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.8
المنطقة الفرعية 3 (أحياء محيطة بالمدينة) 0.7
المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.6
المنطقة الفرعية 5 (المنطقة المعزولة) 0.5

1- ينظر: المادة 05 من القرار الوزاري رقم 97، السالف الذكر.

- جدول يمثل الأصناف والمعاملات التصحيحية المتعلقة بالمناطق والمناطق الفرعية: (1)

المعاملات	الأصناف
1.5	الصف الأول (فخامة عالية)
1.1	الصف الثاني (فخامة حسنة)
0.9	الصف الثالث (الاقتصادي)
0.7	الصف الرابع (جد اقتصادي)

أما فيما يتعلق خاصة بالسكنات الاجتماعية ولأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فإن عناصر التقدير التي تسمح بترتيب العقار ضمن أحد الأصناف المذكورة أعلاه ينبغي أن تكون تلك الموجودة وقت منح العقار، وليس تلك الملاحظة وقت التقييم، ونظرا لصعوبة تصنيف السكنات الاجتماعية بسبب خصوصيتها فقد حدد القرار الوزاري المشترك مباشرة الصف الذي تنتمي إليه والممثل في الصف الأول، وترتب المحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي تلقائيا في الصف الثاني (2).

الفرع الثاني: تحديد سعر التنازل

يتم تحديد سعر التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي على أساس عدة عناصر تقديرية.

1- ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص 03.

2- ينظر: التعليمات الوزارية المؤرخة في 14 ماي 2004، السالفة الذكر، ص 05.

أولاً: محلات ذات استعمال سكني

حيث يتم تحديد سعرها على أساس ما يلي:

أ- السعر القاعدي:

يصحح السعر المتوسط المرجعي بمعاملات الصنف، المنطقة والمنطقة الفرعية، وهذا من أجل الحصول على السعر القاعدي الذي يطبق على مساحة المسكن، ومن أجل تسهيل مهمة أعوان التقييم فإن الجدول الذي تعده مصلحة أملاك الدولة يبين الأسعار الوحدوية الأساسية الخاصة بكل صنف من الأملاك الموجودة في المناطق والمناطق الفرعية.⁽¹⁾

ب- سعر السوق:

يأثر عامل سعر السوق العقاري سواء بالسلب أو الإيجاب بحيث كلف مكتب خاص في إدارة أملاك الدولة بالقيام بهذه المهمة والهدف من هذه الأخيرة هو الوصول إلى الأسعار الحقيقية المتداولة في السوق المحلية، حتى تستطيع الدولة الإجابة عن التساؤلات التي يمكن أن تطرح بخصوص القيم المرجعية للتقييم.⁽²⁾

ج- المساحة: يعتبر هذا العامل أهم عامل في عملية التقييم، بحيث تقاس المساحة المنتفع بها بالنسبة للعقارات الجماعية⁽³⁾ من الداخل وتحذف بذلك مساحة الجدران والفواصل، تضاف إليها مساحة بعض أجزاء البناية،⁽⁴⁾ مثل الشرفات وخلف العقار.

1- ينظر: المادة 01 من القرار الوزاري المشترك رقم 97، السالف الذكر.

2- ينظر: أحمد مريقي، صلاح الدين بن بهاز، قواعد تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2016، ص 46.

3- يعرف بعقار جماعي كل عقار موجه للتنازل عنه بشقة أو محل بمحل وهو خاضع لنظام الملكية المشتركة، ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص 06.

4- ينظر: التعليمات الوزارية، المؤرخة في 14 ماي 2004، السالفة الذكر، ص 06.

أما بالنسبة للعقارات الفردية ذات الاستعمال السكني⁽¹⁾، تقاس مساحتها خارج الجدران هذا إذا كان العقار يشغله شخص واحد أما إذا كان شاغلين فأكثر فهنا تحسب المساحة التي يستفيد منها الشاغل، بعد حساب المساحة المعدلة يتم ضربها في السعر القاعدي.

د- التخفيض من أجل القدم:

تتأثر قيمة العقار حسب عمر البناية، فهو عامل مخفض وهذا بسبب الظروف الطبيعية والاصطناعية فهي تفقد البناية مكانتها وصلابتها بمرور الزمن، بحيث يضرب السعر القاعدي في نسبة 0.5% عن كل سنة من عمر البناية ويسمى بالقدم النظري، ويقابل هذا العامل عامل الصيانة الذي يرفع من سعر العقار وقد حددت نسبته كالتالي:

- صيانة ممتازة: 0.6.

- صيانة جيدة: 0.7.

- صيانة جد حسنة لا تستدعي إنجاز أشغال: 0.8.

- صيانة حسنة تستدعي فقط أشغال سطحية: 0.9.

- صيانة متوسطة تستدعي بعض الأشغال: 0.1.

- صيانة القريبة من المتوسط تستدعي أشغال مهمة نسبيا: 1.1.

- صيانة رديئة تستدعي أشغال تهيئة جد مكلفة: 1.2.

بالنسبة للمحلات التابعة لعقارات جماعية، فإن حالة الصيانة التي يجب الأخذ بها هي حالة صيانة العقار ككل وليس حالة صيانة كل مسكن، أو محل تابع له⁽²⁾.

1- يعرف كعقار فردي كل عقار ذو شكل فردي حتى وإن كان مشغول من عدة شاغلين، ينظر: المذكرة رقم 2891، ص 09.

2- ينظر: المذكرة نفسها، ص 06.

تم هاتين العمليتين (1، 2) عن طريق الزيارة الميدانية، فبعد إرسال لجنة الدائرة قائمة العقارات المراد تقييمها إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة، يكلف هذا الأخير رئيس فرقة التقييم بإخطار الشاغلين للعقارات بمرور أعوان من أجل الدراسة التقييمية لهذه الأملاك، حيث يقوم العون بالمعاينة السطحية للعقار من أجل حصر جميع مواصفاته وخصوصياته ويقارنها مع المخططات والبطاقات التقنية المرسلة من طرف المصالح المختصة (مديرية السكن والتجهيزات العمومية... إلخ) ليحدد النوع والصنف الذي ينتمي إليه، أما في حالة غياب الشاغل أو رفضه للزيارة وبعد إعداده مرتين يشار إلى ذلك في البطاقة الوصفية للعقار⁽¹⁾ وبطاقة التقييم⁽²⁾، ترسل هذه الأخيرة بعد إعدادها من طرف المصلحة المسيرة مباشرة إلى مصلحة العقود من أجل إعداد الجدول الوصفي للتقسيم⁽³⁾.

ثانيا: محلات ذات استعمال تجاري حرفي أو مهني تابعة لعقارات فردية أو جماعية

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي والمهني إلى زيادتين:

أ- زيادة متعلقة بموقع المحل وهي محددة كالتالي:

- 30% بالنسبة للمحلات الموجودة في الطابق السفلي أو العلوي أو التي ليس لها منفذ مباشر على الطريق العمومي.

1- يجب أن تكون معدة حسب النموذج وممضاة من طرف رئيس الفرقة وتحت مسؤوليته لاحتوائها على معلومات جد هامة من شأنها المساعدة على ترتيب العقار في إحدى الأصناف المحددة هذا من جهة، ومن جهة أخرى استعمالها فيما بعد، فيما يخص العقارات الجماعية في اعداد الحالة الوصفية للتقسيم، ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص، 07، 08، ينظر: الملحق رقم 03.

2- تعد بطاقة التقييم في ثلاث نسخ تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بمختلف العناصر التي تدخل مباشرة في تحديد القيمة لكل نمط من السكن (f2، f3، f4) والتي تحدد سعر التنازل طبقا للمادة 16 مكرر 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 211، السالف الذكر التي تنص على أن القيمة التجارية للأملاك العقارية المعنية بهذه العملية تحدد على أثمان مرجعية موحدة لا يجب أن تكون مشخصة (لا يجب أن تحتوي على اسم الشاغل) ولكن تشكل لنمط السكن وبسعر يطبق على كل المترشحين لشراء نفس نمط المسكن في نفس العمارة أو حتى الحي. أما فيما يخص المحلات التجارية، الحرفية، المهنية ستكون محل بطاقة تقييم مميزة لكل محل على حدى، ينظر: التعليمات الوزارية المشتركة 001، السالفة الذكر، ص 04، ينظر: الملحق 07.

3- ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص 07.

- 50% عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي ولها منفذ على ممرات ثانوية
- 100% عندما تتوفر على منفذ مباشر على الطريق العمومي ولها منفذ على ممرات رئيسية.⁽¹⁾
- ب- **زيادة متعلقة بنشاط المحل:** تتراوح نسبة الزيادة الخاصة بالنشاط الممارس بالمحل بين 2.2% و 2% بأجزاء 0.1% تحددها وتبلغها مصالح الضرائب المختصة إقليمياً معتمدة على عوامل منها:
 - نوع النشاط التجاري الممارس .
 - سهولة أو صعوبة الاتصال بالعملاء واكتساب المحل للسمعة والشهرة التجارية.
 - سمعة المحل سيئة أم حسنة.
 - سهولة أو صعوبة بيع المنتجات.
 - الظروف الاقتصادية المعاشة خلال فترة التقييم⁽²⁾.
- ويتم ذلك عن طريق مطالبة المدير الولائي لأملاك الدولة المدير الولائي للضرائب بإبلاغه بالمعاملات المتعلقة بالنشاط التي يجب تطبيقها في أجل لا يتعدى 48 ساعة ، وتجر الإشارة إلى أن العقارات الفردية ذات شاغل واحد أو عدة شاغلين أن يستعمل جزء فقط منها في نشاط تجاري مهني أو حرفي فإن الزيادة تقتصر على المساحة المستعملة في النشاط فقط كما هي واردة في الوثائق المتعلقة بهذا النشاط (سند المنح، السجل التجاري، رخصة ممارسة النشاط... إلخ)⁽³⁾.

1- التعليم الوزاري المشتركة، المؤرخة في 14 ماي 2004، السالفة الذكر، ص 08.

2- ينظر: أحمد مريقي، صلاح الدين بن دهاز، المرجع السابق، ص 59.

3- ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص 13.

المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل

فضلا عن دور هذه الأخيرة في عملية التقييم لها دور أساسي في عملية التنازل بحد ذاتها باعتبارها تحويل ملكية عقارية تابعة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة شاغليها .

الفرع الأول: تحصيل عائدات التنازل

تقع هذه المهمة على عاتق إدارة أملاك الدولة أساسا، فمباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة وديوان الترقية والتسيير العقاري يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة ويقوم هذا الأخير بدراسة سعر التنازل تبعا لدفع المبلغ الذي يختاره المشتري سواء كان الدفع كلي أو دفع أولي إذا اختار الدفع بالتقسيط، بمعنى أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الايجار المدفوع من تاريخ شغل السكن المعني⁽¹⁾.

أولا: خيار الدفع الفوري

تمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين في هذه الحالة للأشخاص الذين لم يكتسبوا عقار في إطار القانون 01/81 الملغى أو لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول على مسكن من طرف الصندوق الوطني للسكن⁽²⁾، يستفيد هؤلاء من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل في حالة صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً⁽³⁾.

1- ينظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

2- ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- ينظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

وخصم احتمالاً مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الاستفتاء المسلمة من طرف المصالح المسيرة⁽¹⁾ والنتيجة المتحصل عليها تمثل المبلغ الواجب دفعه من طرف المشتري⁽²⁾.

ثانياً: خيار صيغة الدفع بالتقسيط

يستفيد المشتري في أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل⁽³⁾ فيتعين العمل بما يلي:

- خصم احتمالاً مبالغ الإيجار المدفوعة ابتداء من تاريخ شغل المحل المبينة في شهادة الاستفتاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة.

- التخفيض احتمالاً على مبلغ التقييم بنسبة 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث سنوات أو تساويها، ونسبة 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات أو تقل عن خمس سنوات أو تساويها⁽⁴⁾.

- يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع⁽⁵⁾، وهذا بناء على أمر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة وممضى من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة⁽⁶⁾، وفي نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني من أجل إعادة دفع مبلغ الضمان إلى حساب مفتش أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يقيده في الحساب النهائي

1- أما في حالة اكتساب ملك عقاري أو استفاد المشتري من مساعدة مالية من طرف الدولة لا يستفيد من التخفيض على السعر ولا من خصم مبالغ الإيجارات. ينظر: المذكرة رقم 2891، السالفة الذكر، ص 16.
2- ينظر: التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 12 ماي 2004، السالفة الذكر، ص 07.
3- ينظر: المادة 01 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي 269/03، السالف الذكر.
4- ينظر: المواد 06، 02، 03 من المرسوم التنفيذي نفسه .
5- ينظر: المواد 05، 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.
6- ينظر: التعليمات الوزارية المشتركة، المؤرخة في 12 ماي 2004، السالفة الذكر، ص 07.

المناسب، كما يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدّد بـ 1% للسنة⁽¹⁾، أي على مبلغ التقييم بعد خصم احتمالاً مبالغ الإيجارات المدفوعة والتخفيض المناسب المحتمل كذلك ومبلغ الدفع الأولي بما فيه مبلغ الضمان.

مع العلم أنه لا يمكن للمترشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية الاستفادة من الامتيازات المالية السالفة الذكر عند اكتساب هذه المحلات إلا بالنسبة لمحل واحد فقط أي أن اكتساب عقارات أخرى لا يعطي الحق لأي تخفيض.

يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبة 0.5%، أما في حالة عدم دفع المشتري ستة أشهر مستحقات شهرية متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لا سيما إلغاء البيع. وفي هذه الحالة تؤوّل المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة، حيث يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن لمدة 10 سنوات في حالة الدفع بالتقسيط قبل الدفع الاجمالي لمبلغ التنازل⁽²⁾، أما بالنسبة للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي فإنه لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم من الامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني فيما يخص التخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الايجار المدفوعة⁽³⁾.

- تقوم إدارة أملاك الدولة بإيداع العائدات المتحصلة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري بمساهمات مؤقتة من الدولة في الحساب رقم 201/007 "حواصل مختلفة للميزانية"⁽⁴⁾.

1- ينظر: المادة 05 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

2- ينظر: المادتين 07، 08 من المرسوم التنفيذي نفسه؛ ينظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 السالف الذكر.

3- ينظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

4- ينظر: المادة 65 من قانون المالية رقم 22/03، السالف الذكر.

حيث أنه يستفيد المترشح الذي لم يسبق له أن اكتسب ملك عقاري في إطار القانون 01/81 ولم يستفيد من مساعدة مالية مثبته رسميا من طرف الصندوق الوطني للسكن، بشرط تقديم تصريح شرقي أو معد حسب النموذج الذي تقدمه المصلحة المسيرة.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل

تعرف عملية التوثيق على أنها مجموعة من الاجراءات القانونية التي تضي على العقد قوة الثبوتية وطابع الرسمية، وبما أنه علم يهتم بكيفية اثبات العقود والتصرفات القانونية لتحديد الحقوق والواجبات كان لا بد من وجود ضابط عمومي أو موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة أن يقوم بإبرامه ، إذ مكن المشرع الجزائري أيضا الإدارة وكذا بعض الموظفين الإداريين من إبرام هذه العقود وهنا يسوقنا الحديث عن إدارة أملاك الدولة، التي من بين الوظائف المسندة إليها وظيفة التوثيق فهي مكلفة بجميع العقود الواردة على العقارات التي تمتلكها الدولة خاصة في باب التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني والحرفي، فتقوم بتحرير عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات أو المحلات تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وباعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثقا للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، ينبغي أن يتوفر على أركان العقد وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكلية.⁽²⁾

كما يجب أن يتضمن عقد التنازل بيان وصفي للتقسيم، رقم القطعة، عمارة، درج، طابق نوعية القطعة، وكذا المساحة بالنسبة للملكية القطعة المشتركة أو الجماعية، أما البناءات الفردية فهي غير معنية بالبيان الوصفي بل يكفي تعيين الحدود الخاصة بالعقار "شمال شرق وغرب وجنوب"، إضافة إلى تعيين الأطراف وتحديد القيمة، وهذا وفقا للنموذج المعد ونظرا لأن الأملاك القابلة للتنازل تنقسم إلى عدة أصناف قانونية فإنه يتعين تدوين في خانة أصل الملكية ما يلي:

1- ينظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

2- الشكلية واجبة في العقود الواردة على العقارات دون المنقولات، ذلك أن المنقولات لا تخضع للشكلية إلا إذا أراد الأطراف تحرير ذلك أو إذا بيع في المزاد العلني. ينظر: المادة 324 من الأمر رقم 75/58، السالف الذكر، ينظر الملحق رقم 04، 05.

- في حالة إذا كانت المساكن تابعة للدولة فإنه يجب توضيح أصل الملكية، هذا في الحالة الأولى أما في الحالة الثانية إذا كانت المساكن منجزة بتمويل كلي من الدولة يتعين تبيان أن الأرض ملك للدولة وتوضيح أصل ملكيتها.

- إذا كان العقار ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري تجدر الإشارة إلى تاريخ إبرام العقد وتاريخ شهره في المحافظة العقارية، ورقم القطعة بالإضافة إلى توضيح طريقة الاكتساب سواء تعلق الأمر بأرض تعود ملكيتها لديوان الترقية والتسيير العقاري أو للدولة.

- تدوين في خانة أصل الملكية المحلات التي أنجزت بتمويل مؤقت من طرف الخزينة العمومية أو مضمونة من طرفها أنها تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

- تبيان أصل ملكية العقار إذا ما كان مكتسب من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري أو أنجز بحسابه الخاص فوق أراضي تابعة له⁽¹⁾، وإذا كان المحل أو المسكن تم تحويل ملكيته في إطار المرسوم رقم 290/93 في إطار الأمر 102/66 فيجب توضيح ذلك .

وبعد استفاء كل بنود العقد المشار إليها سابقا يبرم هذا الأخير من طرف إدارة أملاك الدولة ويوقعه طرفا العقد ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تقع على عاتق الإدارة⁽²⁾ .

1- توضيح على الخصوص ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع، ينظر: المذكورة رقم 2891، السالفة الذكر، ص18، ينظر: الملحق

2- تدوين التزام المترشح للاكتساب عندما يصبح مالك اكتساب عقد تأمين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية ينظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، السالف الذكر.

خاتمة

لقد حاولت هذه الدراسة أن تقدم صورة واضحة عن مفهوم الأملاك الوطنية والتنازل عنها فمفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري مر بمراحل مختلفة، تأثر خلالها بالتوجهات السياسية والاقتصادية، مروراً بمرحلة الاشتراكية وذلك بتوسيع نطاق الأملاك العمومية واستحداث تقسيمات مبتكرة في إطار الأملاك الوطنية اتسمت بالخلط بين المشتملات والمكونات وتوسيع دائرة الحماية والمنع من التصرف، والتقييد في التسيير والصرامة في الرقابة.

وما شرع في التحول عن الاشتراكية بصدر دستور 1989 حتى صدر قانون ينظم الموضوع بما يتوافق والتوجهات الجديدة، فتقرر الرجوع إلى التقسيم الثنائي المتعارف عليه للأملاك الوطنية على أساس اختلاف الأنظمة القانونية، وطبيعة المنازعات، حيث يعتبر القانون 30/90، القانون الإداري للأملاك الوطنية تميز بالثبوت فهو لم يعدل إلا مرة في سنة 2008 بموجب القانون 14/08، بين من خلاله المشرع كل ما يتعلق بمفهومها وبكيفية تكوينها وجردها، ومعايير التمييز بين الأملاك العمومية والخاصة ومن له الحق فامتلاكها، مما ألزم إنشاء مؤسسات وهيئات مركزية ومحلية تقوم بتسييرها.

كان ولا زال المشرع الجزائري يولي الأملاك العقارية عناية خاصة باحثاً عن آليات وطرق يرسى بها سياسة ثلاثتها ونصوص قانونية تناسبها، ومن بين هذه النصوص القانون 01/81 المنظم لعملية التنازل عن الأملاك التابعة لها و المراسيم التنفيذية له، الذي كان يهدف إلى التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

وبعد تعميمه لمدة 22 سنة التي كانت كافية لتنازل عن أغلب هذه الأملاك ونتيجة للتغيرات والتطورات التي عرفتتها البلاد خاصة في مجال البناء كان لابد من إصدار نص قانوني يلائم الحظيرة العقارية الجديدة، وبذلك ألغى القانون 01/81 بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2000، وتطبيقاً لنص المادة 41 منه، صدر المرسوم التنفيذي 269/03، الذي حدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وللداوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال

قبل أول جانفي 2004، وبهذا يكون قد أخرج أملاك الولاية والبلدية من دائرة تطبيقه، وقد عرف تغيرات وتعديلات في مجاله وزمانه حيث كان الهدف من جراء هذه العملية :

- تحقيق أهداف اجتماعية وذلك من خلال خلق استقرار اجتماعي من خلال الخروج من أزمة السكن بتوفيره.
 - تحقيق أهداف اقتصادية تظهر جليا من خلال تقييم الأملاك العقارية محل التنازل وبالتالي جلب سيولة نقدية للخزينة.
 - تشجيع المواطنين بتسوية وضعياتهم العقارية.
- ومن أجل تحقيق هذه الأهداف كان لابد من التنسيق الجيد بين النصوص المنظمة للعملية وبين تطبيقها من طرف الإدارة المنوطة بذلك، لذلك أنشأت هيئات وفرت لها الوسائل البشرية والمادية، وضبطت أعمالها بمجموعة من التعليمات والقرارات الوزارية تتعلق بجميع الاجراءات من بينها إجراء التقييم الذي كان محل اهتمام المشرع ، حيث كلفه إدارة أملاك الدولة باعتبارها خبير لها زيادة عن دورها في عملية التنازل.
- وعلى ضوء ما تقدم يمكننا تقديم اقتراحات تدفع بهذه الاخيرة إلى تحقيق الأهداف المبتغاة و تتمثل في:
- التأكد من عدم اكتساب الشخص المتقدم للشراء محل ذو استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي على مستوى الوطن.
 - تكوين فرق لمراقبة مدى استعمال المحل المتنازل عنه.
 - القيام بحملات توعوية تؤكد أهمية المسكن للمواطن .
 - مراقبة مدى قيام المؤسسات المنوطة بالمهمة بمهامها على أحسن وجه .
 - التأكيد والاهتمام بالمحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي والمهني فهي مكسب للدولة عن طريق المستثمر.

- إقامة أيام دراسية على المستوى الوطني والجهوي من أجل تبادل الخبرات بين الأعدوان المكلفين بالتقييم.
 - تشكيل خلايا على المستوى المحلي لدراسة السوق العقارية المحلي وتزويد المصالح بالمعلومات الكافية.
 - توعية المواطن بأن عملية التنازل التي تقوم بها الدولة ليست الطريق والمكسب الوحيد الذي يلجأ إليه من أجل حصوله على محل أو مسكن.
- ولكن السؤال الذي يبقى مطروح هل فعلا هذه السكنات تخضع لمواصفات البناء اللائق على المستوى الوطني أو العالمي، ونقترح أن ينظمها المشرع بنصوص قانونية تكفل حق المواطن في ذلك، وتعطيه الحق بالمطالبة به في حالة عدم توفره.

مقدمة

خاتمة

- قائمة المختصرات:

دون سنة	د.س
الجريدة الرسمية	ج.ر
العدد	ع
المجلة القضائية	م.ج
الصفحة	ص

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ- النصوص التشريعية :

1- الدستور:

1- الدستور الجزائري لسنة 1976، الصادر بالأمر رقم 57 /76، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 ج ر ع 94، المؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

2- الدستور الجزائري لسنة 1989، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج. ر، ع 09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

2- القوانين :

1- القانون رقم 12/80، المؤرخ في 31 ديسمبر 1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج. ر، ع 54، المؤرخة في 31 ديسمبر 1980.

2- القانون رقم 01/81، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية، ج. ر، ع 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03 /86، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج. ر، ع 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986.

3- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر، ع 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

4- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، ع 52، المؤرخة في 02 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج. ر، ع 44، المؤرخة في 2008.

5- القانون رقم 02/91، المؤرخ في 18 جانفي 1991، المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج. ر، ع 02 1991.

- 6- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 17 أفريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج. ر، ع 21، المؤرخة في 24 .
- 7- القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج. ر، ع 65 المؤرخة في 08 ديسمبر 1991.
- 8- القانون رقم 06/00، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج. ر، ع 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.
- 9- القانون رقم 21/01، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج. ر، ع 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.
- 10- القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 جوان 2005، ج. ر، ع 44 المؤرخة في 26 جوان 2005.
- 11- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ج. ر ع 21، 2008 .
- 3- الأوامر التشريعية:**

- 1- الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 06 ماي 1966.
- 2- الأمر رقم 11/70، المؤرخ في 22 جانفي 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج. ر، ع 09، المؤرخة في 27 جانفي 1970.
- 2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج. ر، ع 97، المؤرخة في 30 نوفمبر 1971.
- 3- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/83، المؤرخ في 29 جانفي 1983، ج. ر، ع 05، المؤرخة في 01 فيفري 1983، القانون رقم 14/88، المؤرخ في 03 ماي 1988، ج. ر، ع 18 المؤرخة في 04 ماي 1988، القانون رقم 01/89، المؤرخ في 07 فيفري 1989، ج. ر، ع 06 المؤرخة

- في 08 فيفري 1989، القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 جوان 2005، ج. ر، ع 44 المؤرخة في 26 جوان 2005.
- 4- الأمر رقم 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر، ع 27، المؤرخة في 3 جويلية 1984.
- 4- المراسيم التنفيذية:
- 1- المرسوم التنفيذي رقم 127/63، المؤرخ في 19 أفريل 1963، المتعلق بهيكله وزارة المالية، ج. ر، ع 23، سنة 1963.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 259/71، المؤرخ في 19 أكتوبر 1971، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج. ر، ع 90، سنة 1971.
- 3- المرسوم التنفيذي 189 /73، المؤرخ في 21 نوفمبر 1973، المتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية، ج. ر ع 98، سنة 1973.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 43/81، المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد تشكيل اللجان المنشأة بموجب القانون رقم 01/81، ج. ر، ع 12 المؤرخة في 24 مارس 1981 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 55/86 المؤرخ في 18 مارس 1986، ج. ر، ع 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 44/81، المؤرخ في 21 مارس 1981، الذي يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ويضبط كفاءات ذلك، كما يحدد مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر، ع 12، المؤرخة في 24 مارس 1981، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 56/86، المؤرخ في 18 مارس 1986، ج. ر، ع 12، المؤرخة في 19 مارس 1986.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 238/82، المؤرخ في 17 جويلية 1982، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر ع 29 سنة 1982.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 202 /85، المؤرخ في 6 أوت 1985، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ج. ر، ع 20، 1985.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 90/190، المؤرخ في 23 جوان 1990، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، ج. ر، ع 26، سنة 1990.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 91/65، المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج. ر ع 10، سنة 1994.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 91/454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج. ر، ع 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991. المرسوم التنفيذي رقم 95/54، المؤرخ في 15 فبري 1955، الذي يحدد صلاحيات وزير المالية ج. ر، ع 15، سنة 1995.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 95/55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية ج. ر، ع 15، سنة 1995.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 03/269، المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004، ج. ر، ع 48، المؤرخة في 13 أوت 2003، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2006/296، المؤرخ في 02 سبتمبر 2006، ج. ر، ع 54 المؤرخة في 03 سبتمبر 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13/153، المؤرخ في 15 أفريل 2013، ج. ر، ع 22، المؤرخة في 25 أفريل 2013. والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/211، المؤرخ في 11 أوت 2015، ج. ر، ع 44، المؤرخة في 19 أوت 2015.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 07/364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر، ع 75، سنة 2007.
- ب- القرارات والتعليمات الوزارية:**
- 1- القرار الوزاري، المؤرخ في 04 جوان 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج. ر، ع 38، سنة 1991.

- 2- القرار الوزاري المشترك رقم 97، المؤرخ في 27 جانفي 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج ر، ع 12، 2004 المعدل في 27 جانفي 2006، ج. ر، ع 68، المعدل والمتمم في 14 ماي 2013، ج. ر، ع، 29، المؤرخة في 02 جوان 2013.
- 3- التعليمات الوزارية المشتركة ، المؤرخة في 12 ماي 2004، المتعلقة بشروط واجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، أشير إليها في مجموعة النصوص التنظيمية والخاصة بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، جوان 2004.
- 4-المذكرة رقم 2891، المؤرخة في 14 جوان 2004، المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004 .
- 5- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، المؤرخة في 05 جانفي 2016، تتضمن وضع حيز التطبيق للأحكام الجديدة التي احتواها المرسوم التنفيذي رقم 211/15، المؤرخ في 11 أوت 2015، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.ثانيا: المراجع

أ- الكتب :

- 1- أحمد إبراهيم حسن، طارق المجدوب، تاريخ النظم القانونية والاجتماعية، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية د.س.
- 2- إدريس فاضلي، المدخل إلى تاريخ النظم الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.
- 3- أعمر يحيوي، القانون الإداري للأملاك، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، 2012.
- 4- جيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية الجزائر، 2006 .

- 5- محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002.
- 6- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2010
- 7- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 .
- 8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء 08، ط 3، لبنان 2011.
- 9- حسين عثمان مُجد عثمان، أصول القانون الإداري، الاسكندرية، مصر، 2004.

ج- المذكرات والرسائل:

- 1- أحمد مريقي، صلاح الدين بن بهاز، قواعد تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة عمار ثليجي، الأغواط 2016.
- 2- باديس بومزير، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 3- مُجد علي، مدى فعالية دور الجماعات المحلية في ظل التنظيم الإداري الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2012.
- 4- سيد علي زادي، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع (قانون المنازعات الادارية) اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

ثالثا: المواقع الالكترونية

- 1- الموقع الالكتروني، معمر قوادري مُجد، تطور الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، أطلع عليه في 04 أفريل 2017 على الساعة 19:00 . mohamed maamar khouadriK ,@ gmail.com -2
- الموقع الالكتروني، www.ufc-adrar.net/ar/wp- conteent، أطلع عليه في 09 أفريل 2017 على الساعة 16:40.

3- الموقع الإلكتروني، حمو رابي ، أطلع عليه في 30 أبريل 2017، الساعة: 16:00.
[www.arageek. Com](http://www.arageek.Com)

4- الموقع الإلكتروني، تعريف الرأسمالية أطلع عليه في 30 أبريل 2017، على الساعة:16:05
www.mawdoo3.com

5- موقع الإذاعة الجزائرية، أطلع عليه في 22 ماي 2017، على الساعة 09:00
www.radioalgerie.d

الملاحق