

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -



معهد العلوم القانونية والإدارية
قسم القانون الخاص



عقود عقارية

محررة من طرف إدارة أملاك الدولة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:
علاق عبد القادر

إعداد الطالب:
قابس صادق

لجنة المناقشة:

- بوراس محمد
- علاق عبد القادر
- قدوش سميرة
- رئيسا.
- مشرفا.
- عضو مناقش.

السنة الجامعية 2017/2016

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ وَحْدَهُ وَالصَّلَاةَ وَالسَّلَامَ عَلَى مَنْ لَا نَبِيَّ بَعْدَهُ أَمَا بَعْدُ:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " الدنيا ملعونة ملعون ما فيها إلا ذكر الله وما والاه، وعالم، ومتعلم".

قال الخضر عليه السلام لسيدنا موسى: يا موسى تعلم ما تعلمت لتعمل به ولا تتعلمه لتحدث به، فيكون عليك بواره ولغيرك نوره.

إهداء

أهدي ثمرة عملي هذا إلى الوالدة الكريمة
حفظها الله وأطال عمرها في طاعته.

إلى كل أساتذتي
إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد.

شكر

أحمد الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه المذكرة
وأقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي
الفاضل الدكتور "علاق عبد القادر" الذي
أشرف على هذه المذكرة جزاه الله عني كل خير.
كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة
على قبولهم تقويم هذا العمل المتواضع
كما لا يفوتني أن أشكر جميع الأساتذة المشرفين
على دفعة: 2015-2017 فرع قانون عقاري.

مقدمة

إن المعاملات العقارية التي تجريها الدولة على حافظتها العقارية، استدعت إيجاد آلية قانونية يتم بموجبها إبرام هذه العقود العقارية، وذلك بعدما كانت الدولة بعد الإستقلال تهدف إلى توسيع نطاق الملكية العمومية بتأميم الملكية الخاصة عن طريق إصدار نصوص تشريعية بعد الإستقلال مباشرة تهدف بدورها إلى وضع اليد على الأملاك العقارية التي كانت تحت يد الإدارة الفرنسية أو المستوطنين، وأهم هذه النصوص القانونية نجد المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة، والمرسوم 03/62 المتعلق بحضر كل أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة¹، المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/19، المتضمن وضع تحت حماية الدولة الأملاك العقارية والمنقولة، ويعد استغلالها واكتسابها محلا للنظام العام والسلم الاجتماعي²، وكذا الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الاملاك الشاغرة إلى الدولة³، ثم الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁴، وكذا الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية⁵.

هذه النصوص كان يهدف المشرع من ورائها توسيع الحافظة العقارية التابعة للقطاع العمومي بإعتباره أهم مبدأ من مبادئ النظام الإشتراكي الذي إختارته السلطة العمومية آنذاك والمبني على أسس الملكية المشتركة واحتكار وسائل الانتاج .

ففي بداية الثمانينات إعترف المشرع الجزائري بأحقية الأشخاص الطبيعيين في الملكية الخاصة وذلك من خلال القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي⁶، ولتجسيد هذه المعاملات العقارية بين الدولة وأشخاص القانون الخاص وإبرام هذه العقود، تم آنذاك انشاء مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية⁷ التابعة للولاية، تقوم هذه الاخيرة بمتابعة الاجراءات المتعلقة بدراسة ملفات التنازل لهذا النوع من الأملاك المقصورة على المحلات ذات الإستعمال السكني والتجاري والمهني التابعة ملكيتها للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، وذلك بعد موافقة وتحت سلطة الوالي إلى غاية تسليم عقود الملكية .

1 - ج ر عدد 14 مؤرخة في 26-10-1962.

2 - ج ر عدد 534 مؤرخة في 28-05-1963.

3 - ج ر عدد 36-1966.

4 - مستخرج من الجريدة الرسمية عدد 97-1971، ألغي بالمادة 75 من القانون 90-25 للمتضمن قانون التوجيه العقاري.

5 - ج ر عدد 19-74 ألغي بالقانون 90-25 للمؤرخ في 18-11-1990 السابق ذكره

6 - ج ر عدد 06-1981.

7 - لمرسوم 238/82 للمؤرخ في 17-07-1982 للمتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 29 لسنة 1982.

ومع نهاية الثمانينات، وما أفرزته على الساحة من تغييرات في شتى المجالات (سياسية، اجتماعية، اقتصادية)، وتحلي السلطة العمومية عن النظام الاشتراكي لحساب النظام الرأسمالي الذي تبنى تشجيع الملكية الخاصة، وقد تجلى ذلك في مختلف التشريعات الصادرة آنذاك وأهمها القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري¹ معدل ومتمم بالامر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995²، حيث تم بموجب المادة 23 من هذا القانون تصنيف الأملاك العقارية الى : الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، الأملاك الوقفية.

وفي المادة 24 من نفس القانون تم تقسيم الأملاك الوطنية إلى: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية؛

نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع قسم ملكية الدولة إلى عامة وملكية خاصة، ثم أصدر نصا قانونيا آخر أكثر دلالة ووضوحا يبين كيفية تسيير هذا النوع من الملكية، وهو القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية³ معدل ومتمم بالقانون 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008⁴، حيث ورد في الفصل الثاني (الأملاك العقارية) القسم الأول (البيع والتأجير والشراء) المادة 89 (يمكن التنازل وتأجير الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة...).

إن العقود التي تظهر فيها الدولة كطرف أساسي ممثلة بوزير المالية وتكون التصرفات واردة على صنف الأملاك الخاصة للدولة والتي أصبح يقع عليها ما يقع على الملكية الخاصة من معاملات.

في المقابل بادرت السلطة بإلغاء التشريعات المتضمنة السيطرة على المجال العقاري من خلال الغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية المذكورين أعلاه، ومحاولة توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص بضمان حق الملكية الخاصة دستوريا.

وفي إطار عدم التركيز الإداري القائم على أساس فكرة التفويض DèLègation، لضمان فعالية ونجاعة النشاط الإداري وذلك بأن تعهد السلطات المركزية (الوزراء) ببعض صلاحياتها واختصاصاتها إلى كبار الموظفين الإداريين في النواحي والأقاليم⁵، قام وزير المالية بمنح تفويض إبرام العقود والتصرفات

¹ ج ر عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990.

² ج ر عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995.

³ ج ر عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990.

⁴ ج ر عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.

⁵ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، 57.

الواقعة على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والتي تكون هذه الأخيرة طرفا فيها إلى مدير أملاك الدولة المختص ، بإعتباره موظف عام معين من طرف الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين¹، وذلك بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992²؛

نظرا للدور الهام الملقى على عاتق إدارة أملاك الدولة³، وعلى الخصوص تحرير العقود التي يكون موضوعها تصرفات واقعة على عقارات ملك خاص للدولة، فقد ارتأينا إختيار هذا الموضوع والذي عنوانه بالعقود العقارية المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة، حيث تم إثارة الإشكالية التالية: ماهي طبيعة العقود الإدارية التي تبرمها إدارة أملاك الدولة، والمتعلقة بالملكية العقارية الخاصة للدولة ؟

تمخض عن هذه الإشكالية، إشكاليات فرعية هي: متى تكون التصرفات الواقعة على هذه العقارات ناقلة للملكية، ومتى يكون موضوعها يتعلق بالإنتفاع فقط ؟

للقيام بهذا البحث إعتدنا منهجين لمعالجة الموضوع، يتمثل الأول في المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات ووصف العلاقة بينهما، أما المنهج الثاني وهو التحليلي والذي إعتدناه في تحليل النصوص التشريعية و الفقهية وكذلك الجوانب التقنية خلال إبرام العقود الإدارية المتعلقة بالعقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

من أجل معالجة هذه الإشكالية قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين، الأول بعنوان العقود العقارية المتعلقة بالتنازل عن الملكية العقارية، تم تقسيمه الى مبحثين، الأول نتعرض فيه إلى عقود التنازل عن العقارات المبنية، أما الثاني فتعرض فيه إلى عقود التنازل عن القطع الأرضية، أما الفصل الثاني ف جاء تحت عنوان عقود الإمتياز، حيث قسم بدوره إلى مبحثين، الأول تضمن عقود الامتياز في إطار الإستثمار الصناعي، و الثاني تضمن عقود الإمتياز في إطار الإستثمار الفلاحي.

تنص المادة 27 من المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 04-07-1988 للنظم للعلاقات بين الإدارة وللواطن على مايلي : " يجب

البحث عن أنجع السبل لتنظيم المهام وتوزيع المسؤوليات وأكثرها ملاءمة في مجال تسليم الوثائق والأوراق الادارية".

¹ عمر حمدي باشا ، نقل للملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر، 2006، 153.

² ج ر عدد 30 مؤرخ في 1992/04/22.

³ تعتبر مصلحة أملاك الدولة في الجزائر من المصالح الهامة التي اعتنى للمشرع بتنظيمها وهيكلتها وهي موزعة عبر كامل التراب الوطني

ابتداء من المديرية العامة للأمولاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، وعلى للمستوى الجهوي، مديرية جهوية لأمولاك الدولة والحفظ العقاري، أما على للمستوى المحلي فنجد مديرية ولائية ومفتشيات لأمولاك الدولة، حيث تخضع هذه للمصلحة من الناحية الإدارية البحتة إلى القانون الإداري، سواء في نشاطها أو منازعاتها.

نظرا للجانب التقني لهذا البحث وجدت نفسي مضطرا لإعتماد النصوص التنظيمية أكثر من المؤلفات الأكاديمية لأن هذه الأخيرة قليلة في هذا المجال أو تكاد تنعدم ومنه كان التهميش بها ضعيف.

الفصل الأول

عقود متعلقة بالتنازل عن الملكية

العقارية التابعة للدولة.

تختلف العقود العقارية التي تحررها إدارة أملاك الدولة حسب طبيعة العقار موضوع التنازل سواء كان هذا العقار مبنيا أو قطعة أرض شاغرة، بحيث تتم صياغة عناصر ونود هاته

العقود وفقا لشروط حددها المشرع بناء على الهدف من كل عملية، وفي إطار استغلال وتسيير الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة مع مراعاة مقتضيات وأولوية المصلحة العامة في ذلك، لهذا يكون جوهر الإختلاف عند تحرير هذه العقود أساسه نوع العقار محل التنازل سواء بالنسبة لعملية التقييم أو إجراءات عملية التنازل.

في هذا الإطار تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول نتناول فيه التنازل عن العقارات المبنية والثاني التنازل عن القطع الأرضية.

المبحث الأول

عقود التنازل عن العقارات المبنية

إن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح التنازل في كل النصوص المتعلقة بنقل ملكية هذا النوع من العقارات¹ ، والتي تكون ملكيتها تابعة للدولة ونجد أهمها نص المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001² بقوله (يمكن التنازل بالتراضي.....) ، وكذا نص المادة 209 من القانون 01-21 المؤرخ في 2001/12/22 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002³ بقولها (تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل.....).

يفيد إستعمال مصطلح تنازل مكان بيع وجود طرف قوي في هذه العلاقة وهو الطرف المتنازل(الدولة) ، وطرف ضعيف وهو المتنازل له وهذا يرتب شروط إستثنائية في عقد التنازل ، أهمها هو مراعاة الجانب الاجتماعي للطرف المتنازل له عند تحديد سعر التنازل بالإضافة الى مميزات محددة قانونا في هذا الطرف ، أهمها الشغل الشرعي للأمولاك العقارية محل التنازل

المطلب الأول: التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني .

الإطار القانوني: التنازل عن المحلات السكنية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004⁴.

لقد حدد المشرع في هذا النص الأملاك المعنية بعملية التنازل لفائدة شاغليها الشرعيين، ونجد ذلك في نص المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه، بنصها على أنه "يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز

¹ قد عرف المشرع الجزائري للملكية العقارية في المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 للمتضمن التوجيه العقاري (للملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها)، وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده المادة 674 من القانون للدني: (للملكية هي حق التمتع في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة).

² ج ر عدد 80 لسنة 2000 .

³ ج ر عدد 79 لسنة 2001.

⁴ ج ر عدد 48 لسنة 2003

الإستغلال قبل أول يناير 2004 ، ومن جهة ثانية إستثنى الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية الى صدور نص لاحق.

حيز التنفيذ الموضوعي: إذن الأملاك العقارية¹ موضوع التنازل هي الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري وهي:

- الأملاك العقارية الممول إنجازها بأموال الخزينة العمومية والمسيرة من طرف إدارة أملاك الدولة وكذا الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون وآلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/06/05، المتضمن ايلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة¹.

- الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي حققتها هذه الأخيرة بمساهمات مؤقتة من الدولة وذلك بنص المادة 65 من القانون 03-22، المتضمن قانون المالية لسنة 2004.²

في حين أن المشرع إستثنى من تطبيق هذا المرسوم التنفيذي ، السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهياكل العمومية للدولة والجماعات الاقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية 1992 وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

حيز التنفيذ الشخصي: قد بين المشرع الاختصاص الموضوعي لتطبيق هذا النص التشريعي وهو ما تم ذكره أعلاه ، ومن جهة ثانية حدد الاختصاص الشخصي وهم الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية محل التنازل، ويقصد بالشاغل الشرعي هو الشخص الذي يجوز على سند قانوني ممنوح من طرف مالك أو مسير العقار(شخص عمومي) وفق التشريع والتنظيم المعمول به.

الفرع الأول: حقل التنفيذ³

أولاً: فيما يخص الأملاك القابلة للتنازل: إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، قابلة للتنازل

¹ المادة الأولى : تنتقل ملكية الأموال للنقولة والعقارات الشاغرة الى الدولة.

² ج ر عدد 83 مؤرخة في 29-12-2003.

³ تعليمة وزارية مشتركة (الداخلية والجماعات المحلية، للمالية، السكن والعمران) مؤرخة في 2004/04/12.

لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك ذات إستعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني.

ثانيا: فيما يخص الأملاك غير القابلة للتنازل

- السكنات الإلزامية،

- السكنات موضوع منح إمتياز للضرورة الملحة للمصلحة،

- السكنات الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لا سيما تلك المخصصة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.

ثالثا: فيما يخص المستفيدون:

يمكن الترشح لإكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، والتي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني ومستوفاة لكل الإلتزامات الكرائية الى غاية تاريخ طلب الشراء¹.

الفرع الثاني: دور وسير الهيئات المكلفة بالتنازل والطعون

أولا: فيما يخص لجنة الدائرة : أنشأت المادة 11 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر لجنة دائرة مكلفة بالدراسة والفصل في أجل ثلاث أشهر في طلبات الشراء حيث جاء في المادة 12 تكوين لجنة الدائرة من :

- رئيس الدائرة رئيس،

- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة ،

- ممثل المدير الولائي للسكن ،

- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري،

توسع اللجنة الى مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الاعمال أملاك عقارية تقع داخل المناطق المحمية .

تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة .

¹ تعليمة وزارية مشتركة، مرجع سابق.

تم تعديل المادة 11 المذكورة أعلاه، بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-2011 المؤرخ في 11/08/2015¹، حيث تم إسناد مهمة دراسة الملفات المتعلقة بالأحكام العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري .

ثانيا: فيما يخص اللجنة الولائية: أنشأت المادة 15 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 03-369 المعدل والمتمم ، اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر ابتداء من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة والمكونة من:

- الوالي رئيسا،

- المدير الولائي لأحكام الدولة ،

- المدير الولائي المكلف بالسكن،

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري،

ثالثا - لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري والمكونة من²:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا

- ممثل عن المدير الولائي لأحكام الدولة .

- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن .

- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أمانة اللجنة .

تكرس كل اجتماعات اللجنة بمحاضر إجتماع مختصرة و ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرون **رابعا:**
لجنة الطعن³

إن لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 16 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 مكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المقدمة من طرف المترشحين للإكتساب في أجل 15 يوما من تاريخ الاخطار وذلك مهما كان عدد الطعون المودعة وتتكون من :

¹ يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 (ج ر عدد 44 مؤرخة في 19/08/2015).

² للادة 16 مكررة 1 من المرسوم 15-211.

- المدير الولائي المكلف بالسكن رئيسا.
- ممثل عن أملاك الدولة للولاية.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير المعني.

إن الطعون يجب أن توجه الى المدير الولائي المكلف بالسكن بصفته رئيس لجنة الطعن والتي تتولى مصالحه أمانة هذه اللجنة .

لا يمكن للجنة النطق بالقرارات إلا بحضور ثلاث أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها وتتخذ قرارات اللجنة بالأغلبية وفي حالة تعادل الأعضاء فان الفصل يكون بقرار رئيسها.

الفرع الثالث: ملف الإكتساب

يستلزم على المترشح للإكتساب أن يقدم الى أمانة لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري ملف¹، يرفق الطلب بملف يتضمن :

- عقد إيجار الملك العقاري ،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- شهادة ميلاد المقبل على الشراء ،
- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.

الفرع الرابع: تقييم الأملاك

يتم تحديد قيمة الأملاك من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وهذا وفق الشروط المحددة في القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2004/01/27 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2013.

أولا: معايير التقييم

- يخول إختصاص كلي لإدارة أملاك الدولة لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل.
-ترتب الأملاك القابلة للتنازل حسب الصنف والمنطقة والمنطقة الفرعية حسب الجدول المرفق بالقرار الوزاري المشترك السالف الذكر.

¹ للادة 16 مكررا من المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

عرف القرار الوزاري المشترك السالف الذكر كصفات تقسيم كل بلدية الى مناطق فرعية وحدد معايير تصنيف العقارات.

- بالنسبة للسكنات الاجتماعية وللأخذ بعين الإعتبار الإستثمارات الشخصية فان عناصر التقدير التي تسمح بترتيب العقار ضمن أحد الأصناف المذكورة أعلاه ، ينبغي ان تكون تلك الموجودة وقت منح العقار وليس تلك الملاحظة وقت التقييم.

- بالنسبة للسكنات التابعة للعقارات الجماعية يتم تقييمها حسب الطريقة المسماة المساحة المفيدة التي تسمح بالحصول على قيمة أولية للمسكن أرضيته مدمجة ، وهذا بضرب مساحته المفيدة في السعر الأساسي الوحدوي

- تعرف كعقارات جماعية كل العقارات الموجهة للتنازل عنها بشقة أو بمحل على حدى والخاضعة لنظام الملكية المشتركة¹.

- بالنسبة للسكنات الفردية تضاف الى قيمة البناءات التي تم تحديد قيمتها على أساس المساحة المصححة والمطروحة خارج الجدران وبنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية ، القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية .

- تعرف كعقارات فردية ، كل العقارات ذات شكل فردي حتى وإن كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين أن تعلق الأمر بمحالات جماعية أو فردية ، يتم إحتمالا الأخذ بعين الإعتبار الأقدمية التي تحدد نسبتها بدلالة عمر البناية وحالة صيانتها .

- نظرا لخصوصياتهم ترتب المحلات ذات الإستعمال التجاري او الحرثي وإحتمالا المهني كما يلي :

- محل تابع لعقار جماعي: يرتب بصفة تلقائية في الصنف الأعلى للعقار التابع له.

- محل يشكل عقارا فرديا: يرتب بصفة تلقائية في الصنف الثاني.

ثانيا: طريقة التقييم

1)- فيما يخص مساحة المحل القابل للتنازل: يؤخذ بعين الإعتبار في عملية تقييم العقارات الجماعية، المساحة المفيدة التي يتم قياسها من الداخل (داخل الجدران) أي بعد خصم الجدران والفواصل .

¹ مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12-11-1983 ، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

تضاف إلى المساحة المفيدة للمحل، المساحة المعدلة لبعض الأجزاء (شرفات، خلف المحل...) وهذا من أجل الأخذ بعين الإعتبار قيمة كل أجزاء البناية .

عندما يتعلق الأمر بعقار فردي فإن المساحة التي يتم أخذها بعين الإعتبار من أجل تحديد سعر التنازل هي المساحة المطورة والمعدلة خارج الجدران .

(2) - فيما يخص القيمة الوحدوية الأساسية: حدد السعر المتوسط المرجعي 12.000 دج¹، وذلك بعد التعديل مرتين حيث كان السعر المرجعي في بداية الامر 18.000 دج ونظرا لعدم إقبال الشاغلين على هذه العملية بإعتبار إرتفاع سعر هذا النوع من الأملاك العقارية أحد أسباب عرقلة هذه العملية اضطرت السلطات العمومية الى تخفيضه الى 14.000 دج ثم الى 12.000 دج، حيث يتم تصحيح هذا السعر بتحديد الأسعار الوحدوية القاعدية بعد تطبيق معاملات (الصنف والمناطق والمناطق الفرعية)² على السعر المرجعي المذكور .

(3) - فيما يخص تقييم الأراضي التابعة لعقارات فردية

يجب أن تحدد القيمة التجارية للوعاء العقاري حسب تقييم أملاك الدولة مركزة على السعر الحقيقي للأرضية المستوحى من دراسة وتحليل السوق العقاري الحر والتي تؤدي حتما الى إعداد تقرير تقييم يستوجب المصادقة عليه من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.

الفرع الخامس: الشروط المالية

أولاً: فيما يخص المحلات ذات الإستعمال السكني

تمنح امتيازات لفائدة المترشحين للإكتساب الذين لم يكتسبوا عقار في اطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07³، أو لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول على مسكن .

(1) - حالة الدفع الفوري : في هذه الحالة يتم الأخذ بمايلي :

- تطبيق تخفيض بنسبة 10 % من مبلغ السعر المستخرج من تقييم أملاك الدولة.

¹ القرار الوزاري المشترك للمؤرخ في 2013/05/14.

² القرار الوزاري المشترك للمؤرخ في 2006/11/19.

³ يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة او الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري وللمؤسسات.

- خصم إحتمالا مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الإستقاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة
والنتيجة المتحصل عليها تمثل المبلغ الواجب دفعه من طرف المشتري .

(2) - حالة الدفع بالتقسيط: يتعين العمل بمايلي:

- خصم إحتمالا مبالغ الإيجار المدفوعة إبتداء من تاريخ شغل المحل المبينة في شهادة الإستقاء المسلمة
من طرف المصلحة المسيرة.

- التخفيض إحتمالا على مبلغ التقييم بنسبة :

- 7 % عندما تكون مدة التسديد أقل أو تساوي ثلاث سنوات .
- 5 % عندما تكون مدة التسديد تفوق ثلاث سنوات او أقل او تساوي خمس سنوات .

تسديد ما قيمته 5 % كدفع أولي بعد حذف مبلغ الضمان المدفوع إحتمالا وهذا بناء على أمر بالدفع
محضر من طرف رئيس مفتشيه أملاك الدولة وممضي من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة ،

في نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل الى ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني من أجل إعادة دفع
مبلغ الضمان الى حساب مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يقيده في الحساب النهائي
المناسب.

تطبيق نسبة زيادة قدرها 1 % على القيمة المتبقية ، أي على مبلغ التقييم بعد خصم إحتمالا مبالغ
الإيجارات المدفوعة والتخفيض المناسب المحتمل كذلك ومبلغ الدفع الأولي بما فيه مبلغ الضمان .

كما منع المشرع المترشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية من الإستفادة من الإمتيازات المالية
السالفة الذكر عند إكتساب هذه المحلات إلا بالنسبة لمحل واحد فقط ، ان إكتساب عقارات أخرى
لايعطي الحق لأي تخفيض.

من جهة أخرى أضاف المشرع إمتياز مالي للمجاهدين وذوي الحقوق حدد 40 % كتخفيض من
القيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة ، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10/07 المؤرخ
في 11 / 01 / 2007 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع
السكنات الايجارية العمومية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق¹.

¹ ج ر عدد 04 مؤرخا 2007/01/14.

الفرع السادس: تكريس عملية البيع

أولاً: فيما يخص اعداد القرارات

كل ملف يحضى برأي الموافقة من طرف اللجنة (الدائرة أوديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الحالة) يجب ان يكون موضوع مقرر تنازل ممضي من طرف رئيس الدائرة أو مديريديوان الترقية والتسيير العقاري ، معد في ثلاث (03) نسخ حسب نموذج مرفق تبلغ نسخة منه للمتر شح للشراء عن طريق البريد المضمون مع وصل التسليم مرفق بمطبوعات الإكتساب حسب النموذج الخاص المحدد بقرار من وزير السكن .

يتم الإحتفاظ بنسخة من هذا المقرر في الملف الذي يجب أن يرسل فيما بعد إلى مصالح أملاك الدولة من أجل إعداد العقد.

توجه نسخة إلى أرشيف الدائرة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الحالة.

إن المبلغ الواجب تدوينه في مقرر التنازل هو ذلك المبلغ المحدد في بطاقة التقييم المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة.

يجب الإشارة في مقرر التنازل إلى الإستفادة إحتمالاً من خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة.

وفي كل الأحوال يجب ذكر سبب رفض الشراء وإبلاغه للمعني عن طريق البريد المضمون مع وصل إستلام .

ثانياً: فيما يخص تحويل الملف من أجل إعداد عقود البيع

يسهر رئيس اللجنة على إرسال الملفات كاملة في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق البريد مع تقديم وصل تسليم، والمقصود بالملفات كاملة هو إحتوائها على كل الوثائق المقدمة من طرف المترشح للإكتساب وكذا نسخة من مقرر التنازل ونسخة من شهادة الإكتساب وهذا من أجل تمكين المصالح السالفة الذكر من إعداد وتسليم عقود البيع بعد إستكمال بعض الإجراءات مسبقاً (التسديد ،الحالة الوصفية للتقسيم ، جدول الاستحقاق).

ثالثا: فيما يخص مرحلة معالجة التسديد

مباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة أوديان الترقية والتسيير العقاري ، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله الى رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا ، الذي يقوم بحساب سعر التنازل اذا إختار المشتري الدفع الكلي أو مبلغ الدفع الأولي إذا إختار المشتري الدفع بالتقسيط ويتم ذلك حسب الطريقة المعرفة سابقا ،

الرصيد الباقي المتحصل عليه بعد الدفع الأولي يمثل القيمة الواجب دفعها من طرف المشتري خلال المدة المحددة والتي تخضع لتطبيق نسبة ربوية قدرها 1% لكل سنة (هذا ما حرمه ديننا الحنيف بنص صريح في القران الكريم) ، لهذا نطلب من القائمين على هذا التشريع إلغاء هذه الزيادة الربوية وإبقاء شرط عدم التصرف او إعادة التنازل، وإضافة شرط منع التأجير حتى يتم التسديد الكلي للثمن.

رابعا: فيما يخص تحرير العقود

يجب أن تكون العقود الإدارية معدة طبقا للنموذج الذي تعده إدارة المالية.

يتعين تدوين في خانة أصل الملكية مايلي :

- (1) - مساكن تابعة للدولة: في هذه الحالة يجب توضيح أصل الملكية.
 - (2) - مساكن منجزة بتمويل نهائي من الدولة على أراضي تابعة للدولة: يجب تحديد أصل الملكية للدولة.
 - (3) - الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمنجزة بتمويل من طرف الدولة والممولة في النهاية من طرف الميزانية
- بالنسبة لأرضية الوعاء: الإشارة حسب الحالة :أرضية ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري إكتسبها من... تبعا للعقد المعد في... المشهر في المحافظة العقارية ل...، حجم...، رقم...
- بالنسبة للمحلات: الإشارة إلى مايلي : مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لأنه أنجز بتمويل مؤقت من طرف الخزينة العمومية أو مضمون من طرفها.

4- الأملاك المكتسبة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

الإشارة إلى مايلي :مسكن أو محل تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بعدما أن تم تحويل ملكيته، أرضية مدمجة لفائدة هذا الديوان في إطار المرسوم رقم 290/93 المؤرخ في 28/11/1993¹، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة في إطار الأمر 102/66 المؤرخ في 6/5/1966²، وعلى أساس قرار وزاري مشترك (مالية ، سكن) رقم ...بتاريخ ...

في إطار العملية المشار إليها لقد تم طرح صعوبات تواجه مصالح أملاك الدولة من الناحية القانونية في تجسيد عملية التنازل للسكنات المتواجدة والمشيدة على قطع أرضية ترجع ملكيتها للبلديات إثر تحويلها في إطار الإحتياطات العقارية ؛

في إطار التكفل على وجه الخصوص بالجانب القانوني للعملية ومن ثمة كفاءات تعيين أصل الملكية عند تحرير العقود الادارية لقد قامت الإدارة المركزية بتوضيح منهجية للتصدي لبعض العوائق حيث تم إدراج فقرة في العقد مفادها ان الأملاك العقارية المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل مؤقت من الدولة تعد بمثابة أملاك الدولة مادام أن المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004³ تنص على صب ناتج هذه الأملاك في الحساب 201-007 (مختلف ناتج الميزانية)⁴.

في هذا المنوال تجدر الإشارة أن عبارة المحلات المنجزة بتمويل مؤقت من الدولة يقصد منها المحلات بما فيها الوعاء التابع لها، وبالتالي فان الأملاك المعنية بما فيها الأرضية تعد تابعة لذمة الدولة.

من جهة أخرى أضاف المشرع شرط إستثنائي في عقد التنازل من أجل حماية الحظيرة العقارية المعتبرة ووضع حد لعمليات المضاربة المحتملة على حساب الجماعة الوطنية وذلك بموجب المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008⁵: بالقول(إن السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة

¹ ج ر عدد 79 مؤرخ في 01-12-1993.

² مستخرج من الجريدة الرسمية عدد 36-1966.

³ ج ر عدد 83 مؤرخ في 29/12/2003.

⁴ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 5611 مؤرخة في 30/10/2004، متعلقة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 106، 2004.

⁵ ج ر عدد 82 مؤرخ في 31-12-2007.

بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، بإستثناء حالة الوفاة وضرورة توزيع التركة، حيث أحال المشرع تطبيق هذه المادة إلى التنظيم.

في هذا الإطار صدر بتاريخ 24 فيفري 2013 المنشور الوزاري المشترك (مالية، السكن والعمران) يتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الإجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية معتبرا هذا النوع من السكنات الإجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية من الدولة.

يبدأ سريان مدة عدم قابلية التنازل عن هذه السكنات لمدة عشر سنوات من تاريخ إعداد العقد الإداري المعد من طرف مصالح أملاك الدولة.

إن تحديد بداية إحتساب أجل عشر 10 سنوات لم يكن موضوعيا نوعا ما، عندما حدد تاريخ بداية الإحتساب بتاريخ تحرير العقد لأن تاريخ التحرير يكون بعد إتمام كل الإجراءات المتعلقة بعناصره وأهم ما يتعلق بالعقار، ونحن نعلم أن الحصول على دفتر العقاري الخاص بالعقار يمر بعدة مراحل في غالب الأحيان تستغرق وقتا طويلا خاصة كما ذكرنا أن عملية المسح لم تستكمل كل إجراءاتها مما يستدعي من محرر العقد، مدير أملاك الدولة مباشرة إجراءات مع مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية قد تستغرق مدة طويلة تدوم سنوات نظرا لكثرة الملفات وتعقد الإجراءات، لهذا من الأفضل أن يكون تاريخ بداية الإحتساب هو تاريخ تسديد الدفع الأولي إذا إختار المعني الدفع بالتقسيط أو تاريخ التسديد الكلي إذا إختار الدفع الفوري¹، حيث تم أخذ هذا الإقتراح في حالة وفاة المترشح للشراء بعد تسديد الدفعة الأولى أو الثمن الكلي واعتبر المشرع أن قيام المترشح قبل وفاته بالتسديد هو تاريخ سريان العقد، وكان ذلك في إطار القانون 01/81 الملغى و المذكور أعلاه، وتم تعميمه على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المعدل والمتمم، بموجب المذكرة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 2628 بتاريخ 2010/03/24²،

¹ نصت المادة 26 من القانون 81-01، وكذا المادة 22 من المرسوم رقم 81-44 المؤرخ في 21/03/1981، المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية، على أن عملية تحويل الملكية تتم عند إمضاء التعهد بالشراء ودفع إما للمبلغ الكلي للبيع أو الحصة الأولية .

² متعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري - حالة وفاة المترشح للإكتساب - منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2010، ص 70 .

في حين تم إقصاء المترشحين الحاصلين على مقررات لجان الدوائر في إطار القانون 01/81 الملغى، إذا لم يتم أصحابها بالدفع الكلي أو الأولي حسب الحالة وطلب إلغاء تلك المقررات من طرف لجان الدوائر، لكن لما قامت مصالح أملاك الدولة بطلب ذلك كان الرد بأن هذه اللجان لم يعد لها وجود قانوني بعد إلغاء القانون 01/81، في هذا الإطار، نقترح إتمام الإجراءات المتعلقة بتسوية هذه الملفات العالقة التي اكتسب أصحابها حقوقاً لكونها لازالت قائمة لم تلغى.

صدر المرسوم رقم 211/15 المؤرخ في 11 أوت 2015¹ المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، يهدف إلى إعطاء دفع جديد وإنعاش العملية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، فقد تم إدراج أحكام جديدة لتخفيف الإجراءات في المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أوت 2015 وتم توضيح ذلك بموجب تعليمة وزارية مشتركة صادرة عن (وزارة المالية ووزارة السكن والعمران) تحمل رقم 01 مؤرخة في 2016، تتضمن وضع حيز التطبيق للأحكام الجديدة التي إحتواها المرسوم المذكور أعلاه، حيث استثنت هذه التعليمة الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف مصالح أملاك الدولة (الأملاك الشاغرة التي لم تحوّل ملكيتها أو تسييرها لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا المساكن التابعة للأصول المتبقية عن حل المؤسسات العمومية²)، فهي غير معنية بهذا التنظيم الجديد وتبقى تخضع لأحكام المادة الأولى وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 08/07 2003، وبالتالي فإن دراسة ملفات التنازل عن هذا الصنف من الأملاك يبقى من إختصاص لجان الدوائر.

وفيما يتعلق بالأملاك الأخرى المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لاسيما المساكن الإجتماعية التي تكون ملكيتها تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإن إيداع ودراسة طلبات الإكتساب من طرف المترشحين مرفقة بالملف المحدد في المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم

¹ ج ر عدد 44 مؤرخ في 19-08-2015.

² - في إطار أشغال تصفية المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة، قامت مصالح أملاك الدولة باسترجاع عدد من المحلات ذات الإستعمال السكني متبقية عن هذه العملية وتسوية وضعية شاغليها بواسطة عقود إيجار مما يسمح لهم بإيداع ملفات طلب التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 3189 مؤرخة في 08-04-2010، متعلقة بالتكفل بالمحلات ذات الإستعمال السكني التابعة للمؤسسات الاقتصادية المحلة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2010، 76.

15-211 المشار إليها أعلاه ، يكون من إختصاص لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المنشأة بموجب المادة 16 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

الملاحظ خلال سنتين تقريبا من تطبيق الأحكام الجديدة هذه ، أن العملية أصبحت أكثر بطءا لأن هذه المهمة كانت مقسمة على مجموعة لجان(الدوائر)، ثم أصبحت مجمعة لدى لجنة واحدة (لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري)، ضف إلى ذلك أن لجان الدوائر أكثر تنظيما وفاعلية نظرا لما هو مصخر لها من إمكانيات بشرية ومادية ، وإذا أخذنا كمثال ولاية تيسمسيلت فإن هذه الملفات كانت موزعة على سبعة لجان دوائر ثم أوكلت هذه المهمة إلى لجنة واحدة ليس لها حتى مكاتب من أجل ترتيب هذه الملفات ناهيك عن الأعوان القائمين بهذه المهمة .

المطلب الثاني: التنازل عن المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني

نفس الإطار القانوني يتم فيه التنازل عن المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني حاليا وهو المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15-211 المذكور آنفا .

نجد في إطار القانون 01/81 الملغي، كان يتم التنازل عن المحلات التجارية عن الجدران وكذا حق العتبة حيث يتم البث في العنصرين(الجدران والمحل التجاري (fonds et murs) في نفس الاجتماع¹، في حين نجد أنه في المرسوم المذكور أعلاه فإن عملية التنازل تكون عن الجدران فقط لأن المترشح للشراء قام بتكوين القاعدة التجارية بنفسه.

إن عملية إكتساب المحلات ذات الإستعمال التجاري، الحرفي أو المهني غير معنية بالإمتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الإستعمال السكني، كما أنها تخضع لزيادة مزدوجة تتمثل في :

الفرع الأول: زيادة خاصة بموقع العقار

يتم تطبيق زيادة على السعر الأساسي، متعلقة بالإستعمال التجاري وموقع العقار، على المحلات التجارية أو المهنية أو الحرفية وتحدد هذه النسب كما يلي:

- 30% بالنسبة للمحلات الموجودة في طابق سفلي أو علوي أو التي ليس لها منفذ مباشر على الطريق العمومي.

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، رقم 3350 مؤرخة في 14/06/2005، متعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات) خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، 2005، 63.

- 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 .

الفرع الثاني: زيادة من أجل النشاط

يتم تصحيح هذه النسب بمعاملات تتراوح بين 1.2 و 2 (بأجزاء 0.1) تحددتها وتبلغها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا.

بعد إتمام الإجراءات السابقة لعقد البيع يتم تحرير العقد من طرف مدير أملاك الدولة المختص وإمضائه نيابة عن وزير المالية ، بموجب تفويض إمضاء مثل هذه العقود صادر بالقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1992، ويتم إمضاء الطرف الثاني في العقد (المتنازل له)، ثم يتم تسجيل عقد البيع هذا لدى مفتشية التسجيل والطابع، ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة ثم تسلم نسخة للمعني، والهدف من شهر هذا التصرف هو تحقيق الاستمرارية وتدعيم الثقة في المعاملات العقارية¹، وفي حالة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة ترفق نسخة من العقد مع الدفتر العقاري.

¹ زاهية سي يوسف ، عقد البيع ، دار الأمل للطباعة والنشر ، تيزي وزو - الجزائر، 2000 ، ص 91.

المبحث الثاني

عقود التنازل عن القطع الأرضية

إن التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مبنية كانت أو شاغرة ، فهو يخضع لنصوص تشريعية تختلف حسب الحالة والهدف من العملية وبالتالي فإن التنازل عن القطع الأرضية يكون بهدف استيعاب مشاريع تجهيزات عمومية أو مشاريع ترقية عقارية ذات طابع اجتماعي أو تجاري أو لفائدة الوقف من أجل بناء مساجد أو مدارس قرآنية أو زوايا.....الخ.

كما يتم أيضا التنازل عن القطع الأرضية مباشرة في إطار التسوية المنصوص عليها بموجب أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والمتضمن مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، لهذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: التنازل المباشر وفق نصوص خاصة

قام المشرع بإصدار نصوص قانونية خاصة حسب الحالة، يتم من خلالها التنازل عن الأوعية العقارية لفائدة هيئات عمومية أو أشخاص طبيعية مع تحديد الهدف من كل عملية وأهمها تتمثل في:

الفرع الأول: التنازل لفائدة المرقين العقاريين لإنشاء برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة

يتم إجراء عملية التنازل وفق التنظيم المعمول به لفائدة هيئات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو معنويين يحملون صفة مرقى عقاري ، حيث يتم ذلك في إطار المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹، لا سيما المادتين 92 و 93 منه².

حيث صدر قرار وزاري مشترك (المالية ،الداخلية والجماعات المحلية ،السكن وال عمران والمدينة) المؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لانجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ 25 أوت 2015، وجاء في المادة الثالثة منه : " يجب أن تعين مسبقا الأراضي التي يلتزم شراؤها في إطار أحكام هذا القرار من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى المرقين العقاريين".

ويدخل في هذا الصنف المرقين العقاريين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين مثل (وكالة عدل AADL، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، وكذا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS ،...الخ).

تم تحديد شروط استعمال هذه الأراضي من قبل المشتريين ، وكذلك كيفية فسخ البيع في حالة عدم التقيد بالتزاماتهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة وكذا دفتر الشروط الملحق بنموذجه بالقرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه .

يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين، على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة للأملاك الدولة المعنية وكذا نموذج دفتر الشروط للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المذكور.

يتعين على المرقين العقاريين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة للأملاك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بملف معد في عشر 10 نسخ يتضمن مايلي³ :

¹ ج ر عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19.

² للمادة 92 : يمكن أن تكون العقارات لبنية وغير لبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أسس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الإستثمار.

³ للمادة 6 من القرار الوزاري المشترك للمؤرخ 2011/05/14، للمعدل وللتتم (ج ر عدد 51 مؤرخة في 2011/05/14).

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن .
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه.
- يجب أن يحدد دفتر الشروط تحت طائلة الرفض آجال الإنجاز ومخطط التمويل والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى وكذا تفصيلا عن مجمل الخدمات المتوقعة .
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لتتأج السنوات الثلاث الأخيرة.
- تصريح يبين مؤهلات المرقي في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- يتم إخضاع طلب الإقتناء للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية والتي تتكون من¹:
 - الوالي أو ممثله رئيسا ،
 - مدير أملاك الدولة ،
 - مدير السكن والتجهيزات العمومية ،
 - مدير التعمير والبناء،
 - مدير التخطيط وتهيئة الإقليم ،
 - مدير التنظيم والشؤون العامة،
 - مدير الأشغال العمومية ،
 - مدير الري،
 - مدير المناجم والصناعة،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها.

يقوم الوالي بتبليغ في أجل 15 يوما قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري صاحب المشروع وكذا الهيئات المعنية.

¹ للمادة 8 من نفس القرار المذكور .

على أساس قرار الوالي المذكور في المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه ، يتعين على المرقي العقاري أن يسلم في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر ، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ، ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء إستنادا إلى دفتر شروط المشروع المذكور في المادة 6 من القرار الوزاري المشترك أعلاه والمصحوب بملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة.

يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل ثلاثون(30) يوما يرفق به دفتر الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في هذا القرار.

يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما هي محددة في المادة 13 من القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 والتمتمة بالمادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المذكور آنفا ، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة على أساس النسب المحددة كما يلي :

- بالنسبة لولايات: الجزائر، وهران ، عنابة ، قسنطينة: 80% .
- بالنسبة للولايات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب: 95%
- بالنسبة للولايات الأخرى: 90%
- بالنسبة لبرنامج عدل 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط 100%.
- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار: 100%.
- بالنسبة للسكنات الترقية العمومية: تحدد نسب التخفيض الممنوحة كما يلي :

- ولايات الجزائر وهران عنابة ، قسنطينة: 60%.
- مقرات دوائر الولايات الشمالية: 70%.
- بلديات أخرى في الولايات الشمالية: 75%.
- مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا: 80%.
- بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا: 85%.

- مقررات دوائر الولايات الجنوبية: 90%.
- بلديات أخرى في الولايات الجنوبية: 95%.

غير أنه عندما يتضمن المشروع جزئياً إنجاز محلات ذات إستعمال غير سكني يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الإستعمال السكني فقط.

تنص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك، على أن تحدد شروط العقارات من طرف المشتري وكذلك كفاءات فسخ البيوع في حالة عدم التقيد بالتزاماتهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة وكذا دفتر الشروط الملحق نموذجه بهذا القرار (الملحق الاول)¹.

بحيث يحدد دفتر الشروط النموذجي وفقاً لأحكام المادتين 92 و 93 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المذكور أعلاه، البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقارين لأراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ونذكر أهم هذه البنود :

1-الهدف من البيع : هو تخصيص القطعة الأرضية لإنجاز محلات تستعمل أساساً للسكن، بحيث كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو إستعمالها جزئياً أو كلياً لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ البيع.

2-بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها أو تأجيرها: لا يمكن للمشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل له عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار غير الذي نص عليه المشروع .

3-فسخ البيع: إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط المذكور وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالإستلام، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لعملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء، حيث كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة، بحكم قابل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها عملاً

¹ ج ر عدد 51 مؤرخ في 14-11-2011.

بالمادة 800 من القانون الجديد¹، التي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون رقم 98-02 المنشئ للمحاكم الادارية².

كما أن للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كمايلي :

-إذا تم الفسخ قبل إنطلاق الأشغال يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10 % كأضرار وفوائد جزافية.

-إذا كان الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار الناتجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة، تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.

بإسناد مهمة تحديد القيمة المضافة إلى إدارة أملاك الدولة يكون المشرع قد أهمل نوعا ما جانب الإختصاص والكفاءة لأن مصالح أملاك الدولة غير مؤهلة تقنيا للقيام بهذه المهمة إذا ما قورنت بمصالح التعمير والبناء التي توظف مهندسين في مختلف التخصصات (البناء والتعمير، الهندسة المدنية،... الخ) هم أجدر بتحديد سعر اليد العاملة المستخدمة وكذا قيمة مواد البناء.

-أما في حالة ما لم ينجز المرقى العقاري السكنات بانتظام، فإنه يجرم من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية موضوع دفتر الشروط في الحالة التي كانت عليها.

-تلحق الإمتيازات والرهن التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ .

الإشكال المطروح هو في حالة وجود أشغال غير منتظمة وقام المرقى العقاري بتأسيس رهن أو إمتياز على القطعة الأرضية في هذه الحالة مامصير تلك الامتيازات والرهن باعتبار أنه لا يوجد تعويض .

في هذه الحالة يجرر العقار المثقل من الرهن أو الامتيازات وتنتقل هذه الأخيرة إلى الذمة المالية للمدين وتصبح جميعها ضامنة لوفاء ديونه³.

¹ قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/23 ، يتضمن قانون الاجراءات للمدينة والإدارية ، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

² عبدالرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات للمدينة والإدارية (09/08) ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، 483.

³ للادة 188 من القانون المدني الجزائري، الصادر بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975-09-29، للعدل وللتتم.

الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي الجزأة الموجهة للسكن الريفي

في إطار تطوير العرض العقاري العمومي عن طريق تهيئة أراضي جزأة ريفية قصد تمكين المواطنين من الحصول على السكن الريفي في التجمعات الصغيرة تطبيقا لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 22 فيفري 2011 وكذا تعليمة السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخة في 06 مارس 2011 ، صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بترقية الأراضي الجزأة الموجهة للسكن الريفي¹.

أولاً: شروط وكيفيات إنشاء الأراضي الجزأة

يجب أن لا يؤثر العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئة الأراضي الجزأة على استغلال الأراضي الفلاحية ولا يمكن إقتراحه إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير ؛

يتم تحديد الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من طرف مصالح التعمير بالتشاور مع مصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية.

يجب أن تلبى القطع الأرضية التي سيتم تجنيدها للاحتياجات المعبر عنها من طرف الطالبين الذين تتوفر فيهم شروط الإقامة ، الايفاء والأهلية للإعانة العمومية للسكن الريفي.

كما ينبغي إنشاء الأراضي الجزأة المتوقعة في هذا الإطار والتي لا يمكن أن تفوق 50 حصة على مستوى التجمعات المسجلة أقل من 5000 ساكن والمدمجة مع الإطار المبني.

يتم تجزئة الأراضي المعنية لحساب الدولة ويتم التنازل عنها في شكل حصص مهيأة موجهة للبناء الذاتي لفائدة المستفيدين من مقرر الأهلية لإعانة السكن الريفي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

يمكن أن تتراوح مساحة الحصص من 120م² إلى 150 م² بالنسبة لولايات الشمال ومن 200 م² إلى 250 م² بالنسبة لولايات الهضاب العليا والجنوب .

¹ وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران ووزارة المالية، تعليمة وزارية مشتركة متعلقة بترقية الأراضي الجزأة للموجهة للسكن الريفي، الجزائر، 2012.

توكل الدراسات وإنجاز أشغال تهيئة الأراضي المجزأة الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير، حيث يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته لمقري عقاري عمومي (وكالة عقارية ولائية أو أي مقري أو مهني ذو قانون أساسي عمومي) في إطار إتفاقية إدارة المشروع بالنيابة.

ثانيا: كفيات التنازل عن الحصص الموجهة للبناء

يتم تحديد قائمة المستفيدين من إعانة الدولة من طرف السلطات المعنية (مصالح البلدية) طبقا للإجراء المنظم لتنفيذ برامج السكن الريفي مع إحترام قواعد الاستفادة من إعانة الدولة لهذا النوع من السكن، ثم ترسلها الى مديرية السكن من أجل البت في إجراءات التحقيق وبعد التأشير عليها ترسلها الى مصالح التعمير؛

يرسلها مدير التعمير مرفقة بمقررات الأهلية وكذا وضعية كل مستفيد في مخطط رخصة التجزئة إلى مدير أملاك الدولة لإتمام إجراءات نقل ملكية الحصص بتطبيق التخفيضات المنصوص عليها؛

يتم إنشاء الأراضي المجزأة وكذا التنازل عن الحصص للمستفيدين بقرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية، ويشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقود الملكية للمستفيدين من الحصص الموجهة للبناء، مرفق بدفتر الشروط المتعلقة بالتنازل، والمعد طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

الفرع الثالث: التنازل عن قطع أرضية في إطار تطوير العرض العقاري العمومي¹

في إطار استحداث جهاز خاص لفائدة ولايات الجنوب وولايات الهضاب العليا بغرض تمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم، من الحصول على قطعة أرض صالحة للبناء تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومهيأة بموارد الدولة، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه والتي تبين:

أولا: مجال التطبيق

¹ وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمارة ووزارة المالية، تعليمات وزارية مشتركة تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا، الجزائر، 2014.

يخص هذا الإجراء كل بلديات وولايات الجنوب (أدرار، الأغواط، بشار، بسكرة، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية وتمنراست)، وكذا البلديات المسجلة في صندوق الهضاب العليا المحددة بموجب المادة 05 من المرسوم 06-486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، المحدد لكيفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 تحت عنوان "الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا"¹.

ثانيا: شروط وكيفيات إنشاء التجزئات

إن اختيار المواقع وحجم التجزئات ومساحة القطع الأرضية ترك لمبادرة الوالي بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، والتي يتمثل دورها في التأكد المسبق من توفر الأوعية العقارية المختارة من الناحية

القانونية، كما أن إنشاء التجزئات يكون بقرار ولائي بعد إستشارة اللجنة التقنية مع ضرورة توضيح في طلب القرار الإجتماعي للعملية مع الإشارة أن مصالح أملاك الدولة مكلفة بتقديم مشروع القرار المرخص لانجاز التجزئة كون أن الأراضي المختارة تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أوكلت عملية تهيئة الفضاءات العقارية المختارة في إطار هذه العملية للوكالات وذلك بعد إعداد وكالة لفائدة هذه الأخيرة من طرف إدارة أملاك الدولة وفق نموذج معد سابقا وهذا حتى يتسنى للوكالات العقارية الولائية من الحصول على مختلف التراخيص (رخصة التجزئة، رخصة التهيئة.... الخ) الضرورية لإتمام هذه المهمة.

ثالثا: فيما يخص التنازل عن الأوعية العقارية

إن الترخيص بإنشاء التجزئات والتنازل عن الحصص يكون بقرار ولائي، في هذه الحالة يمكن أن يتضمن نفس القرار الترخيص بإنشاء التجزئات وكذا التنازل لفائدة المواطنين المدرجين ضمن القائمة المعدة من طرف السلطات المحلية (البلدية) والمصادق عليها من طرف الوالي والتي ترفق بالقرار.

¹ ج ر عدد 84 مؤرخة في 2006/12/24.

-البلديات للصفة ضمن الهضاب العليا بولاية تيسمسيلت هي : خمستي ، العيون ، ثنية الحد ، عماري ، سيدي عابد ، للعاصم ، برج الأمير عبد القادر ، تيسمسيلت ، أولاد بسام ، أما باقي البلديات فهي مصنفة ضمن بلديات الشمال .

في حالة عدم إعداد القائمة وقت إعداد مشروع القرار المرخص لإنشاء التجزئة يتم لاحقا إعداد مشروع قرار آخر يتضمن الترخيص بالتنازل لفائدة المواطنين المدونين في القائمة الموقوفة من طرف السلطات المحلية (البلدية) والمصادق عليها من طرف الوالي والتي ترفق بالقرار الولائي .

رابعاً: تحديد القيم التجارية للأوعية العقارية موضوع التنازل لفائدة المواطنين

نظرا للطابع الاجتماعي للعملية تقرر تحديد القيمة التجارية للأوعية العقارية على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية موقع القطعة الأرضية موضوع التقييم، ويتم تطبيق تخفيض قدره 95% تنفيذاً لأحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 14 ماي 2011، والمحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة والمذكور أعلاه.

خامساً: إعداد عقود التنازل للمستفيدين

بعد تسديد سعر التنازل من طرف المستفيدين تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقود المكرسة لعملية التنازل لفائدة المستفيدين وفقاً لرخصة التجزئة المشهورة مسبقاً.

يجب أن يتضمن العقد الإداري البنود الأساسية والشروط المتعلقة بالعملية، لاسيما الإشارة إلى:

- قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990¹، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008²، والنص التطبيقي له وهو المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012³، لاسيما المادتين 92 و93 منه .

- أحكام المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المذكورة أعلاه، والمتعلقة ببند عدم قابلية التنازل.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 .

¹ ج ر عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990.

² ج ر عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008 .

³ ج ر عدد 69 مؤرخة في 19-12-2012.

- التعليم الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة السكن والعمران، وزارة المالية) رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

- يجب أن يتضمن عقد البيع بند عدم قابلية التنازل لفترة عشر (10) سنوات إبتداء من تاريخ إعداد عقد التنازل.

- فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمال كل القطعة أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط.

- إسقاط البيع في حالة التنازل، الكراء، التخلي أو هبة القطعة الأرضية المقتناة لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير ذلك المنصوص عليه في التعليم الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه.

الفرع الرابع: التنازل عن القطع الأرضية لفائدة الوقف

صنف المشرع الجزائري الملكية إلى ثلاثة أصناف وذلك بموجب المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم وهي :

1- الأملاك الوطنية .

2- الأملاك الخاصة.

3- الأملاك الوقفية.

حيث أن الأملاك الوقفية يكون مصدرها إما:

- الأملاك الخاصة، أي أن يقوم أشخاص القانون الخاص بوقف أملاكهم عن طريق إبرام عقود رسمية أمام ضابط عمومي (الموثق) إذا كانت هذه الأملاك يجوز أصحابها سندات رسمية، وذلك طبقا لأحكام المادة 41 من القانون 91-10 المؤرخ 27 أفريل 1991¹، المعدل و المتمم والمتعلق بالأوقاف، أما إذا لم تتوفر هذه السندات فيتم إثبات هذه الأملاك بموجب وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

¹ ج ر 21 مؤرخة في 08-05-1991.

المحدثة بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها¹.

- الأملاك الوطنية الخاصة والتي تشمل الأملاك الخاصة التابعة للدولة، والأملاك الخاصة التابعة للولاية، والأملاك الخاصة التابعة للبلدية.

بالنسبة للأملاك الخاصة التابعة للولاية والبلدية فإنه يتم ذلك بموجب مداولة أحد المجلسين، يكون بعقد رسمي يَمْضى حسب الحالة من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم بموجبه نقل هذا الملك لفائدة الوقف.

أما الأملاك الخاصة التابعة للدولة فقد بينت ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب مذكرة صادرة عنها بتاريخ 13 أكتوبر 2009 تحت رقم 10902، موضوعها تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية².

عملا بأحكام المادة 43 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991³، المعدل و المتمم والمتعلق بالأوقاف، وكذا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998⁴، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، المتضمنة إتمام تسوية وضعية العقارات الوقفية ويكون ذلك بنقل ملكيتها إلى ذمة الوقف مقابل دفع دينار رمزي.

يتم تجسيد عملية نقل الملكية لفائدة الوقف للقطع الأرضية الموجهة لبناء مساجد و/أو مدارس قرآنية بحضور مدير الشؤون والأوقاف كمثل شرعي عن الأوقاف.

زيادة على طلب التسوية يتكون الملف من الوثائق التالية:

- نسخة من قرار تخصيص القطعة الأرضية لحساب الأوقاف، حيث يتم تقديم مشروع قرار التخصيص معد من طرف مدير أملاك الدولة للوالي قصد الإمضاء مرفوقا بمحضر إختيار الأرضية،

¹ ج ر عدد 64 مؤرخة في 31-10-2000.

² مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة للمالية، رقم 10902 مؤرخة في 13-10-2009، متعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2009، ص 34.

³ ج ر عدد 21 مؤرخة في 08-05-1991.

⁴ ج ر عدد 90 مؤرخة في 02-12-1998.

-نسخة من المخطط الطبوغرافي للقطعة.

-شهادة إدارية معدة من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف المختص يعلن بموجبها أن مشروع إنجاز مسجد "....." وملحقاته و/ أو المدرسة القرآنية "....." قد أنجز أو عرف على الأقل الإنطلاق في الأشغال.

نسخة من وصل تسديد الدينار الرمزي على مستوى مفتشيه أملاك الدولة المختص إقليميا.

المطلب الثاني: التنازل في إطار التسوية

إن البناءات غير المكتملة التي تغلب على المنظر العام لمدننا وكل التجمعات السكنية بما فيها كبريات المدن أصبحت تسيء النظر و تضع العمران الجزائري في آخر الترتيب العالمي، هذا دفع بالساسة والمشرع الجزائري إلى البحث في أسباب هذه الظاهرة، حيث تبين أن معظم هذه البناءات أصحابها في وضعية غير قانونية، أي لا يجوزون سندات ملكية ومنهم من لا يجوز على رخص بناء، وآخرون لديهم رخص بناء والبناءات غير مطابقة لهذه الرخص؛

لهذه الأسباب كان الإهتمام منصبا في هذا الإطار على إيجاد آليات قانونية لتسوية هذه الوضعيات، وعلى هذا الأساس تم إصدار النص التشريعي المتمثل في القانون: 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، أو ما يعرف عند البعض قانون تسوية البناءات الفوضوية، وبالتالي يعتبر هذا النص التشريعي إستثناء عن القاعدة، بحيث أنه في الحالات العادية عند إنجاز أي بناية يسبقها الرخص المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به، لا سيما القانون 90-29 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لكن الحالات محل التسوية في إطار القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هو مطابقة المخطط مع البناية بدلا من البناية مع المخطط.

¹ ج ر عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.

تطبيقاً للنص المذكور أعلاه صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات¹ والرسوم 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها².

من أجل تجسيد الأهداف المسطرة في الآجال المحددة، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم : 366 مؤرخة في 28 جوان 2011، تبسط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين، ثم التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 ديسمبر 2012، المتضمنة لكيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وتم بموجبها رسم المسار الذي تمر به هذه الملفات حسب كل حالة.

وما يهمنا في هذه العملية هو القطع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والعقود المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة.

في هذا الإطار لقد نصت المادة 40 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المذكور آنفاً، على أن البناية المنجزة أو في طريق الإنجاز والمشيدة على قطع أراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ومخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به.

تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة

حيث تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح لتحقيق مطابقة البناءات، بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012 المذكور أعلاه .

الفرع الأول: دراسة الملفات

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

أولاً: البناءات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي³

¹ ج ر عدد 27 مؤرخة في 06-05-2009

² ج ر عدد 27 مؤرخة في 06-05-2009.

³ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر عدد 07 مؤرخة في 12-02-2015).

ترسل ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي والمودعة والمسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية .

ثانيا: البناء التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة بها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹

تدرس ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة أو البلدية من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة كما ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.

فيما يتعلق بالبناء التي تحمل خصوصيات يجب أن تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير والبناء للولاية.

تعتبر بنايات تحمل خصوصيات:

- البناء ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البيانات التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.

- البناء الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي.

ثالثا: إجراءات تنظيمية مرافقة²:

(1) - إستقبال الملفات على مستوى البلدية

¹ للمادة 48 من المرسوم التنفيذي نفسه.

² تعليمية وزارية مشتركة (وزارة السكن والعمران ، وزارة للمالية ، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم : 04 مؤرخة في 06-09-2012 ، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، 2012.

نظرا للعدد الهام للملفات أوجب المشرع وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض إستقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

ويجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة نسخ ترسل أربعة مرفقة بمحضر التحقيق المبدئي في الخمسة عشر (15) يوما التي تلي ، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو لجنة الدائرة حسب كل حالة مذكورة أعلاه ، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية عند الإمكان في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

(2) - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية

يتم تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية تكلف بدراسة الملفات لما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوزير أو الوالي حسب الحالة.

تتكون اللجنة المذكورة أعلاه من ممثلي المصالح التالية: التعمير والهندسة المعمارية، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، الحماية المدنية.

يمكن اللجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها.

(3) - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر من إستلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات وإرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداوات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 والمذكور أعلاه.

ترسل نسخة من المحضر الى كافة أعضاء لجنة الدائرة .

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقاً للعقار، يجب على هذه الأخيرة أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقاً للنقطة 3 أدناه.

4- دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض والبث فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

رابعاً: تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية

يمكن أن يتطلب مسبقاً تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

1- قطع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشرة سنوات بدون فائدة ويمنح تخفيض للبناءات التي تستفيد من تخصيص في السعر طبقاً للتنظيم المعمول به.

يؤخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها: موقعها، حالة الشبكات، وطبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند إنقضاء الآجال وتسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحدد بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986 المحدد لكيفيات تحديد أسعار الإقتناء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لإحتياطاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية واحتمالا مدخل وفضاء محيط ضروري لإستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج ويستحوذ على مساحة هامة يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير وبالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية يسبق التسوية إعادة تصنيف الأرض المعنية وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة طبقا للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية الخاصة بها اثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة.

(2) - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية

يجب على الوكالات العقارية الولائية تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل التنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير الذي يطالب بملكية قطعة الأرض والبناء عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة أملاك الدولة.

لقد نصت المادة 40 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 السالف الذكر، على أن البناية المنجزة أو في طريق الإنجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، ثم توجه موافقة التسوية إلى هذه الأخيرة قصد إعداد عقد التنازل.

الفرع الثاني: مهام إدارة أملاك الدولة

في إطار القانون 08-15 المؤرخ في 20 أوت 2008 يجدر التوضيح أنه ضمن هذه العملية هناك أربعة مهام اساسية منوطة إلى إدارة أملاك الدولة تتمثل في¹:

- المشاركة في أشغال لجنة الدائرة ؛
- إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لا تحوز على سندات ملكية؛
- تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها؛
- إعداد سندات أو عقود الملكية على الأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي تحصلت على رأي بالموافقة من لجنة الدائرة؛

أولاً: المشاركة في أشغال لجنة الدائرة

تطبيقاً لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ؛

فإن تمثيل مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات والمحافظين العقاريين المختصين إقليمياً.

يجب على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري المساهمة في أشغال هذه اللجنة بمدتها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة محل طلب التسوية للسماح للجنة بدراسة الملف عن كل دراية ومن ثمة؛

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 3476 مؤرخة في 08-04-2013، تتضمن مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2013، ص 111 وما بعدها.

- التنازل عن الأوعية العقارية المعنية لشاغلها وفي أحسن الآجال إن لم يكن هناك أي مانع وهذا من أجل تمكينهم من التسوية النهائية (رخصة بناء، شهادة مطابقة) للبناءات التي قاموا بتشييدها .

- إعلام لجنة الدائرة وكذا المواطن باستحالة تسوية الوعاء العقاري مع ذكر الأسباب التي حالت دون ذلك.

ثانيا: التحقيق القانوني

لقد نصت المادتين 36 و38 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، على تكليف إدارة أملاك الدولة بالقيام بالتحقيقات القانونية على القطع الأرضية محل التسوية ؛

في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المبني واللواحق، الحدود....) والمعلومات المرتبطة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية (أصل ملكيتها، وجهتها، طابعها، ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني).

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير آخذين بعين الإعتبار قواعد التعمير المطبقة محليا وشكل القطعة وشبكة الطرق... الخ.

ثالثا: تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها¹

لقد نصت المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، على أن التنازل عن القطعة الأرضية محل التسوية في هذا الإطار تتم بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة، لذلك لما تكون القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، فإن سعر التنازل يجب تحديده من طرف مصالح أملاك الدولة طبقا لأحكام المادة 40 من القانون 08-15

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 3190 مؤرخة في 27-03-2014، تقييم القطع الأرضية للزمع تسويتها في إطار القانون 08-15، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2014، ص73 وما بعدها.

المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، كما يجدر التوضيح على أنه يوجد عدد مهم من المواطنين استفادوا من قطع أرضية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية يمكن لهم الإستفادة من تسوية بناياتهم في هذا الإطار.

وهو نفس الوضع بالنسبة للمواطنين الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أملاك شاغرة) والذين لم تتم تسوية وضعية شغلهم في الوقت المناسب والذين قامو بتهديم البنايات القديمة التي تعود إلى الحقبة الإستعمارية وشيدوا بنايات جديدة بدون ترخيص على هذه المواقع أو قامو بتشييد بنايات جديدة مع محافظتهم على البنايات القديمة.

في هذا الشأن يتعين أثناء التحقيقات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة سيما تطبيقا لتدابير المواد 36 و38 من هذا القانون التأكد مما إذا كان المعني قد استفاد من قطعة أرضية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية أو يحوز على هذا العقار المبني قبل 18 نوفمبر 1990.

في هذا الإطار يتعين تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية حسب الكيفية الآتية.

- حسب القيمة التجارية بدون تخفيض من أجل الإزدحام لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 1990/11/18.

- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الإحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليه بالمرسوم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986 مع زيادة 50%، لما يثبت أن المعني يشغل قبل 18 نوفمبر 1990 عقار، كان مبني في الأصل والذي كان على مصالح الأملاك الوطنية تسويته في الوقت المناسب ؛

في الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار قانون الإحتياطات العقارية البلدية أو أنها ملك شاغر في السابق، فإنه يتعين التكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية آخذين بعين الإعتبار هذه الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمية رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011¹، المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة للمالية، رقم 1005 مؤرخة في 03-02-2011، التكفل بالفوارق في المساحات -المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005- تقييم، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات) خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري، 2011، ص58 وما بعدها.

من خلال تحليل هذه التعليمات نجد أن تحديد قيمة القطعة الأرضية يوضع لموقعها إذا كانت محصورة أو غير محصورة وقابليتها للبناء أو غير قابلة للبناء، بحيث سعر هذه القطع يختلف حسب مواصفات كل قطعة أي يتم التخفيض من سعر المثل بنسب متفاوتة حسب أهمية ومواصفات القطعة محل التسوية؛

كما أنه من باب الإنصاف فإن القيمة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة هي تلك المعاينة عند تاريخ إيداع الملف من طرف طالب التسوية مثبت بوصول الإيداع على مستوى مصالح البلدية.

بالإضافة إلى ذلك ومن أجل تخفيف الأعباء المالية اتجاه المواطن نظرا لتقلب السوق العقاري إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الأحيان بوضعية غير منسجمة، فإن المشرع ألزم الأخذ بالسعر الودودي الأقل الملاحظ على مستوى البلدية في شوكة الأسعار المعمول بها آنذاك، وهذا على غرار ما تم الأخذ به بالنسبة للأراضي الممنوحة عن طريق الإمتياز في إطار الإستثمار.

رابعا: تسليم سند ملكية الوعاء العقاري التابع للأموال الخاصة للدولة

1)- رأي لجنة الدائرة: إن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البناءات وإنهائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالأمر حائز أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية؛

إن المواقف المتباينة المتبعة من دائرة إلى أخرى والمتمثلة في عدم تسوية، إلا اللذين بحوزتهم سندات منح و العكس لا، ليست صائبة بإعتبار أن التسوية يجب أن تشمل جميع البناءات شريطة فقط إحترام الشروط المطلوبة في هذا المجال (مخططات البناء والتعمير).

إن هذا الجهاز القانوني جاء لتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وبالنتيجة فإن كل تسوية للبناء، تجسد عن طريق مقرر يعد ويمضى من طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه للمواطن المعني.

يبقى معلوما أنه لأجل إعداد عقد التنازل، فإن مقرر لجنة الدائرة الناطق بتسوية البناء ضروري، وأن نسخة واحدة من المقرر المسلمة للمواطن تعد كافية شريطة التأكد من مطابقتها لمحضر لجنة الدائرة؛

وضبطا لدور كل مصلحة معنية بهذه العملية، جاء في المادة 40 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 السالف الذكر، فإن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مدير أملاك

الدولة بصفته موظف عام (محرر العقد) يضيف صفة الرسمية¹، كذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية.

(2) - **المساحات الواجب التنازل عنها** (المشار إليها في عقد التنازل): يجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية².

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة ويمكن أن تكون قابلة للتخفيض مما يسمح بتشكيل وحدة عقارية (قطعة أرض جديدة) قابلة للبناء تماشي مع قواعد التعمير المطبقة في المنطقة فإن التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير.

(3) **كيفية التسديد**: إن المادة 20 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011³، نصت على أن تسديد القيمة التجارية للقطع الأرضية القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المشار إليه أعلاه، يمكن أن يكون بناء، على طلب المعني بالأمر محل تسديد بالتقسيط بدون فائدة لمدة أقصاها (10) سنوات، عندما يكون التسديد بالتقسيط فانه يتعين إدراج بند ضمن العقد الإداري يقضي بعدم قابلية التنازل عن العقار المعني إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للخزينة العمومية؛

أما فيما يتعلق بالمستفيدين من التسوية عن طريق التنازل على أساس الإحتياطات العقارية البلدية المضاف إليها 50%، فإن هؤلاء ليسوا معينين بهذا التحفيز المالي كون أن الأمر يتعلق بأسعار إدارية.

4) - **حالة تسوية أوعية عقارية استعملت في إنجاز مشاريع إستثمارية**

¹ لتعريف العقد الرسمي نعود إلى القانون للديني وبالضبط للمادة 324 التي نصت على أن: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه).

للموظف العام: هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة، الوالي... الخ.

-أنظر: عمر حمدي باشا، نقل للملكية العقارية، مرجع سابق، ص 153.

² للمادة 02 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008.

³ ج ر عدد 40 مؤرخة في 20-07-2011.

طبقا للتشريع المعمول به سيما الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية¹، يكون على أساس منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل.

يبقى معلوما أنه في حالة ما إذا كان المستثمر المعني حائز مسبقا على حق إمتياز يمنح له الحق في تحويل الإمتياز إلى تنازل طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما عند تاريخ منح الإمتياز، فإن هذا الأخير يمكن له الإستفادة مباشرة من تنازل عن مجمل الوعاء العقاري (القطعة الممنوح له عليها حق الإمتياز + المساحة الزائدة) وذلك على أساس رأي مسبق بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار CALPIREF ، مع الإشارة إلى أن التنازل عن المساحة الزائدة يكون على أساس القيمة التجارية الملاحظة عند تاريخ إيداع الملف في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، وبالسعر الأقل المدون في شوكة الأسعار وليس على أساس السعر الملاحظ عند تاريخ منح الإمتياز حتى وإن تم إنجاز المشروع في الآجال المحددة.

¹ ج ر عدد 49 مؤرخة في 03-09-2008.

الفصل الثاني

عقود الإمتياز في إطار الإستثمار

الصناعي والفلاحي

نظرا لكون الثروة العقارية عاملا مهما وأساسي غير متجدد، وأن آلية استغلاله عن طريق التنازل عن ملكيته التامة والمباشرة للمستثمرين لم يثبت نجاعته، كما أن هذا المورد الأساسي يشكل حجر الأساس في قيام الثورة الصناعية في أي دولة من دول العالم وبه تحصل مكانتها بين الأمم، هذا جعل بالمشرع الجزائري يفكر في طرق استغلال وتثمين هذا النوع من المال مع المحافظة على أصله وذلك إقتداء بتجارب

الآخرين من المجتمعات، حيث تم الأخذ بخيار صيغة عقد الإمتياز بدلا عن عقد التنازل أو البيع سواء بالنسبة للعقار الصناعي أو العقار الفلاحي.

لقد ميز الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار¹، بين نوعين من التصرفات القانونية الممكنة إبرامها في إطار الإستثمار:

- عقد منح حق الإمتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالتسجيل والشهر العقاري.

- الرخصة وتتم عن طريق مقرر أو قرار إداري².

لهذا يمكننا القول أن المشرع فصل بين هذين النوعين من التصرفات القانونية، بالنظر إلى المكان أو الحدود التي يقع عليها أيا منهما، فإذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة يبرم عقد المنح بالإمتياز، والذي يعتبر عقد إيجار من نوع خاص.

أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية العمومية، فتبرم الإدارة ترخيص بإستغلال أو إستعمال لشغل أمكنة، بإعتبار أن هذه الأملاك لا يمكن إكتسابها بالتقادم أو التنازل أو الحجز عليها³.

المبحث الأول

عقود الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي

¹ ج ر عدد 47 مؤرخة في 22-08-2001.

² يخضع الإستعمال الخاص للمال العام لقرار تصدره السلطة المختصة بالتصريح للشخص، أو الأشخاص طالبي الإنتفاع الخاص، بعد التأكد من أن هذا الإستعمال لن يؤثر على الغرض الذي خصص له للمال العام للمنفعة العامة من ناحية، أو على الإستعمال العام لهذا المال من ناحية أخرى، ويجب على الإدارة أن تراعي للمصلحة العامة عند منحها هذه التراخيص ولا تنحرف عن هذا الهدف.

³ مخلوف بوجدة ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر، 2006، 76.

بصدور الأمر 08-04 المؤرخ في 1 ديسمبر 2008 المعدل والمتمم، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، والمرسومين التنفيذيين له 09-152 و 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009²، أقر المشرع الجزائري نظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على هذا النوع من العقارات حيث قام بتحديد الموضوع والوعاء، فالموضوع يهدف إلى إقامة مشروع استثماري ونجد ذلك في نص المادة الأولى من الأمر المذكور أعلاه، بقوله "الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية".

أما الوعاء فقد أشارت إليه المادة الأولى أيضا بالقول "الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا ما استثنى بموجب المادة (2) الثانية من هذا الأمر" وهي أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية .
 - القطع الأرضية داخل المساحات المنجمية .
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية والثقافية .
 - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري .
- كما أخضع لنظام الإمتياز في هذا الإطار الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

المطلب الأول: منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي غير القابل للتحويل إلى تنازل ودور إدارة أملاك الدولة في ذلك

نجد في تمهيد كل من دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد

¹ ج ر عدد 49 مؤرخة في 03-06-2008.

² ج ر عدد 27 مؤرخة في 06-05-2009.

لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها.

- منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

- منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد إستيعاب مشروع إستثماري.

من خلال هذين التعريفين يتبين أن الإمتياز في مفهوم هذه النصوص هو تحويل حق عيني أصلي

(الإنتفاع)، لمدة معينة سواء بقطعة أرض أو أصل عقاري متوفر لفائدة أشخاص خاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا أو معنويين.

وحتى لا نعوص في تسلسل النظام القانوني لإستغلال العقار الإستثماري أود مباشرة شرح نصوصه السارية مع التطرق إلى بعض التعديلات التي أحدثها المشرع بهدف مسايرة المستجدات وإعطاء دفع لهذه العملية الهامة من أجل الحصول على نتائج إيجابية في مجال التنمية الاقتصادية .

جاء الأمر 04-08 ومراسيمه التنفيذية 09/ 152-153 المذكورة أعلاه بديلا عن الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية¹ ومراسيمه التنفيذية رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن كيفية منح الإمتياز والتنازل عن القطع الأرضية² والمرسوم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية³.

الفرع الأول: الأملاك المعنية

¹ ج ر عدد 53 مؤرخة في 30-08-2006

² ج ر عدد 27 مؤرخة في 25-04-2007، ص9.

³ ج ر عدد 27 مؤرخة في 25-04-2007، ص23.

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها تلك الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة .

- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط.

- القطع الأرضية التابعة لمناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

الفرع الثاني: السلطة المكلفة بمنح الامتياز¹

يمنح الإمتياز من طرف الوالي المختص إقليميا على أساس قرار يتخذ من طرفه بإقتراح من:

- المدير المكلف بالإستثمار (مدير الصناعة والمناجم)²، عندما يكون العقار(قطعة أرض أو عقار مبني)تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو هو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض،

- من الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة داخل محيط المدينة الجديدة،

- من الوكالة الوطنية لترقية السياحة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون قطعة الأرض تابعة لمنطقة توسع سياحي.

الفرع الثالث: دور إدارة أملاك الدولة خلال مراحل منح الإمتياز في إطار الإستثمار

منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة لإدارة وتسيير أملاك الدولة إقليميا بما فيها تلك الموجهة للإستثمار، حيث تنص المادة 183 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012³، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على مايلي: يمكن الوزير

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 7982 مؤرخة في 08-08-2011، وضع حيز التنفيذ للكييفيات الجديدة لمنح الامتياز على الاملاك العقارية سيما التابعة للاملاك الخاصة للدولة للموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري،2011،ص.119 وما بعدها.

² للمادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

³ ج ر عدد 69 مؤرخة في 19-12-2012.

المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 2012 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، أن يمنح تفويض بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها .

كما يمنح القرار الصادر عن وزير المالية (وزير الإقتصاد في تلك الفترة) المؤرخ في 20 جانفي 1992، تفويضا لمديري أملاك الدولة للولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

كان من المفروض تحديث قرار التفويض الوزاري لمديري أملاك الدولة بموجب المادة 183 المشار إليها آنفا والتي حلت محل المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 1454/91 الملغى ، وتغيير تسمية وزارة الإقتصاد إلى وزارة المالية.

كما تنص المادة 08 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري².

" تتولى مديريةية أملاك الدولة للولاية ما يأتي :

- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ..."

وطبقا لقرار تفويض وزير المالية المذكور أعلاه، فإن مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية هو المختص في إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الإمتياز على العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه للإستثمار، مرفقا بدفتر شروط محدد لبرنامج الإستثمار بإعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 1 ديسمبر 2008، إلى جانب ذلك يكلف مدير أملاك الدولة بالسهر على إحترام دفتتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز بإعتباره عضوا في لجنة متابعة وتنفيذ المشروع، وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته فإن مدير أملاك الدولة يقوم بمباشرة الإجراءات القضائية من أجل

¹ للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20-01-1992، " يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود

التي تهم للممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها ، وذلك وفقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 1454/91 المؤرخ في 23-11-1991.

² ج ر عدد 10 لسنة 1991 .

إسقاط حق الإمتياز بصفته ممثلاً لوزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 عندما تكون القضايا مرفوعة الى المحاكم أو المجالس أو المحاكم الإدارية، وتجدر الإشارة الى أن القرار المتقدم لم يمنع السلطات المفوضة من تفويض الأعوان الموضوعين تحت سلطتها لمتابعة القضايا المخولين بها أمام الجهات القضائية المختصة مع استظهار في كل مرة قرار التفويض¹، وهو ما أكدته المادة 12 من الأمر 04/08 المشار إليه أعلاه، بالقول " يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط عقد الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً" .

فضلا عن ذلك فإن مديري أملاك الدولة أعضاء في مختلف اللجان و الهيئات الولائية المكلفة بدراسة ملفات ومتابعة الإستثمار، وبالتالي فإن حضور ممثلي إدارة أملاك الدولة هدفه السهر على إحترام التشريع والتنظيم المعمول به (أراضي غير متوفرة كالأراضي الفلاحية ، أراضي غير قابلة للتعمير ، أراضي مخصصة للمشاريع العمومية، مشاريع لا تكتسي الصبغة الصناعية)، وهذا ما أشارت اليه المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المذكور آنفا، حيث تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار إختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على إستعمال الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة المخصصة والغير مخصصة.

أولا: دورها كعضو في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF)

لم تكن مهام لجنة المساعدة على تحديد مكان ترقية الاستثمارات (CALPI) المنشأة بموجب التعليم الوزاري المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994، منظمة في إطار تشريعي محدد مما ترتب عنه عدة تجاوزات، إثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة التي أضيف لها ممثلين عن هيئة الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF)².

¹ أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، 46.

² ج ر عدد 27 مؤرخة 25-04-2007.

وبما يتماشى مع تعديلات صيغة إستغلال العقار الصناعي عن طريق الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر 04/08، ألغى المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المشار إليه آنفا ، وأعيد تنظيم مهام اللجنة وتشكيلتها بالمرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار¹، وتشكل هذه اللجنة التي يرأسها الوالي من²:

مدير أملاك الدولة – مدير التخطيط والتهيئة العمرانية المحول الى البرمجة ومتابعة الميزانية – مدير التعمير والهندسة المعمارية – مدير النقل – مدير الطاقة – مدير البيئة – مدير المصالح الفلاحية – مدير الصناعة وترقية الاستثمارات – مدير التجارة – مدير وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الولائية – ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري – ممثل عن غرفة التجارة والصناعة والحرف – ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمارات – رؤساء المجالس البلدية المعنيين .

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك حيث يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي وترسل اللجنة كل ستة(06) أشهر تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية في هذا الجانب إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى وزير المالية ونسخة الى وزير ترقية الإستثمارات.

تكلف اللجنة على أساس بنك معلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع معلومات تقدمها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري والأجهزة المكلفة بالعقار بما يلي:

(1) – إستقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية والتي يبدو أن أغلبها مشاريع تعلققت في المقام الأول بمشاريع خدماتية.

(2) – إقتراح منح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بإستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة والعقارات المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

(3) تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية.

¹ ج ر عدد 04 مؤرخة في 17-01-2010

² للدة 03 من للرسوم 20/10 للمؤرخ في 12-01-2010 .

(4) - المساهمة في الضبط والإستعمال الرشيد للعقار الإستثماري في إطار إستراتيجية تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية بعين الإعتبار.

(5) - مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات.

(6) - مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها.

(7) - وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال.

(8) - تقييم شروط سير السوق العقاري المحلي.

(9) - إقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به .

(10) - إقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به .

(11) - متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها ويمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية .

من خلال تفحص المهام المذكورة آنفا نجد دور إدارة أملاك الدولة هو دور محوري في جميع أشغال اللجنة المذكورة إلى غاية صدور قرار منح الإمتياز، ثم يتم تحويل هذا الأخير مرفوقا بملف تقني وإقتصادي للمشروع من أجل إتمام باقي الإجراءات وخاصة تحديد الشروط المالية لمنح الإمتياز إلى غاية تحرير وتسليم عقد الإمتياز للمستثمر ثم القيام بمتابعة إنجاز المشروع وتشغيله .

حدد الأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 ومراسيمه التنفيذية 09-152 و 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009 حسب طبيعة العقار شروط وكيفيات منح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

إن وضع حيز التنفيذ هذا الجهاز سمح بتسجيل ببطء في إجراءات منح العقار بالتراضي من جهة ، وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى.

نظرا لما ذكر وبغية إنعاش الإستثمار قرر المشرع الجزائري إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للإستثمار.

إن هذه التدابير عدلت جذريا بعض أحكام الأمر 04/08، وكرست بقانون المالية التكميلي رقم 11/11 لسنة 2011¹، حيث تم إستبعاد صيغة المزداد العلي و الإحتفاظ بصيغة منح بالتراضي فقط.

- الشروط المالية لحق الامتياز

بهدف تشجيع الإستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الإقتصاد الوطني تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل ورفع الإنتاج الوطني، بعد أن كان يتم تحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو العقار المبني من طرف مصالح أملاك الدولة من خلال دراسة السوق العقاري، وتؤخذ نسبة 5% (20/1)² من هذه القيمة كإتاوة إيجارية سنوية³ تدفع لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، تقرر تخفيض مبلغ هذه الإتاوة وأصبح يتم تطبيقه على النحو التالي :

- 90% خلال فترة إنجاز الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.
- 50% خلال فترة الإستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة إلى ثلاث سنوات.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة عشر (10) سنوات ، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا⁴.
- الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير⁵.

¹ ج ر عدد 46 مؤرخة في 20-07-2011.

² تم تخفيض هذه النسبة الى 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية كإتاوة إيجارية سنوية، وذلك بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015، للعدلة للمادة 9 من الأمر رقم 04-08.

³ المادة 9 من الامر 04/08 للذكور أعلاه.

⁴ للرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ 2006/12/23 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا " حدد الولايات والبلديات المعنية.

⁵ للرسوم التنفيذي رقم 485/06 المؤرخ في 2006/12/23 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-485 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطويرالجنوب (ج ر عدد 84 مؤرخة في 24-12-2006).

إن ما يؤخذ على المرسومين التنفيذيين 485/06 و 486/06 المؤرخين في 23 ديسمبر 2006 ، هو المعايير التي إعتدها المشرع في تصنيف بلديات الشمال والهضاب العليا والجنوب، بحيث إذا كان اعتمادها على الموقع الجغرافي فهذا أدى الى الإخلال بمبدأ التوازن والعدالة الإجتماعية، إذا أخذنا كمثال ولاية تيسمسيلت فنجد حسب المرسوم التنفيذي رقم: 486/06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 أن البلديات المصنفة كهضاب عليا هي: خميستي - العيون - ثنية الحد - عماري - سيدي عابد - المعاصم - برج الامير عبد القادر - تيسمسيلت - أولاد بسام، أما باقي البلديات في هذه الولاية وهي: الأزهرية - الأربعاء - بوقايد - برج بونعامة - تملاحت - لرجام - الملعب - سيدي العنترى - حمام سيدي سليمان - بني شعيب - سيدي بوتشنت ، فهي مصنفة ضمن بلديات الشمال.

إذن البلديات المصنفة ضمن بلديات الشمال لا تستفيد من الإمتيازات المالية المذكورة في الحالة الثانية أعلاه، وبالتالي من يمنح له مشروع إستثماري ببلدية تيسمسيلت يقوم بتسديد الإتاوة السنوية بالدينار الرمزي خلال عشر سنوات الأولى، ومن يمنح له نفس المشروع ببلدتي الأربعاء أو بني شعيب (بلديات فقيرة ومعزولة) فيطبق عليه ما يطبق على بلديات الشمال، وكذلك من يستفيد من قطعة أرض في إطار البناء الريفي أو في إطار تطوير العرض العقاري.

إن هذا التصنيف يعيق التنمية بهذه المناطق بل يكاد يعدمها بدلا من ترقيتها وتطويرها، لهذا كان يجب إعادة النظر في هذا التصنيف وبنائه على معايير واقعية تحدد بموجبها وضعية كل بلدية من ناحية مداخلها، عزلتها، المشاريع التنموية المقامة بها، وفي هذا الإطار تستشار السلطات المحلية في إجراء هذا التصنيف، وبالتالي فإن كل بلديات ولاية تيسمسيلت تعتبر هضاب عليا تستفيد من تمويل وامتييازات الصندوق المؤسس بالمرسوم التنفيذي 486/06 المذكور أعلاه ، وكذا إمتياز تخفيض فواتير الكهرباء والغاز.

- تدابير تسهيلية¹

بغية مرافقة المستثمر وتخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الإمتياز ، نصت المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (المعدلة للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010) على

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، رقم 7982 مؤرخة في 08-08-2011، وضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الإمتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأموال الخاصة للدولة للوجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، 2011، ص. 119 وما بعدها.

إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري بمناسبة إعداد عقود منح الإمتياز سنويا طيلة مدة الإمتياز.

من جهة أخرى ، وفي إطار منح مزيد من التسهيلات قام المشرع ومن ورائه السلطات العليا بتعديل بعض مواد الأمر رقم: 04/08 ومنه المادة 9، بتخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية إلى 33/1 عوضا عن 20/1، من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو العقار محل المشروع، وذلك بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015¹.

كما أضاف إمتياز جديد بمقتضى المادة 63 من نفس القانون، وذلك بتحديد الإتاوة السنوية المستحقة بعنوان عمليات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية².

جاء في المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013³، بالنسبة للمستثمرين الحاصلين على عقارات موجهة لمشاريع استثمارية تملكها هيئات ومؤسسات عمومية بطلب من هذه الأخيرة موجه إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تحديد مبلغ الإتاوة السنوية للإمتياز والإعداد المجاني لعقود الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، في إطار الأمر رقم: 04/08 المذكور أعلاه.

وهنا يثار إشكال حول قيمة الإتاوة، حيث أن إدارة أملاك الدولة تقوم بتحديد هذه الإتاوة وفق التشريع والتنظيم المعمول به والمبين أعلاه، أي أن البلديات المصنفة كهضاب عليا يحدد مبلغ الإتاوة خلال عشر (10) سنوات الأولى بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2)، في حين هذا السعر لا يخدم المصلحة المادية للهيئة أو المؤسسة العمومية المالكة بإعتبار هدفها تجاري أو إقتصادي على حافظتها العقارية.

وهذا ما حدث مع الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضريين لولاية تيسمسيلت، بحيث قامت هذه الأخيرة بتحديد قيمة الإتاوة بإعتبار بلديات الولاية مصنفة كلها ضمن بلديات الشمال ثم طلبت من مدير أملاك الدولة تحرير عقد الإمتياز لفائدة صاحب المشروع، وهذا ما أثار إشكال عند إسقاط الشروط المالية على دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور سابقا.

¹ ج ر عدد 78 مؤرخة في 31-12-2014.

² مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم: 10172 مؤرخة في 10-10-2012، كليات تحديد الإتاوة السنوية لمنح الإمتياز، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2012، ص. 129 وما بعدها.

³ ج ر عدد 72 مؤرخة في 30-12-2012.

ثانيا: التمثيل على مستوى الشبائيك الوحيدة غير المركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)¹

إن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مخول لها دور التنسيق والمساعدة والمرافقة لأصحاب المشاريع الإستثمارية ، فالشبائك الوحيد غير المركزي التابع لهذه الهيئة يمثل نقطة الارتكاز لجمع ممثلي كل السلطات الإدارية المعنية لتسهيل تنفيذ الإجراءات المفروضة على المترشحين لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

إن تمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشبائيك الوحيدة غير المركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار من طرف عناصر كفاءة ، يعد ضمانا لدفع نشاط الإستثمار وذلك بتحضير أجوبة دقيقة وواضحة على أسئلة المستثمرين فيما يخص الإستفادة من العقار الذي يمثل قاعدة ضرورية لإنجاز أي مشروع إستثماري ومرافقتهم خلال إجراءات حصولهم على عقد منح الإمتياز على قطع أرضية ملك للدولة².

منح مزايا الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري وأنعاب أملاك الدولة بمناسبة تحرير عقد الإمتياز للمستثمرين الحاصلين على مقرر منح المزايا من الشبائك الوحيد غير المركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المختص إقليميا، التابع له محل إنجاز المشروع وتسليم عقد منح الإمتياز معفى من كل المصاريف والرسوم والحقوق³.

ثالثا: تحرير العقد وإتمام إجراءاته وتسليمه لصاحب المشروع

يعتبر عقد منح الإمتياز هو حوصلة الإجراءات السابقة، بدءا باختيار الوعاء ثم تقديم الطلب من المستثمر ثم الدراسة والإقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار ، حيث حل محل هذه اللجنة في هذا الدور المدير المكلف بالإستثمار وهو مدير الصناعة والمناجم وذلك من خلال تعديل المادة 5 من الأمر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 السالف الذكر، بموجب

¹ أنشأت بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119 للمؤرخ في 23-04-2007، (ج ر عدد 27 مؤرخة 25-04-2007) .

² - مذكرة الوزير الأول رقم 345 مؤرخة في 18-06-2011.

- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 4804 مؤرخة 03-05-2011 تخص تمثيل لادارة أملاك الدولة على مستوى الشبائك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2011، ص. 86- 87.

³ لوداد 36، 38، و39 من قانون المالية لسنة 2013 ، (ج ر عدد 72 مؤرخة في 30-12-2012) .

المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹، أين تم منح الوالي المختص إقليميا الصلاحية الحصرية في منح العقار الإقتصادي في إطار حق الإمتياز، وذلك بعد إستيفاء إجراءات مرنة لإستشارات القطاعات المعنية، يجريها المدير الولائي المكلف بالصناعة²، ثم الموافقة النهائية على المشروع بموجب قرار صادر عن الوالي بقولها :

يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على إقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

من خلال هذا التعديل فإن المهمة الأساسية للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF)، المنشأة بموجب المادة 5 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 ديسمبر 2008 المذكور آنفا، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010، تم إسنادها إلى مدير الصناعة والمناجم ومنه ضمينا تم التخلي عن دور هذه اللجنة بتجربتها من مهمتها الأساسية.

تنفيذا للمادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في: 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 (وزير الداخلية والجماعات المحلية - المالية - الصناعة والمناجم) المؤرخة في: 06 أوت 2015 متضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

¹ ج ر عدد 40 مؤرخة في 23-07-2015 .

² تعليمات وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم 2144 مؤرخة في 13-09-2015 ، بخصوص إنعاش الإستثمار الصناعي، موجهة الى الولاية والولاية للتندبين ورؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية .

يتم دراسة الملفات المتضمنة طلب الإمتياز للمشاريع الإستثمارية وفق هذه التعليمات كما يلي :

(1)- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق إمتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للإستثمار أن يودع ملفا مرفقا بدراسة تقنية وإقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

(2)- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز للمدير الولائي المكلف بالإستثمار ويستشير في ذلك ، كلما اقتضت الضرورة ، ومديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع ؛ حيث تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى ثمانية(8) أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا.

بعد تشكيل الملف، وفق الإجراءات المشار إليها، يرسل إلى الوالي مرفقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 8 أيام إبتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

(3)- بيت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الإمتياز بالتراضي.

يبلغ الوالي دون أجل قرار منح الإمتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة.

(4)- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الإمتياز المعدلة وفقا للسياسة الإقتصادية الوطنية، في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد الإمتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية.

ومهما يكن من أمر، فإن أجل إعداد عقد الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز شهر إبتداء من تاريخ إستقبال الملف المرسل من الوالي.

(5)- في حالة الرفض ، يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر¹.

¹ إن ما يحسب لهذا الإجراء في منح العقار الإستثماري هو مركزة القرار بيد الولاية على خلاف ما كان قبل ذلك، حيث كان يتم على مستوى لجنة للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار و ضبط العقار (CALPIREF)، والتي عادة ما يرأسها الأمين العام للولاية وتوج عملها بمحضر موافقة أو عدم الموافقة على المشروع، ثم يأتي القرار الولائي كإخراج لنتيجة هذا المحضر ؛

إن ما يؤخذ على هذه التعليمات هو غموض بعض إجراءاتها ولعل أهم ما يلاحظ في هذا نجد في النقطة الثانية، وهو المقصود باقتضاء الضرورة ومن عليه تقديرها، وما هي مديريات الولاية المعنية مباشرة بالمشروع .

ضف إلى ذلك الآجال المحددة في هذه التعليمات غير واقعية من الناحية العملية نظرا للإجراءات المعقدة المتعلقة بالعقار بصفة خاصة، بدءا بتحديث المخطط على مستوى مصالح مسح الأراضي، إلى تحرير العقد ثم تسجيله بمفتشية الطابع والتسجيل، إلى غاية الشهر لدى المحافظة العقارية.

إن المتمعن في تعديل النصوص التشريعية والحكم عليها وعلى الهيئات بالفشل واستبدالها بأخرى يثير الإستفهام لدى العامة دون أهل الإختصاص، هو الفشل في الآلية أم في رسم السياسة والخطة الإقتصادية الناجمة مع تهيئة البيئة الملائمة لذلك وإيجاد نوايا صادقة تؤمن وتؤثر الهدف الأساسي والعام من الإستثمار على المصلحة الشخصية الضيقة، وهي الربح السريع ويصبح لديها الحصول على العقار هو الهدف وليس هدفها الإستثمار.

تعتبر الإجراءات المعقدة لتسوية الوضعية القانونية للعقار في بلادنا عائقا في مواجهة تطوير الإستثمار، في هذا الإطار أود رسم مسار ملف المشروع ثم نقوم بالتعليق على بعض المعوقات وأسبابها؛ يقوم أولا صاحب المشروع بإيداع الطلب مرفوقا بالملف التقني والإقتصادي وفي غالب الأحيان هو من يختار العقار أو الوعاء .

بعد القيام بالإجراءات الموائية يقوم مدير الصناعة والمناجم بطلب مراجع المسح للقطعة المقترحة في حالة عقار ممسوح وعادة ما تكون مجموعة الملكية المقترحة مؤقتة إذا كانت ضمن قطعة أرض مساحتها أكبر. يقوم المدير المكلف بالإستثمار بإعداد مشروع القرار وإرساله إلى الوالي لإمضائه، ثم يتم تحويل الملف إلى مدير أملاك الدولة.

يقوم هذا الأخير بطلب مستخرج مخطط القطعة المقترحة لدى مصالح مسح الأراضي ثم يرسله إلى مفتشيه أملاك الدولة المختصة للقيام بعملية تقييم العقار (مبنى أو قطعة أرض) وحساب الإتاوة السنوية

كما أنه يؤخذ على هذا الإجراء، هو انفراد الولاية بالقرار في هذا الشأن وما ترتب عنه من محاباة في منح هذا النوع من العقار دون مراعاة أهمية للمشروع (أهم هذه المشاريع طابعها تجاري، كقاعة حفلات، متجركبير، محطة خدمات... الخ)، بالإضافة إلى الموقع للخصص لهذه المشاريع، مساحات خضراء أو فضاءات للعب أو جيوب عقارية هامة مما أدى إلى خنق المدن.

وتبليغها للمستثمر من أجل التسديد مرفقة بمصاريف العقد، هذه الأخيرة تسدد في حالة لم يمنح للمعني مقرر منح المزايا المسلم من طرف الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وتقوم مصالح أملاك الدولة في نفس الوقت بمراسلة مصالح مسح الأراضي لغرض تحديث المخطط وإفراز القطعة محل المشروع بحيث تقوم بإعداد وثيقة قياس وإرفاقها مع محضر تغيير الحدود (PR 14) إلى المحافظة العقارية المختصة من أجل تحين البطاقة العقارية وموافاة مصالح أملاك الدولة بالدفتر العقاري للعقار موضوع الطلب ،

عندئذ تقوم مصالح أملاك الدولة بتحرير العقد وإمضائه من طرف المستثمر وإرساله إلى مفتشية التسجيل والطابع للقيام بتسجيله، يستغرق لدى هذه الهيئة بعض الوقت بسبب تحويل حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري من طرف محاسب مفتشية أملاك الدولة حيث يتم هذا عن طريق الخزينة الولائية، يكون هذا طبعا في حالة صاحب المشروع لا يستفيد من منح مزايا الإعفاء.

من جهة أخرى تقوم مصالح أملاك الدولة بمراسلة مديرية مسح الأراضي لموافاتها بمستخرج ملخص عقد نموذج(CC4BIS) مؤشر عليها¹.

يقوم مدير أملاك بإمضاء عقد منح الإمتياز كطرف ثاني في العقد وإرساله مرفقا بالدفتر العقاري وكذا ملخص العقد ، إلى المحافظ العقاري المختص لإجراء الشهر ثم يتم تسليمه للمعني .

وبالتالي فإن أعوان مصالح أملاك الدولة مجبرون على تأدية مهام داخلية ومهام في مواجهة مصالح أخرى وغالبا ما تكون هذه الهيئات غير متناغمة في تأدية مهامها سواء للكم المتزايد للملفات والطرق الكلاسيكية في معالجتها أو الإهمال والتملص من طرف بعض الأعوان وكذا كثرة الوثائق المطلوبة في تسيير الملفات العقارية فيما بين الإدارات.

لذلك أصبح من الضروري تحديث إجراءات وآليات تسيير الملفات المتعلقة بالعقار لتكون أكثر مرونة وسرعة في الأداء وحذف بعض الوثائق يمكن إسقاطها من ملف شهر مثل هذه العقود كمستخرج ملخص عقد نموذج (CC4BIS) ، بحيث يتم التحين فيما بين المحافظ العقاري ومصالح مسح الأراضي بعد شهر العقد آليا، وكذا الدفتر العقاري بالنسبة للعقارات التابعة للدولة فإنه يستدل بمستخرج البطاقة العقارية للعقار محل المشروع أثناء تحرير عقد منح الإمتياز دون طلب الدفتر العقاري.

¹ تعليمة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة للمالية ، رقم 16 مؤرخة في 14 ماي 1998 ،متعلقة بسيرعمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري .

في هذا الإطار، فإن المعاملات العقارية بصفة عامة في بلادنا لا زالت تعتمد الطرق الكلاسيكية في تسييرها ولم يوظف فيها نظام المعلوماتية أو العقل الإلكتروني كما ينبغي مقارنة بما فعل من حولنا من الدول، فإذا كنت تستطيع سحب أموالك (السيولة) من أي مكان وهي لا تقل أهمية عن العقار فكيف بالتصرف في ملكية هذا الأخير أو أحد الحقوق الواردة عليه؛

بالنظر إلى ماذكر فإن تقليص آجال تسليم العقود العقارية بصفة عامة لا بد أن يسبقه تقليص كم الوثائق المطلوبة وحتى لا نتهم في كل مرة الإداريين بالبيروقراطية فإن طبيعة الإجراءات المرسومة منذ عقود من الزمن قد تجاوزتها المرحلة بفعل التطور الحاصل في هذا المجال ولا بد من إعادة النظر فيها.

في هذا المجال نقترح وضع أفق أو مجال معلوماتي بين إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي يتم من خلاله تحديث مختلف التغييرات التي تطرأ على العقارات التابعة لمليتها للدولة حتى يسهل شهر العقود لهذا النوع من الأملاك في أقصر مدة ممكنة.

المطلب الثاني : منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

بصدور الأمر رقم: 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم، يحدد شروط وكيفيات

منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة¹، قررت السلطات العليا آنذاك إعتقاد نظام منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية إلا ماتم إستثناؤه بموجب المادة 2 من هذا الأمر بالقول :

تستثنى من مجال تطبيق أحكام الأمر المذكور أعلاه أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

¹ ج ر عدد 49 مؤرخة في 03-09-2008.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
ثم يحيل المشرع تطبيق هذه المادة إلى التنظيم.

من خلال نص هذه المادة نجد أن القطع الأرضية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية التجارية تدخل ضمن أحكام الأمر المذكور أعلاه في الأراضي التي تمنح في إطار الإستثمار عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كباقي المشاريع الإستثمارية، وتطبق عليها أحكام المادة 4 نفس الأمر.

بصدور قانون المالية لسنة 2015¹، تم تعديل أحكام المادة 2 من هذا الأمر، وذلك بموجب المادة 61 منه وأضاف المشرع إستثناء آخر يخرج عن الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وهو القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمبين قانوناً بموجب شهادة مطابقة.

الفرع الأول: حيز وإجراءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري²، تنفيذاً للمادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 المذكورة آنفاً.

نظراً لطبيعة هذه المشاريع أي أن المرقى العقاري يهدف من وراء إنجاز مشاريع الترقية العقارية في أغلب الحالات إعادة بيعها سواء كانت مساكن أو محلات تجارية واستثناء تأجيرها أو استغلالها، وبالتالي فإن طبيعة العمل التجاري من هذا النوع يتنافى وطبيعة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وهذا فعلاً ما استدركه المشرع بالتعديل المشار إليه آنفاً.

وبهذا فإن هذا الصنف من الأراضي أصبح قابلاً للتنازل بعد استيفاء شرط الحصول على شهادة المطابقة؛ حيث تم تحديد شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري فيما يلي³:

أولاً: فيما يخص العقارات القابلة لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

¹ ج ر عدد 78 مؤرخة في 31-12-2014.

² ح ر عدد 58 مؤرخة 04-11-2015.

³ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 3760 مؤرخة 29-03-2016، تتضمن منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري .

طبقاً لأحكام هذا المرسوم فإن الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

ثانياً: فيما يخص المستفيدين

يمكن طبقاً لأحكام هذا المرسوم لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما¹، أن يطلب الاستفادة من منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بناء على ملف قوامه حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 من:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليمياً بصفته رئيس اللجنة التقنية.
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها .
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن وكذا المحلات الأخرى المبرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع وأجل الإنجاز.... الخ،
- الإحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء...)،
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري،
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،
- تصميم المشروع مرفقاً بمواصفات السكن، السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة،
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية،

¹ للواد 03 ، 17 و مابعدهما من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ج ر عدد 14 مؤرخة في 06-03-2011) .

للادة 3 فقرة 14 من القانون 04-11 "المرقي العقاري: يعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالاً التعهدات الجارية للمرقعي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم .

ثالثاً: فيما يخص دراسة الطلبات والبت فيها

تنشأ لجنة تقنية على مستوى كل ولاية مكلفة بالبت في طلبات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

تتكون اللجنة التقنية الولائية حسب المادة 04 من نفس المرسوم من :

- الوالي أو ممثله رئيساً،
- مدير أملاك الدولة،
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- المدير المكلف بالإستثمار (مدير الصناعة والمناجم)،

كما يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها ويتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة التقنية.

رابعاً: مدة منح الإمتياز وما يخول لصاحبه

حسب أحكام المرسوم التنفيذي المذكور آنفاً فإن الإمتياز الممنوح لفائدة المرقعي العقاري، يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن عقاري رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل¹، وكذا عن البناءات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الإمتياز كضمان للقروض الممنوحة حصرياً لتمويل المشروع الذي يتم مباشرته.

كما أن قيمة الإتاوة السنوية حددت حسب أحكام هذا المرسوم ب: 33/1 من القيمة التجارية.

¹ يبقى الحق العيني الناتج عن الإمتياز مبهم لدى الهيئات البنكية كضمان، خاصة إذا تقدم صاحب المشروع بتأسيس رهن رسمي قبل البدء في الإنجاز .

في هذا الإطار هناك غموض فيما يخص تحديد القيمة التجارية يكون بنفس الطريقة المعتمدة في حالة منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الإستثمار المشار اليه بموجب المادة 80 من قانون المالية لسنة 2014¹، وذلك بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار الملاحظة على مستوى إقليم البلدية أم اعتماد السعر الحقيقي للأرضية.

بالعودة إلى نص المادة 8 من المرسوم المذكور: 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، قد يفهم من خلالها دفع الإتاوة الإيجارية السنوية بما يوافق 33/1 من القيمة التجارية للأرضية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض هذا إذا اعتبرنا السعر الأدنى المشار إليه في المادة 80 من قانون المالية لسنة 2014، تخفيض إلى جانب التخفيضات المنصوص عليها بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والمعدلة للمادة 9 من الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المذكورين أعلاه.

من جهة ثانية بما أن المشرع استثنى القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للترقية العقارية التجارية من تطبيق أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 بتعديل المادة 2 منه بموجب المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015، فإن قيمة الإتاوة السنوية تحسب من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون اعتماد السعر الأدنى من فوارق الأسعار على مستوى إقليم البلدية.

من جهة أخرى تم توحيد مدة منح الإمتياز الواجب تدوينها في العقد وتحديد مدة ثلاثة وثلاثين 33 سنة من أجل تمكين المرقيين العقاريين من الحصول على الرهن لدى الهيئات البنكية، في هذا الإطار لا بد من إصلاح المنظومة البنكية وتكييفها وفق مقتضيات الشريعة الإسلامية والتي هي فطرة الشعب الجزائري وذلك بإلغاء الغرامة الربوية وإزالة الحرج العائق من أمام أصحاب المشاريع الطموحة والهادفة.

خامسا: إعداد عقد منح الإمتياز

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة الأرض لإنجاز مشروع ترقية عقارية تجارية، يرخص الإمتياز على أساس قرار ولائي لتقوم مصالح أملاك الدولة بعد ذلك بتجسيد هذه الموافقة بموجب عقد منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل مرفق بدفتر شروط طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015.

¹ ج ر عدد 68 مؤرخة في 31-12-2013.

مع الإشارة أنه يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد عقود الإمتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية وفي مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ صدور هذه القرارات ليتسنى للمرقين العقاريين الحصول على رخص البناء والبدء في إنجاز مشاريعهم.

كما قامت المديرية العامة للاملاك الوطنية ببحث الموثقين على تدوين بند في العقود المكرسة لعملية البيع على التصاميم ، يوضح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الإمتياز الممنوح للمرقى تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الإمتياز إلى تنازل وبعد استلامهم لدى المرقى لمحاضر الحيازة .

سادسا: الشروط المالية

إن المرقين العقاريين مطالبين مقابل منح الإمتياز بدفع إتاوة سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة¹.

قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، كان يخضع حساب الإتاوة السنوية لأحكام المادة 9 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية لسنة 2011 والمعدلة مرة أخرى بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 المشار إليه سابقا؛

إذا أخذنا كمثال ولاية تسمسيت بإعتبار مجموعة من بلدياتها تابعة للشمال وأخرى للهضاب العليا كما أسلفنا ذلك من قبل²، فأما التي تنتمي للهضاب العليا فإنه يكون حساب الإتاوة بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر سنوات الأولى ثم ترتفع إلى 50% من مبلغ الإتاوة بعد هذه المدة ، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي المذكور آنفا فان المرقى العقاري يقوم بدفع مبلغ الإتاوة كاملا والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز ومنه نلاحظ تراجع المشرع عن هذا الإمتياز المالي الممنوح للمرقى العقاري والذي كان يساهم في تمويل عملية الترقية ويخفف العبء المالي خلال مرحلة الإنجاز.

¹ أنظر للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015، (ج ر عدد 58 مؤرخة في 04-11-2015).

² للمرسوم التنفيذي رقم : 06-486 المؤرخ في 23-12-2006 . (ج ر عدد 84 مؤرخة في 24-12-2006)

من جهة أخرى ومن أجل تشجيع المرقين العقاريين وتحفيزهم على إنجاز مشاريعهم خلال الآجال المتفق عليها في دفتر الشروط، نجد أنه عندما يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة في حالة ما إذا أنجز المرقى مشروعه في الآجال المحددة وطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل خلال الستين اللتان تليان أجل إنجاز المشروع¹.

أما إذا طلب المرقى تحويل الإمتياز الى تنازل بعد أجل الستين اللتان تليان الأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها المصلحة المذكورة أعلاه عند تاريخ عملية التحويل وبدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الإمتياز.

سابعا: شروط تحويل الإمتياز إلى تنازل

طبقا لنص المادة 9 وما يليها من المرسوم التنفيذي 281/15، فإن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بناء على طلب المستفيد من الإمتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة والبت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية.

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الإمتياز إلى تنازل، مع التأكد المسبق لدى مصالح الحفظ العقاري لما يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل تحصل المرقى على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقى التكفل به أولا قبل عملية التحويل.

وبمجرد إعداد عقد تحويل الإمتياز الى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالإمتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم وهذا لتفادي تحميلهم مرة ثانية تسديد الحقوق والرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل، مثلما هو معمول به لما يكون المرقى مالك في البداية للقطعة الأرضية مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك.

ثامنا: الشروط المطلوبة لتنازل المرقى على السكنات والمخلات المنجزة

¹ أنظر للمادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم: 281-15.

في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي الذي أنهى مشروعه بيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح أملاك الدولة، تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل، بحيث يلتزم المحافظين العقاريين اشتراط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد.

وفي حالة البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم للمستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كما سبق توضيحه أعلاه مع الإشارة إلى أنه يجب على الموثقين المطلوبون لاستكمال إجراءات البيع على التصاميم، إعداد محاضر الحيازة، بتقديم المرقيين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أملاك الدولة المكرسة لتحويل الإمتياز إلى تنازل.

تاسعا: الإجراءات الواجب اتخاذها اتجاه المرقيين العقاريين الراضين بتحويل الإمتياز إلى تنازل أو لم يلتزموا بتنفيذ بنود دفتر الشروط

لقد تطرقت الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري إلى إلتزام المرقيين بتحويل الإمتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالح أملاك الدولة تجبرهم على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الإمتياز إلى تنازل أحد شروطها.

ومن أجل متابعة المرقيين وإجبارهم على تنفيذ التزاماتهم يتم التنسيق بين مصالح أملاك الدولة ومصالح السكن والتعمير فيما يخص الأشغال، ومنه دعوة المرقيين العقاريين مباشرة بعد الإنتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لاستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الإمتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة ، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في أحسن الآجال في طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل).

عاشرا: فسخ وإسقاط الإمتياز

بالعودة إلى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 وكذا المادة 10 من دفتر الشروط الملحق به نجد أن المشرع يحدد أسباب فسخ أو إسقاط حق الإمتياز:

بحيث يتم الفسخ بإتفاق الطرفين؛

أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز البنود والشروط المتفق عليها من خلال عقد الإمتياز.

في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ولكن بدون جدوى يقوم مدير أملاك الدولة المختص برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، آخذا بالمعيار العضوي الذي كرسه المشرع من خلال هذا النص، ويكون ذلك طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم لا سيما المواد 106 وما بعدها القسم الثالث - آثار العقد ، والمواد 2119² وما بعدها (القسم الرابع انحلال العقد).

أما إذا كان سبب الإخلال ناتجاً عن قوة قاهرة فإنه يترتب على الفسخ دفع الدولة تعويضاً من أجل زائد القيمة المحتملة التي أتى بها المستفيد من الإمتياز على الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مبلغ زائد القيمة المحتملة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة .

وهنا يطرح الاشكال حول تحديد القيمة المضافة باعتبار تقدير قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة هو تقنيا ليس من إختصاص أعوان مصالح أملاك الدولة، لأنه عمل تقني يعتمد على مهندسين وخبراء في البناء يقومون بتقدير أو حساب مختلف كميات مواد البناء المستعملة (خرسانة ، حديد ، آجر ، بلاط... الخ) وتقدير ثمنها وكذا كلفة اليد العاملة، وهذا ما يعرض هذه القيمة للطعن أمام المحكمة المختصة ويلجأ القضاة في كثير من الأحيان إلى تعيين خبراء عقاريين يقومون بإعادة تقدير هذه القيمة المضافة وتكون أعلى بكثير من القيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة، رغم أن هذا الإختصاص يعتبر حصراً لهذه الهيئة حسب الفقرة الأخيرة من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 281/15 المذكور أعلاه.

¹ للمادة 800 من ق إ إ م " المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية .

تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية ، أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها .

² للمادة 119 ق م " في العقود للزمة للجانبين ، اذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الاخر بعد اعذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه ، ... "

من جهة أخرى يطرح التساؤل عن المسئول عن متابعة نظامية الإنجاز، لأنه تمت الملاحظة في الواقع أن بعض المستفيدين في هذا الإطار قاموا بتشديد بنائيات لا تمت بصلة لمخطط المشروع المصادق عليه عند تسليم رخصة البناء، بل تم إنجاز بنائيات موجهة لأغراض أخرى غير المشروع (سكني ، تجاري،... الخ)، لهذا نقترح في هذا الإطار أن تسند مهمة متابعة نظامية البناء وتقدير القيمة المضافة الى مصالح التعمير والبناء نظرا لاعتماد الجانب التقني لهذه المهمة .

يتم إسقاط حق الإمتياز في حالة عدم إتمام المشروع بانتهاء الأجل الأصلي أو الأجل الإضافي عند التمديد، مع دفع الدولة تعويضا مقابل زائد القيمة التي أتى بها المستفيد من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% كتعويض عن الإخلال.

- عندما تنجز البنائيات في الآجال المحددة ولكنها لا تكون مطابقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عندما لاينجز المشروع في الآجال ولا تكون البناية مطابقة للبرنامج المقرر أو لرخصة البناء فإنه لايمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من أي تعويض.

في حالة ما إذا أثقل صاحب الإمتياز القطعة الأرضية بامتيازات أو رهون، واستحق التعويض عن القيمة المضافة التي أتى بها، فإنه يتم خصم مقابل الإمتيازات والرهون من مبلغ التعويض الناجم عن الفسخ.

الملاحظ في هذا النص أن المشرع عالج حالة واحدة فقط وهي لما يأتي صاحب الإمتياز بقيمة مضافة معترف بها قانونا وهو أن تكون الأشغال المنجزة نظامية أي البنائيات مطابقة للبرنامج و/ أو رخصة البناء.

ولكن الإشكال يثار في حالة ما أن التعويض لا يغطي الرهون والإمتيازات فما مصير فائض قيمة هذه الحقوق المتعلقة بال عقار لأن أصحاب حقي الرهن أو الدين الممتاز سواء كان بنكا أو شخصا آخر فإن حقه مرتبط بالقطعة الأرضية محل الرهن ونفس الشيء في حالة إسقاط حق الإمتياز دون أي تعويض، فما مصير هذه الحقوق.

نقترح في هذا الإطار أن تحول هذه الإمتيازات والرهون المرتبة على هذا العقار الى الذمة المالية لصاحب حق الإمتياز المخل بالتزاماته.

الفرع الثاني: إمتيازات في إطار الإستثمار ممنوحة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015

قبل صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تم منح إمتيازات في إطار الإستثمار متعلقة بالترقية العقارية التجارية، حيث أحالت المادة 15 منه¹، التكفل بهذا النوع من المشاريع إلى صدور قرار وزاري مشترك مابين وزير المالية ووزير السكن.

صدر القرار الوزاري المشترك المنوه به بتاريخ 29 يونيو 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتيازات على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي المذكور، بحيث جاء هذا الأخير بحلول تقنية ومعالجة موضوعية لكيفيات تحويل حق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل إلى منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل.

في هذه الوضعية عرفت الإمتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنازل، عدة وضعيات منها ما كرسست بعقود إدارية مشهورة وأخرى غير مشهورة ومنها ما لم تعد بشأنها عقود إدارية واستقرت عند القرارات الولائية فقط ، وهي الوضعيات التي لم يتكفل بها المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المذكور آنفا، باعتبار أنه لا يطبق بأثر رجعي على حالات سابقة لصدوره وأحالتها على القرار الوزاري المشترك السالف الذكر.

حيث أشارت المادة 2 من هذا القرار أنها تخضع لنظام الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي وكذا دفتر الشروط الملحق به وتتلخص في الحالات التالية²:

أولا: مشاريع الترقية العقارية المكرسة بعقود منح الإمتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهورة التي انتهت أشغال إنجازها مع الحصول شهادة المطابقة ولم يتم بعد التنازل عنها من طرف المرقيين العقاريين لفائدة المستفيدين

¹ للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 ، "تحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتيازات للممنوحة قبل نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بموجب قرار مشترك بين الوزيرين للكلفين بالمالية والسكن .

² مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة للمالية، رقم 1261 مؤرخة 06-02-2017، تتضمن بلورة أفكار القرار الوزاري المشترك للمؤرخ في 29-06-2016.

نصت المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه أن العقود المذكورة تحول إلى تنازل على أساس عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة دون القيام بتعديل مسبق للقرار الولائي ولا لعقد منح الإمتياز الأصلي، مع إستفادة المرقيين المعنيين بصفة تلقائية من المزايا التي تضمنتها أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المذكور أعلاه، والمتمثلة في خصم الإتاوات السنوية المسددة من طرف المرقي العقاري مع الإبقاء على القيمة التجارية التي تم اعتمادها أثناء منح الإمتياز؛

هذه الحالة تخص المشاريع الترقية التي لم يتم بعد التنازل عنها، أي لم يتم التنازل من طرف المرقي العقاري عن ملكية بنايات والحق العيني المتعلق بها لفائدة المستفيدين، حيث يستلزم على المرقيين العقاريين التقدم بطلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد تحويل عقود الإمتياز التي يحوزونها إلى عقود تنازل وفي هذه الحالة لا يمكن للمرقيين التنازل عن المحلات التي أنجزوها على أساس عقود الإمتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي بحوزتهم إلا اذا تحصلوا على عقود التنازل عن القطعة الأرضية محل الإمتياز، كما يتعين على المحافظين العقاريين المختصين إقليميا الاعتراض على شهر عقود بيع تلك المشاريع المنجزة على أساس عقود الإمتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل ومطالبتهم باتخاذ الإجراءات اللازمة أمام مصالح أملاك الدولة للحصول بدلها على عقود تنازل.

في حالة ما إذا تبين أن عقد الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مثقل برهن، فإن ذلك لا يمكن أن يؤثر في عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل حيث يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة من طرف المرقي المعني مع الدائن المرتهن قصد تحويل الرهن إلى عقد التنازل الذي يعتبر خلفا لعقد الإمتياز.

كما أن المرقي العقاري مجبر قبل إعداد مصالح أملاك الدولة عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل، على تسديد سعر التنازل على أساس القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الإمتياز مع خصم ماتم تسديده من إتاوات سنوية.

ثانيا: المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل المشهورة والتي انتهت أشغال إنجازها وتم التنازل عنها من طرف المرقيين العقاريين لفائدة المستفيدين

تضمنت المادة(4) الرابعة من القرار الوزاري المشترك حكما مفاده أن في حالة ما إذا أنهى المرقي العقاري مشروعه وهو متحصل على عقد إمتياز مشهر وشهادة مطابقة وتنازل لفائدة المستفيدين عن ملكية بنايات والحق العيني العقاري المتعلق بها، فإن تحويل الحق العيني الناتج عن الإمتياز إلى تنازل يكون مباشرة لفائدة المستفيدين على أساس عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة، وهذا حسب الحصنة

من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الإمتياز الأصلي مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقى.

في هذه الحالة فإن مكتسبي البنايات ملزمون قصد اكتسابهم الحصة النسبية التي تعود لهم من الوعاء العقاري الذي يحوزون عليه حق عيني بتسديد مقابل هذا الأخير حتى يمتلكون بصفة كاملة وتامة للملك المكتسب، وإلا سيقون ملزمين بتسديد لفائدة الدولة الأتاوة السنوية للإمتياز المتعلقة بالوعاء العقاري الذي اكتسبوا حقا عينيا عليه لدى المرقى العقاري، والتي تحتسب نسبيا حسب الحصة من مساحة البناية التي يمتلكونها.

إن هذه الوضعية التي أوجدها الإنتقال التشريعي لا يفهمها المستفيد الذي قام باكتساب البناية من المرقى العقاري ثم يقوم باكتساب الحصة النسبية من الوعاء لدى مصالح أملاك الدولة، في حين أن مبالغ الإكتساب المحددة من طرف المرقين العقاريين يفهمها المستفيدين على أنها ثمن الملكية التامة للعقار (سكن أو محل)، ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بمطالبتهم بدفع قيمة الحصة النسبية من الوعاء، وإن رفضوا ذلك فعليهم دفع الإتاوة النسبية حسب حصتهم من مساحة البناية التي يملكونها.

الأفضل في هذه الحالة هو مراجعة عقد الإكتساب المبرم بين المرقى العقاري والمستفيد، بحيث إذا كان ما يدل في هذا العقد أن المستفيد اكتسب حقا عينيا فقط على حصته النسبية من الوعاء فهنا يكون مطالب بدفع قيمة استجماع عناصر الملكية التامة وإن رفض فيدفع الإتاوة المذكورة أعلاه، أما إذا لم يكن في هذه العقود ما يدل على ذلك فالمستفيد لا يكون ضحية لغموض هذه النصوص؛

وحتى نتبين أكثر هذه العلاقة عدنا إلى نموذج عقد البيع على التصاميم وحفظ الحق¹ للبحث في عناصره على ما يدل من أن المرقى يقوم بنقل الملكية التامة أو الجزأة ولم نجد ما يبرر ذلك .

قبل هذا نجد المادة 28 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية²، " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو

¹ للرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18-12-2013 يحدد نمذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر للملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، (ج ر عدد 66 مؤرخة في 25-12-2013) .

² ج ر عدد 14 مؤرخة في 06-03-2011 .

العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز؛

إذن من خلال نص هذه المادة فإن البيع على التصاميم يشمل تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكتب، وبالتالي فإن هذا الأخير قد قام بدفع قيمة حصته النسبية من الوعاء لحساب المرقى ضمن الأقساط المحددة بموجب المادة (3) الثالثة¹ من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، لأن المرقى العقاري قبل شهر هذا النوع من العقود، يقوم بإعداد وشهر الجداول الوصفية للتقسيم والذي تحدد بموجبه الحصة النسبية من الوعاء ضمن الأجزاء المشتركة.

ثالثا: المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل والتي لم تنتهي المدة المخصصة لإنجازها أو تم تجاوزها بتاريخ نشر هذا القرار

بالنسبة للمشاريع الترقية المزمع إنجازها من طرف مرقين عقاريين على أساس عقود إمتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل إلا أن مدة إنجازها لم تنقضي أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المذكور، فإنه يتم التكفل بها بإعداد مصالح أملاك الدولة عقود إمتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية مع تمكين المرقين العقاريين المعنيين من مدة إضافية لسنتين تدرج ضمن العقد التعديلي وذلك بموجب المادة 5 من القرار الوزاري المشترك .

كما أوضحت هذه المادة بأن الأجل الإضافي يسري إبتداء من تاريخ إنقضاء الأجل الأصلي بالنسبة للمشاريع التي لم ينقضي أجل إنجازها، ومن تاريخ إعداد العقد بالنسبة للتي إنقضى أجلها.

¹ للادة 3 من هذا المرسوم التنفيذي 431-13 . "أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم ، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

- عند التوقيع عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع للتعق عليه،
 - عند الإنتهاء من الأساسات، خمسة عشر (15%) من سعر البيع للتعق عليه ،
 - عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى ، بما في ذلك للمسافة والأسوار الخارجية والداخلية ، خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع للتعق عليه ،
 - عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع للتعق عليه .
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحياة وللقدر بخمسة بالمائة (15%) من سعر البيع للتعق عليه.

المبحث الثاني عقود الإمتياز الفلاحي

إن النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السائد قبل سنة 2010 لأكثر من عقدين من الزمن أثبت عدم نجاعته، ولم يحقق الأهداف المسطرة المرجوة منه، وذلك في إطار أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹؛
إن نظام الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار التشريع المشار إليه أعلاه تولد عنه عدم الإستغلال الأمثل وكذا الإهمال وسوء التسيير لهذا النوع من الأراضي مما جعل المشرع الجزائري يسلك خيار آخر في هذا الشأن من خلال إصدار القانون 08-16 المؤرخ في: 3 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المادة 17 منه بالقول " يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

من خلال هذا النص يتبين أن نظام الإمتياز اعتمد كخيار في نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحل محل نمط الإنتفاع الدائم وهذا ما تم بالفعل بموجب صدور القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، وكذا مرسومه التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كميات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

المطلب الأول: أحكام وشروط منح واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية (ج ر) عدد 50 الصادر بتاريخ 09-12-1987 صدر هذا القانون في ظل دستور 1976 وتطبيقا للقانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 للتعلق بالأملاك الوطنية آنذاك قبل إلغائه بالقانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 للتعلق بالأملاك الوطنية والذي جاء لتكريس المبادئ الجديدة التي تبناها دستور 1989 آنذاك .

² ج ر عدد 46 مؤرخة في 18-08-2010.

³ ج ر عدد 79 مؤرخة في 29-12-2010 .

بمأن نظام الإمتياز المقرر بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، هو ناتج عن تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي اكتسبته المستثمرات الفلاحية في إطار أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه، لهذا نتناول في الفرع الأول الشروط الممنوح بموجبها حق الإنتفاع الدائم، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى أحكام وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بعد صدور القانون 03/10 المذكور آنفا.

الفرع الأول: شروط منح حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية

تم منح حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية غستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وفق شروط يجب أن تتوفر في المستفيد وشروط أخرى يجب أن تتوفر في كيفية استغلاله لهذه الأراضي، مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه عن طريق الهيئات التي حولها القانون هذه الصلاحيات¹.

أولاً: الشروط التي يجب توفرها في المستفيد

لقد حددت المادتين 9 و 10 من القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الشروط الواجب توفرها في المستفيد أهمها:

- أن يكون شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم يكن له موقف معادي من الثورة التحريرية (ما يعرف بالحركي)².
- أن يكون بالغ، عاقل غير محجور عليه وقادر على الإشتغال بالفلاحة ولا يملك أرض خاصة وليس عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.
- أن يكون عامل دائم في القطاع الفلاحي أو حائز على شهادة تكوين في الفلاحة ويمكن إضافة العمال الموسمين في القطاع الفلاحي إذا توفرت أراضي لذلك.

¹ تم تحويل هذه الصلاحيات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بممارسة حق الشفعة وكذا الاستغلال المباشر إذ أنه مخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية، لكن يبقى جزء من صلاحياته نظريا ما لم توفر له الوسائل للقيام بمهامه.

² أثبات السلوك غير المشرف " حركي " أثناء الثورة يكون حسب للرسوم 96-39 للمؤرخ في 20-07-1996 عن طريق اللجنة للمنقدة لدى وزارة المجاهدين .

وفي كل هذه الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين أو ذوي الحقوق.

كان الهدف من هذه الشروط هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط إستغلالها إستغلالاً أمثل والحفاظ على وجهتها الفلاحية؛

ونظراً لكون المشرع اشترط أن يتم الإستغلال من طرف المستفيد شخصياً فإنه حدد نصيب كل مستفيد حسب قدرته الشخصية على استغلال الأرض، لأنه لم يسمح بتأجيرها أو تجزئتها؛

هذا طبعاً من حيث النصوص، لكن في الواقع لم تحترم هذه الشروط من طرف الإدارة ومنحت أراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة، حيث قام بعض الولاة فيما بعد بإلغاء قرارات الإستفادة غير الشرعية، هنا تدخلت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا آنذاك بناء على الطعون المقدمة من طرف أصحاب هذه القرارات وألغت قرارات الإلغاء هذه مستندة على إجتهد القضاء الإداري المستقر والذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقاً على خطئها الشخصي¹.

من خلال ملاحظة شرط أن يكون عامل دائم في القطاع الفلاحي، حيث تم انتفاء هذا الشرط بمرور الزمن لأن حقوق الإنتفاع هذه انتقلت الى الورثة بسبب وفاة أصحاب الحقوق أو عجزهم، وكثير من هؤلاء الورثة لا يعمل في القطاع الفلاحي،

من جهة أخرى يتضاعف عدد أعضاء المستثمرة إذا كانت جماعية وإذا كانت فردية فإنها تتحول الى مستثمرة جماعية والواقع يشهد نزاعات كثيرة تعج بها المحاكم بين أعضاء هذه المستثمرات مما عطل السير الحسن لإستغلال هذا المورد الهام والأساسي لحيوية الاقتصاد الوطني .

ثانياً : الشروط المفروضة لإستغلال الأراضي الفلاحية

من أهم هذه الشروط أن يكون إستغلال الأرض إستغلالاً جماعياً في شكل مستثمرة فلاحية جماعية وهي عبارة عن شركة مدنية²، تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل، تهدف الى إستغلال قطعة أرض أو عدة قطع منحت لأعضائها بصفة جماعية أو على الشيوع.

¹ أنظر القرار رقم 3386 صادر بتاريخ 15-07-2002 منشور على موقع الأنترنت لمجلس الدولة

² للمادة 20 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 "تكتسب للمستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشترط وللقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون للمدني".

الأشخاص الذين يكونون المستثمرة الفلاحية هم أشخاص طبيعون وكل عضو هو شريك يقدم حق الإستغلال على الأرض المحدد بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وكذلك نصيبه من الوسائل وعمله المباشر فيها وهذا كله يكون حصته.

يتم إنشاء المستثمرة الفلاحية بتحرير العقد الإداري وشهره في المحافظة العقارية لتنتقل لها ملكية الوسائل وحق الإنتفاع المحول إلى حق إمتياز (إستغلال) بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، وتصبح الحصص ملك لها وليس للشركاء لأنها كما ذكرنا شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية وإستقلال المالي ويترتب عن ذلك،

حصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة ولدائنيه حقوق عليه وليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، لكن لدائني المستثمرة حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية، لأنها شركة أشخاص لكن ورغم ذلك إلا أن المشرع أجاز خروج أحد الشركاء أو بعضهم دون أن يوجب ذلك حلها¹.

وإذا حلت المستثمرة يصبح كل عضو مالك لحصته، أي يسترجع نصيبه في الشركة المدنية إلا حالة إسقاط هذا الحق بسبب شرعي، لكن لا يمكن للمستفيد أن يحتفظ بحصته لإستغلالها إستغلالا فرديا لأن في هذه الحالة وطبقا للقانون يستوجب إعادة تشكيل مستثمرة جديدة.

لا يجوز لدائني المستفيد تخصيص أو رهن على أموال المستثمرة ولكن يحق لهم حجز حصته من الأرباح.

يجب على أعضاء المستثمرة إستغلال الأرض الممنوحة لهم إستغلالا أمثل والمحافظة على وجهتها الفلاحية ويجب عليهم أيضا دفع الإتاوة التي يحدد وعلاؤها سنويا بموجب قانون المالية.

وبصفة عامة يلتزم المستفيدون باحترام القيود المفروضة عليهم، وأهمها منع إيجار الأرض، أو تحويل وجهتها الفلاحية، أو تجزئتها، أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج².

¹ انظر المادة 24 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 (ج ر عدد 46 لسنة 2010).

² وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في اجتهادها للنشور في المجلة القضائية العدد الاول لسنة 2001 ،الصفحة 235 ، على " إن الحق في التعويض للمستفيد لا يستحق إلا اذا ثبتت مشاركته الفعلية في إستغلال الأراضي إستغلالا جماعيا ومباشرا".

إن الشروط المفروضة هذه تجعل التنازل والحجز على حق الإنتفاع في المستثمرة الفلاحية الجماعية إجراءاته معقدة وتثير خلافات كثيرة فيما بين المستفيدين وبين الدولة والمستفيدين مما أدى إلى التفكير في إعادة النظر في طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وفي هذا الإطار بادرت في أواخر التسعينات كل من وزارة الفلاحة ووزارة المالية بإقتراح مشروع قانون لإستغلال الأراضي عن طريق التأجير أو البيع، وذلك بإيعاز من دعاة الخوصصة لفائدة الرأسمالية وأصحاب رؤوس الأموال، لكن المزايدات السياسية حول الموضوع جعلت عرضه على البرلمان يتأخر ثم حسم الموقف سياسيا في مآل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عندما أعلن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في ماي سنة 2000،

إن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن توجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الإمتياز، ومنذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية وتنظيمية لتجسيد هذا التوجه إلى غاية سنة 2010 ؛

تمت الموافقة على القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد صدور القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010

أولا: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي

عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 04 من القانون 10-03 المذكور أعلاه، بقوله " الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص - المستثمر صاحب الإمتياز - حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

ثانيا: الجهاز القانوني

(1) - فيما يخص القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010

يبدو من المفيد التوضيح أن هذا القانون يتعلق خصوصاً بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المسيرة قبل صدوره بالقانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم، الملغى بالمادة 34 منه.

في هذا السياق، تجدر الإشارة إلى أن هذا القانون قد حدد مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي لا سيما؛

- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز،

- منح حق الإمتياز إلا لفائدة المنتجين الذين وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 ، والحائزون على عقود رسمية مشهورة أو قرارات ولائية،

- منح حق الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد،

- يمنح حق الإمتياز على الأوعية العقارية المعنية وكذا على الأملاك السطحية التابعة لها،

- إجراءات تحرير وتسجيل وإشهار عقد الإمتياز معفية من كل الرسوم،

- يمنح حق الإمتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية،

- تأطير تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

يتم فسخ عقد الإمتياز بطريقة إدارية في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته أو عدم احترامه لبنود دفتر الشروط المرفق نسخة منه بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

(2)- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010

¹ للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 للمؤرخ في 24-02-1996 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 28-02-1996).

-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع مصالح الدولة، وتجارية إدارية في معاملاته مع الغير .

إن المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه والمحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، جاء لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور آنفا .

في هذا الإطار لقد حدد هذا المرسوم مختلف الإجراءات التي من شأنها تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون: 19/87 ، إلى حق امتياز في هذا الإطار، فقد أشير أنه على أساس الطلب المقدم من طرف المستثمر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة الرأي بالموافقة على هذا الطلب فإن هذا الأخير يعد دفتر الشروط الواجب إمضاءؤه من طرف المستغل المعني ويحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لتكريس هذه العملية بعقد إداري.

في هذا الإطار ، تكلف إدارة أملاك الدولة ، سيما بإعداد عقود الإمتياز وكذا تحديد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق.

ثالثا: أحكام الجهاز القانوني الجديد

1- شروط وكيفيات منح الإمتياز: يتم منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها أربعون (40) سنة، بموجب عقد إمتياز يعد من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على دفتر شروط حدده التنظيم ، حيث يتم إعداد دفتر الشروط المذكور على مستوى الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إمضاءؤه من طرف المستثمر صاحب الإمتياز مع المدير الولائي للديوان المذكور ويحول الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإتمام إجراءات إعداد عقد الإمتياز.

أ- الأملاك محل منح حق الإمتياز:

هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

الأملاك السطحية المتصلة بها والمتمثلة في المباني والأغراس ومنشآت الري، ومنه فإن هذه الأملاك لصاحبها حق الإستغلال فقط وهي متصلة بالوعاء (الأرض) وفي حالة إنتهاء مدة الإمتياز أو إسقاطه فإنها تعود إلى مالك الرقبة (الدولة).

(ب) - الأشخاص الممنوح لهم حق الإمتياز¹: يمنح حق الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الحائزين على عقد رسمي

مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي ، وهذا يدل على تحويل حق مكتسب في إطار قانوني ملغى هذا أفرز إشكال في من اكتسب هذا الحق قد لا تتوفر فيه شروط ممارسة النشاط والحفاظ على وجهة الملك الواقع عليه الحق المكتسب من جهة ومن جهة أخرى فإن توريث هذا الحق يؤدي إلى تجزئته، وهذا ما يتعارض مع المقصد العام والهدف من هذه العملية .

يمنح حق الإمتياز لمستثمرات جديدة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة وكذا الأملاك السطحية الملحقة بها، وذلك بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح مع مراعاة حق الشفعة المخول للمستثمرين الآخرين أصحاب حق الإمتياز في نفس المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛

تعطى الأولوية من أجل الحفاظ على وحدة الأراضي الفلاحية وعدم تجزئتها وكذا تشجيع أصحاب الكفاءة في الميدان الفلاحي لفائدة :

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم؛

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها؛

يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز، بناء على دفتر شروط لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد إمتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية.

¹ إن نظام استغلال الأراضي الفلاحية - الإمتياز - للمعتمد بموجب القانون 10-03، لم يصحح الإشكال الذي كان قائما أثناء تطبيق القانون 87-19، وهو الخلاف المستمر بين أعضاء للمستثمرات الفلاحية الجماعية مما أثر على الاستغلال الامثل لهذه الاراضي وبلوغ النتائج المرجوة من الانتاج سواء من حيث الكم أو النوع، لذلك فان اعتماد نمط التأجير بدل الامتياز لمدة محدودة (40 سنة) ستكون النجح للقطاع الفلاحي، حسب رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، فهي الأسهل في التطبيق بحيث تمتاز بتجاوز صعوبات التقييم وبتطابقها مع الحالة المالية للمستغلين، اضافة الى ذلك تعد سوق اخبارية حقيقية متنوعة وراهنه (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 2001، ص36)؛

فضلا على أن نظام التأجير باعتباره حق شخصي، فانه يعالج اشكال توريث الحق العيني الذي غالبا ما ينتقل الى أشخاص لا تتوفر فيهم شروط مواصلة النشاط الفلاحي، فضلا عن حتمية تضاعف أعضاء للمستثمرة وما ينتج عنه من منازعات.

ثالثا: النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية والتزامات أعضائها

باعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية تنشأ بعد شهر العقد الإداري المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة، ومن أجل اكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات اعترف لها المشرع بالأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد في حدود ما يسمح به القانون وفي إطار تأدية الدور الإجتماعي وبلوغ الهدف الإقتصادي، ويتم ذلك بإلتزام أصحاب الإمتياز بإدارة مستثمراتهم مباشرة وشخصيا¹؛

كما أوجب المشرع في حالة مستثمرة فلاحية جماعية، فانه يتعين على أعضائها بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقة فيما بينهم ولا سيما :

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية،

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،

- توزيع واستعمال المداخل،

- كما أوجب القانون على أعضاء المستثمرة القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به، وكذا البنود والشروط والإلتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 4 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 السالف ذكره والإلتزامات التعاقدية المذكورة أعلاه.

في حالة فسخ عقد الإمتياز لأحد الأعضاء أو وفاته فإن هذا لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها، كما أنه في حالة الوفاة أمهل القانون للورثة أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحدهم لتمثيلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، وفي هذه الحالة لم يفصل المشرع بصورة واضحة فيما يخص الوارث المتنازل له، هل بنفس الشروط المطلوبة في حالة التنازل عن هذا الحق مع احترام المادة 15 من القانون 10-03 المذكور أعلاه أم يخضع لمبدأ المفاضلة العادية.

من جهة أخرى بالنسبة للورثة يعتبرون أعضاء جدد داخل المستثمرة بمأن لهم حقوق مشاعة في حدود أنصبتهم ضمن الشركة المدنية ،

¹ انظر للمادة 22 من القانون 10-03 للمؤرخ في 15-08-2010 (ج ر عدد 46 لسنة 2010).

وكذلك الحال فإن المستثمرة الفلاحية الفردية تتحول إلى جماعية بطريق غير مباشر وهنا لا أقصد الأنصبة بقدر ما أقصد التسيير، لأن الإشكال المطروح في الواقع العملي والذي حال دون السير المنتظم والإستغلال الأمثل لقدرات الأراضي الفلاحية هو طريقة تسيير هذه المستثمرات الفلاحية.

إن نظام التسيير الرأسمالي قد أثبت فشله على الوعاء الإشتراكي، وهو في حد ذاته يناقض ميول ورغبة الإنسان في الإنفراد بالملكية والتسيير الذاتي، ويظهر من خلال نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية المحرب منذ سنة 1987 ، الذي لم يحقق الهدف المنشود ولم ينهض بهذا القطاع الهام والإستراتيجي في بلد تصلح تربته ومناخه لإنتاج كل أنواع الثروة النباتية والحيوانية في العالم،

إن حق الإمتياز الممنوح في الشبوع لأعضاء المستثمرات في إطار القانون 03/10 المذكور أعلاه، يعتبر مرحلة إنتقالية لتجزئة الأراضي الفلاحية ويظهر ذلك من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 11 من نفس القانون ، بالقول " غير أنه ، ومع مراعاة النجاعة الإقتصادية للمستثمرة، يمكن المستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية ، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية¹.

هذا ما نجده في الواقع بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، بحيث جل هؤلاء الأعضاء قاموا بتقسيم المساحة المستغلة فيما بينهم وكثير منهم تنازل عرفيا عن حصته لشخص أجنبي عن أعضاء المستثمرة .

إن الظاهر في هذا الواقع الذي آلت اليه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ليس القصور في التشريع فقط وإنما الضعف كذلك في آليات تطبيق وتنفيذ هذه النصوص وفرض احترامها.

هذا بخصوص المخالفات المرتكبة من طرف الأشخاص لكن التعدي على الأراضي الفلاحية قد يكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام وأخطر حالات التعدي التي وقعت في فترة التسعينات هي تلك التي ارتكبتها المندوبيات التنفيذية للبلديات على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم أن البلديات ليس لها أي حق للتصرف في هذه الأراضي لأنها لا تملكها ولم يخول لها المشرع

¹ للرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 ، يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية وتعيين للمناطق الجبلية (ج ر عدد 84 صادرة بتاريخ 21-12-1997).

أي حق للتدخل في تسييرها¹، وقد تمثل هذا الإعتداء في الإستلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخوادم بعقود باطلة، وفي بعض الأحيان تم ذلك بتواطؤ من المستفيدين الذين وقعوا لرئيس البلدية أو لرؤساء الوكالات العقارية² على تنازل غير شرعي مقابل الحصول على قطعة أرض للبناء.

رابعا: كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

1- دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز

يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أو فردية اكتسب هذا الحق في إطار القانون 19/87 المذكور أعلاه ، ويشمل هذا الملف على :

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،

- شهادة فرية للحالة المدنية،

- نسخة من العقد الاصيلي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،

- نسخة من مخطط تحديد ورسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية ممسوحة.

- إستمارة وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10،

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأموال المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة وفاة صاحب الحق.

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، للنزاعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2007 ، 184.

² أنظر قرار مجلس الدولة رقم 003535 مؤرخ في 09-07-2001 منشور في المجلة القضائية العدد الاول لسنة 2002 صفحة

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 03/10 سالف الذكر.

يرسل هذا الملف الى مديرية أملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر.

إذا كان الملف يتطلب معلومات أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي أو ممثلاً عنه وتتشكل من¹ :

- مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليمياً.

يمكن اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات المعروضة عليها، وعادة ما يتم إستدعاء المدير المحلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمساعدة في هذا الشأن.

بعد دراسة الملفات المعروضة على اللجنة المذكورة يتم :

- بالنسبة للملفات المقبولة يتم إعادتها مرفقة بمحضر اللجنة إلى الديوان المذكور للقيام بإتمام باقي الإجراءات.

- بالنسبة للملفات المرفوضة يتم إعلام صاحب الملف من طرف الوالي برسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المحلي برفض منح الإمتياز، في هذه الحالة يمكن للطلاب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

(2) - مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المحلي تتمثل في²:

- دراسة طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 87-19 الملغى بالقانون 10-03 إلى حق إمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بصورة كاملة وعقلانية من طرف أصحاب حقوق الإمتياز الممنوح في هذا الإطار؛

¹ أنظر للمادة 7 من الرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 29-12-2010.

² مداخلة حول مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أثناء الدورة العادية للمجلس الشعبي الولائي لولاية تيسمسيلت لسنة 2014 ، 13.

- السهر على عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة عن طريق الإمتياز؛
- يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستغلال؛
- إقتناء الأراضي الفلاحية بعد تهيئتها وتأمينها لحساب الدولة؛
- يمارس حق الشفعة لاكتساب حقوق الإمتياز المعروضة للتنازل على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؛
- يجوز بموجب القانون على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للقانون.
- يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية.
- يعد بطاقةية المستثمرات الفلاحية ويضبطها بإستمرار.
- ينشئ بنك للمعطيات الخاصة بالعقار الفلاحي، يسيره ويطوره.

(3) - إعداد عقود الإمتياز:

- الجديد الذي جاء به القانون 03/10 في هذا الجانب هو أن يعد ويسلم عقد الإمتياز بإسم ولكل مستثمر فلاحى خلافا لما كان عليه ضمن أحكام القانون 19/87 الملغى، حيث كان عقد الإنتفاع الدائم عقدا واحدا يضم كل أعضاء المستثمرة وبمخصص متساوية،
- بعد أن يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإمضاء دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 03/10، مع المستثمر صاحب العضوية في المستثمرة الفلاحية، يتم تحويل ملف المعني إلى مدير أملاك الدولة المختص ليقوم هذا الأخير بتحرير عقد الإمتياز والذي يبين فيه على الخصوص
- لقب وإسم وتاريخ وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
 - الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء.
 - مدة الإمتياز.
 - موقع وقوام الأراضي والأملاك السطحية.

يمنح الإمتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد بناء على طلب خطي من المستثمرين أصحاب الإمتياز، يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل اثني عشر شهرا قبل إنقضائه .

بعد إتمام شكليات التسجيل والشهر، ترسل إدارة أملاك الدولة نسختين من عقد الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسلمه بدوره إلى صاحب الإمتياز.

4- التنازل عن حق الإمتياز:

أوجب المشرع على المستثمر صاحب الإمتياز في حالة الرغبة في التنازل عن حق الإمتياز الممنوح له، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا أعضاء المستثمرة الآخرين كتابيا بوصول استلام حتى يتمكن هؤلاء من الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حقهم في الشفعة ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم خلال (30) يوما من تاريخ التبليغ، كما يتعين على صاحب الحق المتنازل توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز، يتم ذلك في إطار التشريع المعمول به¹ لاسيما المادة 15 من القانون 03/10 وكذا المواد من (794 الى 807) من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في إقتناء حق الإمتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صاحب الإمتياز المتنازل بغرض مباشرة باقي الشكليات الإجرائية للتنازل ؛

¹ إن هذا التشريع الذي ينص على التنازل عن حق الإمتياز لا يكاد يختلف على ما كان منصوص عليه بخصوص التنازل عن حق الإنتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 لللغى ، حيث نجد في هذا الأخير أنه لم يطبق هذا الإجراء إلا بعد حوالي 15 سنة ، تاريخ صدور التعليمات الوزارية المشتركة (مالية ، الفلاحة والتنمية الريفية) للمؤرخة في 15-07-2002، تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للمنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون المذكور أعلاه ، ونظرا لما أثير حول هذه التعليمات من جدل آنذاك ، لم تعمر طويلا إلى أن تم إلغاؤها بموجب تعليمات وزارية موازية رقم 01 مؤرخة في 03-03-2005، وكمثال في ولاية تيسمسيلت لم تتجاوز أربع (4) حالات تنازل .

نفس الحال يتكرر مع القانون 10-03 للمتعلق بحق الإمتياز، سواء التنازل عن هذا الحق أو الخروج من الشروع، إذا أردت إيداع ملف يتعلق بأحد الإجراءات فهذا مرفوض من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وموَجَل إلى غاية صدور التنظيم.

أما في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المذكور أعلاه ، ففي هذه الحالة يرخص للمستثمر صاحب الإمتياز بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل عن حقه في هذا، وفي هذه الحالة يسري الإمتياز على المدة المتبقية.

الظاهر في هذه الإجراءات أنها معقدة تحول دون حرية التنازل عن حق الإمتياز، وهذا ما أكده واقع التنازل عن حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 19/87 الملغى.

حيث أن أصحاب هذه الحقوق ينزعون إلى الطرق العرفية تهربا من هذه الإجراءات من جهة ومن جهة ثانية تهربا من التصريح بالمبلغ الحقيقي للتنازل الذي يعتبر أساس ممارسة حق الشفعة وكذا حساب الرسوم (التسجيل والشهر العقاري وأتعاب التوثيق).

إن ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة إذا كان هدفه هو سياسة تجميع مساحات المستثمرات¹، فهو في هذه الحالة يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية²، أما إذا قام بالتنازل عن هذه الحقوق عن طريق المزايدة فهدفه مع الغير هو تجاري في هذه العلاقة.

(5) - منح حق إمتياز فلاحى جديد:

بعد إحصاء الأراضي المتوفرة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سواء كانت هذه الأخيرة فائضة، أو تم استرجاعها من طرف المخالفين أو عن طريق ممارسة حق الشفعة المخول لهذه الهيئة بموجب المادة 15 من القانون 10-03 المذكور آنفا.

تطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، فإنه يتم منح هذه الأراضي من طرف إدارة أملاك الدولة وكذا الأملاك السطحية المرتبطة بها بموجب ترخيص من الوالي عن طريق الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ أنظر للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23-12-2010.

² أنظر للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996، للتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ج ر عدد 15 صدارة بتاريخ 28-02-1996).

في هذا الإطار صدر القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11/11/2011 عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحة والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة¹.

في هذا الصدد، يشترط أن يكون المترشحون أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية ويتم ترتيبهم حسب الأولوية المنصوص عليها في المادة 17² من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، والمذكور أعلاه؛

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح بواسطة الإعلانات، تدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين (باللغة الوطنية واللغة الفرنسية) عن طريق إعلان يلصق على مستوى ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية، وعلى مستوى كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي .

يجب أن يبرز إعلان الترشح ما يلي:

- التحديد الدقيق والمفصل لأماكن التواجد وقوام الحقوق محل المنح؛
- ملف الترشح؛
- مكان إيداع الملف؛
- بيان تاريخ نهاية أجل الملفات؛

تدرس طلبات المترشحين للإمتياز من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتكون من:

- الأمين العام للرفة الفلاحية الولائية.
- رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الإستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

¹ وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، قرار وزاري رقم 1344 مؤرخ في 11/11/2012، منشور في (العقار الفلاحي، مجموعة نصوص تشريعية وقانونية)، عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، 197، 2013.

² للمادة 17 من القانون 10-03 : تعطي الأولوية ل:

- للمستثمرين أصحاب الإمتياز للتبقيين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين.

- للمستثمرين أصحاب الامتياز المخاذين من أجل توسيع مستثمراهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز للمستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

عندما يكون المرشحون أشخاص لديهم المؤهلات العلمية والتقنية المنصوص عليها في المادة 17 فقرة 4 من القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه، يجب أن يرفق طلبهم بمشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة.

تقيم اللجنة المذكورة أعلاه مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة في حالة تعدد المترشحين، على أساس معايير تتعلق ببرنامج الإستثمارات والمؤهلات العلمية و/أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز، وإنتاج البذور والشتلات المكثرة وكل معيار آخر يتلاءم مع حقائق المنطقة وبرنامج التنمية الفلاحية الذي يحدد صراحة بموجب إعلان الترشح.

تدرس اللجنة الخاصة ملفات المرشحين وتحرر محضرا بأشغالها، ترسل منه نسخة الى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة باسم المرشح أو المرشحين المقبولين طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 25¹ من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المذكور أعلاه.

يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على المحضر المذكور أعلاه، بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ويرسله مرفقا بالملف المذكور أعلاه، إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد الإمتياز.

المطلب الثاني: إنقضاء أو إسقاط حق الإمتياز الفلاحي

قد حدد المشرع الجزائري حالات إنتهاء مدة حق الإمتياز الفلاحي في الحالات التالية:

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

الفرع الأول: إنقضاء حق الإمتياز بإنتهاء المدة القانونية

بعدها كانت مدة الإنتفاع غير محددة في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 أصبحت محددة لمدة أقصاها أربعون سنة²، بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010؛

¹ للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 " ... تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية للتوفرة،

بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به للديوان الوطني للأراضي الفلاحية " .

² أنظر المادة 4 من نفس القانون.

إن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لمدة محددة أقصاها أربعون سنة يعد تقليص لحق أو إنقاصه بدون تعويض أو مقابل حتى وإن كان بموجب نص قانوني مصادق عليه فهو إستيلاء على حق مكتسب في حين أن كل تشريعات العالم تقرر مبدأ عدم رجعية القوانين وكذا التشريع الجزائري.

إن مثل هذه التشريعات تطعن في مبدأ حماية المراكز القانونية والحقوق المكتسبة وتفقد الثقة لدى المستثمر صاحب الإمتياز وتشيع لديه قناعة أنه يستثمر في مال لا يملكه وأنه مهدد بالطرد في أي لحظة وما يترتب على هذه القناعة من الإهمال واللامبالاة بهذه الأراضي.

من جهة أخرى نجد أن المشرع قام بتقدير حق الإمتياز في حال إسترجاع أو إقتطاع من أجل منفعة عمومية ب: 60% كتعويض من القيمة التجارية للأموال المسترجعة لصالح المستثمر والباقي من هذه القيمة يبقى لصاحب حق الرقبة الدولة 40%¹.

في حين أن هذا الأخير صاحب حق الرقبة يفرض نظام جديد للإستغلال دون إستشارة الشريك في الشيع صاحب الحق الأقوى.

من جانب آخر فإن منح هذا الحق يتعلق بشرط شخصي وهو صفة فلاح في الممنوح له حق الإمتياز وهو شرط أساسي حتى يتم الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأرض، وشرط مهم آخر وهو الحفاظ على وحدة مساحة هذا النوع من الأراضي وعدم تجزئتها، هذين الشرطين يتعارضان مع انتقال هذا الحق عن طريق التوريث، وبمأن هذه الأراضي هي ملك للدولة وحق للشعب والأجيال القادمة فلا يمكن تملكها أو تملك أحد الحقوق عليها؛

من هذا المنطلق وكوجهة نظر من الأفضل استغلالها وتتميرها عن طريق الإيجار وأن لا تكون الحقوق الواردة عليها محل توريث ، بل ينتقل حق إيجارها لمن يتوفر فيه الشرط الشخصي صفة فلاح أو رجل أعمال في الميدان الفلاحي؛

¹ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، رقم 4544 مؤرخة في 08-05-2013 تتضمن تقييم حق الامتياز

للمنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات-مذكرات) خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، 2013، 127.

بالإضافة إلى وضع دفتر شروط تراعى فيه أحسن العروض سواء بدل الأيجار ونوع المنتج وكميته، وكذا الطاقات والإمكانات البشرية المصخرة (مهندسين ومختصين في الميدان الفلاحي) وكذا رؤوس الأموال المرصودة لهذا الإستثمار.

ومن جانب آخر تفعيل صيغ التثمين المعتمدة في الشريعة الإسلامية بالنسبة للأموال الوقفية وذلك حسب طبيعة الأرض الفلاحية .

إن بإنهاء مدة الإمتياز تتجمع عناصر الملكية من جديد لفائدة الدولة وكذلك الأملاك السطحية تلحق ملكيتها للدولة¹، كما يمكن تحديد هذا الإمتياز بناء على طلب صاحبه.

الفرع الثاني: إنقضاء حق الإمتياز بسبب إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته²

يمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط تحدد فيه حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي صاحب حق الإمتياز، وأهم الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي الفلاحية تمثل في :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن لهذه الأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين.
- تشييد مباني غير شرعية من طرف صاحب حق الإمتياز دون موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير، وذلك بسبب الإهمال وغياب الرقابة والمتابعة المستمرة والعقوبات الردعية، مما شجع على انتشار البناءات التي ليس لها علاقة بالنشاط الفلاحي

¹ أنظر للمادة 26 من القانون 10-03.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15-12-1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية (ج ر عدد 83 مؤرخة في 17-12-1997)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20-02-2012.

للأرض سواء كانت مباني سكنية أو ذات أنشطة تجارية، خاصة أراضي المستثمرات الفلاحية الواقعة على حواشي المدن والتي انتشرت عليها كثير من البنايات الفوضوية.

- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.

- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

إن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يثبت بموجب محضر قضائي طبقا للقانون ويتم إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام القانون ودفتر الشروط والتزاماته التعاقدية ؛

وفي حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المشار اليه في الإعذار (المبلغ عن طريق المحضر القضائي) ،تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الادارية¹.

الشيء الجديد الذي جاء به المشرع بموجب أحكام المادة 28 من أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هو الفسخ الإداري المباشر لعقد الإمتياز بناء على ما تم ذكره، خلافا لما كان عليه إجرائيا ضمن أحكام المادة 28 من القانون الملغى 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 ،حيث كان يتم الفسخ عن طريق القضاء بناء على دعوى يرفعها الوالي ضد المستثمرة بغرض إسقاط الحقوق العقارية ويتم ذلك بناء على إجراءات صارمة يجب على الوالي القيام بها بواسطة أعوانه والمحضر القضائي قبل أن يرفع الدعوى إلى القضاء لطلب إسقاط حقوق المخالفين الذين استمرو في المخالفة رغم إعدارهم.

لكن الإشكال المثار عند الفسخ الإداري في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، يتم فسخ كل عقود الإمتياز المسلمة لأعضاء المستثمرة .

في مفهوم نص المادة 28 من القانون 10-03 المذكور أعلاه، يتم فسخ كل عقود الإمتياز لكون هذه الحقوق ممنوحة في الشيوخ على وعاء المستثمرة والأملاك السطحية المتصلة بها، لكن عمليا يصعب القيام بإجراء الفسخ الإداري لأن أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية قاموا بتقسيم هذه الحقوق واقعا

¹ أنظر للمادة 28 من القانون 10-03.

بموجب عقود عرفية أو إتفاق شفوي، ومن الجانب الإداري يوجد إعتراف ضمني بذلك ويظهر من خلال تسليم عقد إمتياز لكل عضو حتى وإن كان ذلك في الشيع بالإضافة إلى إمضاء دفتر شروط من طرف كل عضو في المستثمرة ونجد في دفاتر الشروط هذه تصريح بقوام الأملاك السطحية يختلف من عضو إلى آخر في نفس المستثمرة، كما أقره المشرع قبل ذلك بموجب المادة 23 من القانون 08-16 وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 2 من دفتر الشروط الممضي من طرف المستثمر.

كما أن الفسخ الإداري هو عقاب مباشر جزاء إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، يوقعه مدير أملاك الدولة بعد إخطاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر الهيئة العمومية المسؤولة عن تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية وكذا الإستعمال الأمثل للأملاك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها.

إن الفسخ الإداري هو إجراء إيجابي من جهة وخلاف ذلك من جهة ثانية؛

إيجابي في توقيع العقاب مباشرة بالطرق الإدارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى تكسب هذه الهيئة الهبة لدى أصحاب الامتياز والانصياع للتشريع والتنظيم المعمول به واستغلال الأملاك العقارية محل الإمتياز أحسن استغلال.

وخلاف ذلك، وهو منح الإدارة توقيع العقاب مباشرة على المستثمر صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته قد يؤدي إلى التعسف في حق المستثمر وهذا يعتبر تراجع عن حق كان مكتسب في إطار القانون 87-19، وهو الفسخ عن طريق القضاء¹ لأنه هو صاحب الولاية العامة في هذا الإجراء؛

رغم هذا فإننا لا نستطيع الحكم على هذه الآلية إلا بعد النظر فيما سيفرزه تطبيقها مستقبلا وما ينتج عنه من نتائج.

ومن أجل فرض رقابة القضاء على عملية فسخ عقد الامتياز الفلاحي، منح المشرع للمستثمر صاحب الحق الطعن أمام القاضي الإداري خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ عقد الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني.

¹ للرسوم التنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06-02-1990 يتعلق بإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم للمنوح طبقا للقانون 87-19.

إذا أصبح الفسخ نهائيا سواء بإنقضاء الأجل المذكور أعلاه أو تأييد القرار الإداري من القضاء المختص فإن للمستثمر الحق في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، ويكون مبلغ التعويض هذا قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

بالنسبة لولاية تسمسليت تم فسخ عقد إمتياز واحد ضد مستثمرة فلاحية فردية بسبب قيام المستثمر صاحب حق الإمتياز بالتنازل عرفيا على جزء من مساحة المستثمرة لشخص آخر قام بتشيد بناية على هذه القطعة.

إن الكم الهائل للخروقات المرتكبة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية في ظل التشريع الملغى وذلك بالتنازل عرفيا عن حقوقهم على هذه الأراضي أو جزء منها أو تأجيرها من الباطن أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تركها عاطلة عن الإستغلال لمدة طويلة بسبب النزاعات بين أعضاء المستثمرات الجماعية أو بين الورثة في حالة وفاة صاحب الحق، أدت بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية الى العجز على مواجهة هذه الحالات الواسعة التفشي مما يحتم على السلطات العليا بإتخاذ قرار بتسوية هذه الوضعية حسب كل حالة في إطار الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، ويتم ذلك بنقل هذه الحقوق رسميا لصالح المتنازل لهم عرفيا إذا كانت تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها ضمن التشريع والتنظيم المعمول به.

الفرع الثالث : إنقضاء حق الإمتياز الفلاحي بسبب إسترجاع الأراضي الفلاحية

يعد استرجاع الأوعية العقارية التابعة لمستثمرات فلاحية جماعية أو فردية لإنجاز مشاريع تنموية، سبب من أسباب إنقضاء أو إسقاط حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمر صاحب الحق سواء تم ذلك في إطار أحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998¹، أو أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 10 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المبرجة في القطاع العمراني²، أو في إطار أحكام القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي لا سيما المادة 15 منه، الموضوعة حيز التنفيذ بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 02

¹ ج ر عدد 89 مؤرخة في 31-12-199.

² ج ر عدد 57 مؤرخة في 21-09-2003.

-تطبيقا للمادة 53 من قانون المالية لسنة 1998، صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313.

المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية والمعتمدة حاليا والتي تبين الإجراءات المتبعة في هذه العملية والمتمثلة في :

أولا- بخصوص محتوى الملف: فإن هذا يقتصر على الوثائق التالية

- طلب معلل من القطاع أو الوالي المعني.
- المحضر النموذجي للجنة المحلية مزود قانونا بالمعلومات ومؤشر عليه.
- البطاقة التقنية للقطعة مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية.
- مقرر تفريد المشروع.
- مخطط تعيين ورسم حدود القطعة المعنية بالمشروع.

ثانيا- بالنسبة لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة.

يمكن الولاية من باب الإستثناء أن يحوزوا الأراضي الفلاحية الموجهة فقط لإستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تتضمن :

- مراكز التحويل الكهربائي (التوزيع)،
- محطات لتوسيع نطاق الغاز (التوزيع)،
- خزانات وأبراج للمياه،
- مؤسسات مدرسية،
- مؤسسات جواريه للصحة العمومية،

وجدير بالذكر أن هذه الرخصة الإستثنائية الممنوحة للولاية، مشروطة بموافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية، ولا يمكن أن تمنح إلا مرة واحدة في السنة، كما لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستثنى التقييد بالحفاظ على الأراضي الفلاحية وصونها، وكذا تنفيذ إجراءات تكوين الملفات المشار إليها أعلاه على أن تكون محل موافقة من قبل اللجنة الوزارية المشتركة¹.

¹ مذكرة صادرة عن للديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، رقم 5565 مؤرخة في 05-06-2013 تتضمن توفير العقار القابل للتعمير من أجل توطئ مشاريع السكن والتجهيزات العمومية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات) خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، 2013، 143.

ثالثا- بالنسبة لإختيار الوعاء العقاري : يجب أن يأخذ في الحسبان خصوصا

- الجدوى الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية.
- الجوار المباشر للقطاع القابل للتعمير.
- شغله الأمثل على أن يتم تفادي أي فائض في المساحة.
- شروط قابلية الموقع للبناء وجدواه من حيث إمكانية الوصول وإنجاز شبكات مختلفة. في هذا الإطار استثنى المشرع الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية ولا سيما المسقية والقابلة للسقي والأراضي الغابية من هذه الترتيبات، والتي تبقى مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها.

رابعا: بخصوص إلغاء تصنيف الأراضي وحيازتها لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة

إن إلغاء تصنيف هذه الأراضي يتم الفصل فيه بموجب قرار من والي الولاية، قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي وتتم حيازة الأراضي فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها ومقرر التعويض.

خامسا: بخصوص التعويضات

فإن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها ورصدها مع حيازة الأراضي على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة.

سادسا: منهجية التدخل

تحال الملفات المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، حسب الحالة من طرف وزير القطاع الطالب أو من طرف الوالي المختص إقليميا، إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية الذي يعرضها على اللجنة المشتركة للدراسة واتخاذ القرار.

يتخذ الوالي المختص إقليميا بخصوص الملفات التي تلقت رأيا بالموافقة من طرف اللجنة الوزارية المشتركة التي نطقت بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية المعنية، قرار يكرس إلغاء التصنيف ويحدد مبلغ التعويض الموافق للحقوق العينية العقارية المحازة من طرف المستغلين الفلاحين¹.

¹ بخصوص التعويضات ، فإن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها ورصدها مع حيازة الاراضي على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة .

فور إتخاذ قرار إلغاء التصنيف من طرف الوالي المختص، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إيداع القرار المعني ويخضعه لشكليات الشهر العقاري والذي يكرس إلغاء التصنيف وتحويل حق الإمتياز إلى الدولة، لما تكون الأرض محازة من طرف المستغلين الفلاحين عن طريق الإمتياز، مما يسمح بتعويضهم وبالتالي يتم إسقاط أو إنقضاء حق الإمتياز بإتمام إجراء الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

-
- بالنسبة للمشاريع التي كانت موضوع مقررات بتفريدها فإن النفقات سيتواصل إقتطاعها من حساب التخصيص رقم 302-
 - 048 الذي عنوانه " التعويض بعنوان الأملاك للخصصة للصنوق الوطني للشورة الزراعية " ؛
 - أما بالنسبة للمشاريع التي لم تكن بعد موضوع مقررات بتفريدها فيتعين على أصحاب المشاريع اقرار مبلغ التعويض في مقرر التفريد.

خاتمة

إن التنازل عن الملكية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أثار جدلا واسعا في أوساط النخبة والساسة، من منطلق تآكل الملكية العقارية العمومية لحساب الملكية الخاصة بإعتبار أن هذه الثروة متناقصة غير متجددة في حين تعتبر مصدر قوة الدولة وموردا هاما للثروة.

العقار من أهم مقومات الدولة واستمراريتها، نظرا للدور الذي يلعبه في حياة الفرد والمجتمع ، وبما أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة أجاز المشرع التعامل فيها ويشملها ما يشمل الملكية الخاصة من تصرفات، لهذا أنشأ لها جهازا إداريا يقوم بتسييرها تحت سلطة وبتفويض من وزير المالية؛

يمثل هذا الجهاز على المستوى المركزي المديرية العامة للأملاك الوطنية، أما على المستوى المحلي مصالحها الخارجية المتمثلة في المديريات الولائية للأملاك الدولة، حيث تقوم هذه الأخيرة بتحرير مختلف العقود

المتعلقة بالملكية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ملتزمة في ذلك تطبيق التشريع والتنظيم المعمول به في هذا الإطار.

إن فهم النص التشريعي وتنفيذه وترجمته إلى واقع عملي عادة ما يثير إختلاف وتباين في كيفية تطبيق هذا النص ، مما يستدعي تدخل الجهة الوصية من أجل إزالة هذا الإبهام وتوحيد صيغ التنفيذ هذه، ويكون ذلك بموجب مراسيم تنفيذية أو مناشير وتعليمات وزارية، أو مذكرات وتعليمات تنظيمية، هذه الأخيرة التي تصدرها المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تسمى فقها بالتنظيم.

نظرا للجهود التي تبذلها هذه الهيئات سواء على المستوى المركزي أو المحلي من أجل تنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال التوجيه والتسيير العقاري، سواء بعقود التنازل (البيع) بهدف تلبية رغبة المواطن في اكتساب مسكنه أو محله التجاري أو المهني أو الحرفي، التابع للدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري، أو الوعاء العقاري الذي قام بتشييد بناية غير مطابقة عليه هذا من جهة.

ومن جهة ثانية تخفيف العبء المالي الذي تتحمله الخزينة العمومية بسبب صيانة وتسيير هذه الأملاك، حيث توكل هذه المهمة إلى صاحب الحق المكتسب بعد التنازل.

من جانب آخر توظيف الأموال التي يتم الحصول عليها في مقابل التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في تمويل مشاريع جديدة من أجل تلبية الطلب الوطني المتزايد خاصة في مجال السكن.

كما تقوم إدارة أملاك الدولة إضافة إلى ذلك بتحرير عقود التنازل لفائدة هيئات عمومية أوكلت لها مهمات مختلفة مرتبطة سواء بالترقية العقارية الاجتماعية أو التجارية، كالوكالة الوطنية للسكن وتطويره عدل(AADL)، أو المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)، أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) أو تلك الموجهة مباشرة للمواطن في شكل تخصيصات كالبناء الريفي أو تطوير العرض العقاري الحضري، أو تلك الموجهة لمؤسسة الوقف لبناء المساجد أو مدارس قرآنية أو مشاريع خيرية؛

كما تقوم هذه الهيئة بتحرير عقود الإمتياز المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة، وهي تلك العقارات المبنية وغير المبنية الموجهة للإستثمار الصناعي، وكذا الأراضي الموجهة للإستثمار الفلاحي؛

ونظرا لأهمية هذين القطاعين الحيويين، الفلاحي والصناعي في تطور المجتمع وتحقيق النمو الإقتصادي والأمن الاجتماعي كان لزاما على السلطة السياسية وضع منظومة تشريعية عصرية مع إيجاد آليات تسهر على تنفيذ وفرض رقابة مستمرة يتم التسخير لها من عناصر القوة ما يجعل أوامرها نافذة، ويكون ذلك طبعا بتناغم وتكامل في المهام بين السلطات الثلاث (التشريعية والتنفيذية والقضائية) مع إحترام مبدأ الفصل بين هذه السلطات.

من خلال البحث في هذا الموضوع والربط بينه وبين الممارسة الميدانية وما أفرزته من إختلالات في بعض الجزئيات فإننا نبدي الملاحظات التالية:

- بالنسبة لنموذج جدول الدفع بالتقسيط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 08/07/2003 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، نجده يقر دفع الفوائد خلال الخمس (05) سنوات الأولى على خلاف النموذج المعد في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/27 الملغى ، بحيث هذا الأخير يعفي المتنازل له من دفع الفوائد خلال هذه المدة، أما النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي فهو يقر ذلك، لهذا نقترح تعديل جدول التقسيط المعتمد وفق الذي كان معتمد ضمن القانون 01/81، حتى يتمكن المتنازل له من تقسيط الدفع خلال الخمس (05) سنوات الأولى بدون فوائد، كما نجد في هذا الإطار أن المشرع يمنح إمتياز تخفيض مبلغ التنازل بنسبة 7% أو 5% لما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث سنوات أو خمس سنوات على التوالي وفي نفس الوقت يفرض نسبة فائدة على من يختار هذه المدة وهذا يعتبر تناقض ضمن المقصد العام لهذه العملية.

- إن المنشور الوزاري المشترك (مالية-السكن والعمران) المؤرخ في 2013/02/24 ، المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الإجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، والذي جاء تطبيقا للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، حيث تم بموجبه تحديد بداية احتساب أجل عشر سنوات لم يكن موضوعيا نوعا ما عندما حدد تاريخ بداية الإحتساب بتاريخ تحرير العقد، لأن تاريخ التحرير يكون بعد إتمام كل الإجراءات المتعلقة بعناصره وأهمها ما يتعلق بالعقار ونحن نعلم أن الحصول على الدفتر العقاري الخاص بالعقار محل التنازل يمر بعدة مراحل في غالب الأحيان تستغرق وقتا طويلا، خاصة كما ذكرنا أن عملية المسح لم تستكمل كل إجراءاتها مما يستدعي من محرر العقد مدير أملاك الدولة مباشرة إجراءات مع مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية قد تستغرق سنوات نظرا لتعدد الإجراءات وكثرة الملفات، لهذا نقترح أن يكون تاريخ بداية احتساب الأجل هو تاريخ تسديد الدفع الأولي إذا إختار المعني الدفع بالتقسيط أو تاريخ التسديد الكلي إذا إختار الدفع الفوري، حيث تم أخذ هذا الإقتراح من حالة وفاة المترشح للشراء بعد تسديد الدفعة الأولى أو الثمن الكلي حين اعتبر المشرع أن قيام المترشح للشراء قبل وفاته، تاريخ التسديد هو تاريخ سريان العقد وكان ذلك في إطار أحكام القانون 01/81 الملغى والمذكور أعلاه، وتم تعميمه ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في 08/07/2003 المعدل والمتمم، بموجب المذكرة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية رقم 2628 بتاريخ 2010/03/24 .

في نقطة أخرى نجد أنه تم إقصاء أصحاب مقررات لجان الدوائر الممنوحة لهم في إطار القانون 01/81 الملغى، إذا لم يتم هؤلاء بالدفع الأولي أو الفوري وتحويل ملفاتهم إلى الدوائر المعنية لإلغاء تلك المقررات، في حين أن مصالح الدوائر لما قامت مصالح أملاك الدولة الطلب منها إلغاء هذه المقررات كان الرد بأن هذه اللجان لم يعد لها وجود قانوني بعد إلغاء القانون 01-81 حيث بقيت هذه الملفات عالقة، لهذا نقترح في هذا الإطار إتمام الإجراءات المتعلقة بتسوية هذه الملفات تنفيذاً لتلك المقررات التي اكتسب أصحابها حقوقاً لكونها لازالت قائمة لم تلغى.

- بالنسبة لنقل الملكية لفائدة الوقف يسبقه قرار تخصيص، نقترح بدل هذا الأخير قرار تنازل من الوالي المعمول به في حالة التنازل عن هذا النوع من الأملاك العقارية لفائدة هيئات أخرى، لأنه نقل كامل للملكية لفائدة شخصية إعتبارية، أما قرار التخصيص فهو قرار مؤقت لا يفيد نقل الملكية.

- فيما يخص تصنيف الهضاب العليا المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 الذي يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص رقم 302-116 عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا"، فهو تقسيم غير عادل من الناحية الإجتماعية والإقتصادية، لهذا نقترح إعادة النظر في هذا التصنيف بما يتوافق مع مستوى التنمية لكل بلدية وموقعها الجغرافي.

- إن الشيوخ الإجباري في إستغلال الأراضي الفلاحية حال دون الإستغلال الأمثل لهذا المورد الإقتصادي، رغم وجود ما ينص على الخروج من هذا الشيوخ ضمن القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي رقم: 10-326، إلا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرفض إستلام الملفات المتعلقة بطلبات الخروج من الشيوخ بحجة تأخر صدور التنظيم الذي يفعل ذلك؛ إذن ما فائدة نصوص تشريعية ترفض الإدارة تطبيقها ومن المسؤول عن ذلك .

إن فكر البايك الموروث عن النظام الإشتراكي المعروف بمصطلح "أرض الدولة" عند كثير من أعضاء المستثمرات أدى إلى إهمال وتسبب هذه الأراضي وعدم حمايتها بالشكل اللازم هذا أدى إلى تشييد عليها بنايات فوضوية واستغلالها من طرف غرباء عن أعضاء المستثمرات، خاصة على ضفاف المدن، وفي هذا الإطار ندعو إلى تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة وتسخير له من الإمكانيات المادية والبشرية ما يتم به فرض القوانين والتنظيمات الخاصة بهذا النوع من الأراضي.

إن التأكيد على الشرط الشخصي وهو أن يكون الممنوح له حق الإمتياز فلاحاً لانراه مهما إذا قارناه بالشرط الموضوعي وهو استغلال الأراضي والحفاظ على وجهتها الفلاحية وغرضها الإقتصادي والإجتماعي وطاقتها الإنتاجية الحقيقية، مع المبادرة من أجل تطوير وتنمية وتنويع الانتاج الفلاحي ،

كما أن التركيز على عنصر الفلاح لا يفيد أكثر من التركيز على صاحب الفكرة ورأس المال، فإن خدمة واستغلال الأرض أصبح بالآلة والفكرة ورأس المال المرصود وليس بالشخص صاحب بطاقة فلاح، هذا الشخص الذي يزرع الأرض سنة ويتركها بور السنة الموالية (الزراعة المطرية) دون تهتمتها بالشكل اللازم ودون تنويع المزروعات أو تنمية طاقة الإنتاج لا نسميه فلاح بل هو عائلة وطفيلي على هذه الأرض. إن هذه الأرض كانت تمون أوروبا قبل مجيء الإستعمار الفرنسي بالحبوب وما حادثه المروحة المعروفة في تاريخ الجزائر بسبب ديون عن صادرات زراعية لفرنسا لخير دليل على ذلك ، وبعد غزو فرنسا أيضا كانت تصدر فائض الإنتاج من هذه الأرض.

يقول أحد المستوطنين الفرنسيين وهو مهندس في الزراعة عن منطقة سرسو، أن البقوليات التي يتم إنتاجها بهذه المنطقة من أحسن وأجود الأنواع في العالم وهي ذات مردود عالي.

الملاحق

الملحق رقم 01:

تعليلة وزارة مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2016/01/05

تتضمن وضع حيز التطبيق للأحكام الجديدة التي إحتواها المرسوم التنفيذي رقم 15 -
2011 المؤرخ في 2015/08/11 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف
دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح جانفي
.2004

الملحق رقم 02:

تعليلة وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 2012/01/26
متعلقة بترقية الأراضي الجزأة الموجهة للسكن الريفي.

الملحق رقم 03:

تعليلة وزارة مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2014/07/07
تعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

الملحق رقم 04:

تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06
المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على
العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية

الملحق رقم 05:

تعليلة رقم 02 مؤرخة في 2013/08/12

تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع
عمومية للتنمية.

الملحق رقم 06:

نموذج عقد بيع في إطار القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص الرسمية

(أ) الدساتير

(1) دستور 1989

(2) دستور 1996

(ب) التشريع

(1) - الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 1963.

(2) - الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 ، المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية ، عدد 97 لسنة 1971.

(3) - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

(4) - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 92 لسنة 1975.

(5) - القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن الاملاك الوطنية جريدة رسمية ، عدد 27 لسنة 1984.

(6) - القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم جريدة رسمية ، عدد 50 لسنة 1987.

(7) - القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، جريدة رسمية ، عدد 19 لسنة 1988.

(8) - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالامر 95-26 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 ، جريدة رسمية ، عدد 55 لسنة 1995.

- (9) - القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، جريدة رسمية ، عدد 44 لسنة 2008.
- (10) - القانون 91-10 المؤرخ في 27-أفريل 1991 المتضمن الاوقاف ، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001.
- (11) - القانون 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية ، عدد 49 لسنة 2008.
- (12) - القانون 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية، عدد 80 لسنة 2001.
- (13) - القانون 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002 جريدة رسمية، عدد 79 لسنة 2002 .
- (14) - القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ، جريدة رسمية ، عدد 44 لسنة 2008
- (15) - القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي .
- (16) - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية ، عدد 46 لسنة 2010.
- (17) - القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية ، عدد 14 لسنة 2011.
- (18) - القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40 لسنة 2011.
- (19) - القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 جريدة رسمية، عدد 72 لسنة 2012.
- (20) - قانون المالية التكميلي لسنة 2015 .

ج- المراسيم التنفيذية.

- (1)- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ في 01 جوان 1994 ، جريدة رسمية ، عدد 36 لسنة 1994.
- (2)- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية.
- (3)- مرسوم تنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.
- (4)- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية .
- (5)- المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 1 ديسمبر 1998 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحماتها وكيفيات ذلك ، جريدة رسمية ، عدد 90 لسنة 1998.
- (6)- المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل والمتمم، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004.
- (6)- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية ، عدد 27 لسنة 2009.
- (7)- المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة، جريدة رسمية ، عدد 27 لسنة 2009.
- (8)- المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية ، عدد 4 لسنة 2010 .

- (9) - المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 79 لسنة 2010.
- (10) - المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية، عدد 69 لسنة 2012.
- (11) - المرسوم التنفيذي 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكفاءات دفعها، جريدة رسمية عدد 66 لسنة 2013 .
- (12) - المرسوم التنفيذي 15-211 مؤرخ في 11 اوت 2015، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 03-269، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2015.
- (13) - المرسوم التنفيذي 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية، عدد 58 لسنة 2015 .

د- القرارات والتعليمات الوزارية

- (1) - قرار وزاري مؤرخ في 20 يناير 1992، يتضمن منح تفويض لمديري املاك الدولة في الولاية لاعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة لاملاك الدولة الخاصة، جريدة رسمية، عدد 30 لسنة 1992.
- (2) - القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان ادارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، جريدة رسمية، عدد 20 لسنة 1999.
- (3) - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004، المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2013.

- (3) - تعليمة وزارية مشتركة متعلقة بشروط وكيفيات واجراءات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004.
- (4) - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.
- (5) - تعليمة وزارية مشتركة (السكن والعمران ،المالية ،الداخلية والجماعات المحلية) رقم 4 مؤرخة في 6-9-2012 ،تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها.
- (6) - تعليمة الوزير الاول ، رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 ، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- (7) - تعليمة وزارية مشتركة (المالية ،السكن والعمران والمدينة) رقم 1 مؤرخة في 2016/01/05 تتضمن وضع حيز التطبيق للاحكام الجديدة التي احتواها المرسوم التنفيذي 15-211 ، المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004.
- (8) - قرار صادر عن وزير الفلاحة رقم 1344 مؤرخ في 11 نوفمبر 2012 يحدد كيفيات اعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، المتوفرة.
- (9) - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

هـ- النصوص التنظيمية

- (1) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2000.
- (2) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2004.

- (3) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري)، جوان 2004.
- (4) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2005.
- (5) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2006.
- (6) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2007.
- (7) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2008.
- (8) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2009.
- (9) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2010.
- (10) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2011.
- (11) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2012.
- (12) - وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2013.
- (13) - وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، العقار الفلاحي (مجموعة نصوص تشريعية وقانونية)، عام 2013.

- 14- وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2014.
- 15- وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2015.

ثانيا: المؤلفات

أ- باللغة العربية

- 1- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة:فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 3- مولود ديدان، القانون العقاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014.
- 4- مخلوف بوجدر، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
- 5- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- 6- زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو الجزائر، 2000.
- 7- عبدالرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08)، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 8- فؤاد حجري، قانون الإستثمارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 9- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007.
- 10- سعيد بوعلي تحت اشراف: د. مولود ديدان، المنازعات الادارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014.

- (11) - أعمار يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2004.
- (13) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، 1998 .
- (14) - ليلي زروقي، التقنيات العقارية- الجزء الاول-العقار الفلاحي، الديوان الوطني للاشغال التربوية 2001 الطبعة الثانية، الجزائر، 2000.
- (15) - محمد الصغير بعلي، القانون الاداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- (16) - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2005.
- (17) - محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر (دون ذكر سنة النشر).
- (18) - صلاح الدين شروخ، منهجية البحث العلمي للجامعيين، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2003.

ب- باللغة الفرنسية

Ali brahiti, le régime foncier et domanial en algérie evolution et dispositif actuel, ITCIS editions 2013.

ثالثا: مذكرات و الرسائل

- (1) - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
- (2) - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013.

3- العربي صحراوي، ادارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.

رابعاً: المداخلات

1- مديرية المصالح الفلاحية لولاية تيسمسيلت، مداخلة حول مهام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في اطار القانون 03-10 المؤرخ في: 15-08-2010 ، أمام الدورة العادية للمجلس الشعبي الولائي لولاية تيسمسيلت بتاريخ: 27-12-2010.

2- الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، مداخلة حول تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في اطار القانون 03-10 المؤرخ في : 15-08-2010 ، أمام الدورة العادية الرابعة للمجلس الشعبي الولائي لولاية تيسمسيلت لسنة 2014.

الفهرس

01.....مقدمة

الفصل الأول: العقود العقارية المتعلقة بالتنازل عن الملكية العقارية التابعة

للدولة.....06

المبحث الأول: عقود التنازل عن العقارات المبنية

07.....

المطلب الأول: التنازل عن المحلات ذات الاستعمال
السكني.....07

الفرع الأول: حقل
التنفيذ.....08

الفرع الثاني: دور وسير الهيئات المكلفة بالتنازل
والطعون.....09

الفرع الثالث: ملف الإكتساب.....11

الفرع الرابع: تقييم
الأمالك.....11

الفرع الخامس: الشروط المالية.....13

الفرع السادس: تكريس عملية
البيع.....15

المطلب الثاني: التنازل عن المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو
المهني.....20

الفرع الأول: زيادة خاصة بموقع العقار.....21

الفرع الثاني: زيادة من أجل النشاط.....21

المبحث الثاني: عقود التنازل عن القطع
الأرضية.....22

المطلب الأول: التنازل المباشر وفق نصوص
خاصة.....22

الفرع الأول: التنازل لفائدة المرقيين العقاريين لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف
الدولة...22

الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي المجزأة الموجهة للسكن
الريفي.....27

الفرع الثالث: التنازل عن قطع أرضية في إطار تطوير العرض العقاري
العمومي.....29

الفرع الرابع: التنازل عن قطع أرضية لفائدة
الوقف.....31

المطلب الثاني : التنازل في إطار التسوية المتضمن في القانون 08-15
.....33

الفرع الأول: دراسة الملفات.....35

الفرع الثاني: مهام إدارة أملاك الدولة في هذا
الإطار.....39

الفصل الثاني : عقود الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي
والفلاحي.....45

المبحث الأول: عقود الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي
.....47

المطلب الأول : منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي غير القابل للتحويل إلى تنازل
ودور إدارة أملاك الدولة في ذلك
.....47

الفرع الأول: الأملاك
المعنية.....49

الفرع الثاني: السلطة المكلفة بمنح
الإمتياز.....49

الفرع الثالث: دور إدارة أملاك الدولة خلال مراحل منح الإمتياز في إطار
الإستثمار.....49

المطلب الثاني: منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك
الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع
التجاري.....62

الفرع الأول: حيز وإجراءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى
تنازل.....63

الفرع الثاني: إمتيازات في إطار الإستثمار ممنوحة قبل صدور المرسوم التنفيذي
رقم: 15-281 المتعلق بالترقية العقارية ذات الطابع
التجاري.....72

المبحث الثاني: عقود الإمتياز
الفلاحي.....77

المطلب الأول: أحكام وشروط منح واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك
الخاصة للدولة.....77

الفرع الأول: شروط منح حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة
للأملاك
الوطنية.....78

الفرع الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد صدور
القانون رقم 10-
03.....81

المطلب الثاني : إنقضاء أو إسقاط حق الإمتياز الفلاحي

93.....

الفرع الأول: إنقضاء حق الإمتياز الفلاحي بانتهاك المدة

القانونية.....94

الفرع الثاني : إنقضاء حق الإمتياز الفلاحي بسبب إخلال صاحب الإمتياز

بالتزاماته.....95

الفرع الثالث : إنقضاء حق الإمتياز الفلاحي بسبب استرجاع الأراضي

الفلاحية.....99

.....خاتمة

104

109.....الملاحق

قائمة المصادر و

116.....المراجع

125.....الفهرس

*listes des
abrévations*

قائمة المختصرات

وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

*Agence de gestion et de
reglementation foncière urbain.*

AGRFU

ANDI

الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

Agence nationale de développement et de l investissent

ANIREF

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

*Agence nationale d intermédiation et de règlementation
foncière.*

APSI

وكالة ترقية ودعم الإستثمار

Agence de promontion et subvention de l investissent

CALPI

لجنة المساعدة لتحديد وترقية الإستثمارات

Comitè d Assistance a la localisation et a promotion des investissements.

CALPIREF

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار

Comitè d Assistance a la localisation et promotion des investissements et de le règularisation foncier.