

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

تنظيم التنازل عن املاك الدولة

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:

محميد حميد

إعداد الطالبة :

يحياوي سعدية

السنة الجامعية 2015/2016

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

تنظيم التنازل عن املاك الدولة

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:

محميد حميد

إعداد الطالبة :

يحياوي سعدية

اللجنة المناقشة:

د.أ.أ

د.أ.أ

د.أ.أ

السنة الجامعية 2016/2015

إهداء

الحمد لله حمدًا كثيرًا طيبًا مبارك فيه و الصلاة والسلام على النبي محمد
أهدي ثمرة جهدي التي طالما تمنيت إهدائها و تقديمها الى أعز ما يملك
المرء في الحياة الى من رعنتي بعطفها وحنانها الى أول كلمة نطقت بها
شفتاي امي الغالية .

الى روح ابي الذي مهما فعلت فلن اضاهي شيئًا من جميله فادعوا له
بالرحمة و المغفرة طالبتا رب العباد ان يجمعني و إياه فسيح جنانه .

الى سندي في هذه الحياة و نصفي الآخر زوجي العزيز.

الى من ترعرعت بينهم و تقاسمت معهم السراء و الضراء اخوتي و الى كل
الأهل و القارب و الأصدقاء .

و الى كل رفقاء الدرب الدراسي.

يحياوي سعدية

تشكرات

الشكر ترجمان النية و عنوان الإخلاص لذا أرفع خالص تشكراتي
أولا للعلي العظيم الذي أعانني و منحني القوة و الإرادة و سهل لي الدراسة
و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين .
ثم أتوجه بجزيل الإمتنان الى كل من ساعدني من قريب او بعيد على انجاز
هذا العمل و أخص بالذكر الاستاذ المشرف محميد حميد الذي قبل الاشراف
على هذا البحث و كان لي عوناً في تسهيل ما واجهة من صعوبات.
الى جميع أساتذة الحقوق خاصة الذين رافقوني طيلة مشواري
الدراسي و عملوا على تعزيز معارفنا.
كما اتقدم بالشكر الى كل من ساعدني من قريب او بعيد من الأصدقاء الأهل
و الأقرار.

مختصرات

- ج.ر.ج : الجريدة الرسمية الجزائرية .

- ق.أ.و : قانون الاملاك الوطنية .

- أ.و.ع : املاك وطنية عمومية .

- أ.و.خ : املاك وطنية خاصة .

- إ.أ.د : ادارة املاك الدولة .

- ص : صفحة .

تعتبر الاملاك الوطنية موضوعا من اهم موضوعات القانون فقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة مراحل منذ الاستقلال نظرا لارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و النظام السياسي و الاقتصادي المطبق في البلاد بصفة خاصة.

لقد عرفت الجزائر غداة الاستقلال نظام ازدواجية الاملاك فقسمة املاك الدومين الى املاك عامة و املاك خاصة حيث بقيت في البداية خاضعة في تنظيمها و تسييرها و ادارتها لمجموعة القواعد و الاحكام التي تشكل قانون الاملاك الوطنية الذي يعد فرع من فروع القانون الاداري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي وهذه تعد المرحلة الاولى بعد الاستقلال اذ عرفت هذه المرحلة بالمرحلة التي سبقت المنظومة التشريعية للجزائر بخصوص قانون الاملاك الوطنية فشابهها الخط في المفاهيم و الغموض و هذا بسبب العمل بالمنظومة الفرنسية.

و من فكرة وحدة الاملاك التي تبناها المشرع تماشيا مع النهج الشيوعي او النظام الاشتراكي التي كانت تقوم على اساس ان كل من الاملاك العامة و الاملاك الخاصة لها هدف واحد مشترك و هو تحقيق النفع العام (قانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 الذي مثل اول قانون خاص به) الا انه كانت اثار هذا التطبيق سلبية على تسيير الاملاك الوطنية الى المرحلة الثالثة و هي ازدواجية نظام الملاك الوطنية فأصبحت الاملاك الوطنية العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة و بدأت هذه المرحلة اولا بصدور مرسوم رئاسي رقم 18/89 المتضمن دستور البلاد و من ثم صدور قانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ثم يليه قانون رقم 30/90 المتضمن للأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 الذي وضع المبادئ العامة و مجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الاملاك الوطنية.

حيث نصت كل من المادتين 17 و 18 من دستور المؤرخ في 23 فيفري 1989 على مفهوم الاملاك الوطنية فهذه الاخيرة تشمل على مجموع الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية او خاصة و تحدد طبيعتها بالاعتماد على عدة معايير و هذا ما نص عنه قانون رقم 30/90 و تتمثل في معيار الغرض من استغلال الاملاك او الغرض المخصص له المال حيث لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها (ا.و.ع) اما الاملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الاملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكه و مالية.

و فيما يخص تكوينها فتتكون بطرق و وسائل امتلاك قانونية طرق عادية منها عقود الشراء التبرع التبادل التقادم الحيازة الشفعة التركات التي لا وارث لها و طرق غير عادية او استثنائية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة... و بصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لها و تقع في الاقليم الجزائري هي ملك للدولة الجزائرية بقوة القانون و هذا ما نصت عنه المادة 51 قانون رقم 30/90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08.

و حسب ما ذكر فيما سبق فان الاملاك الوطنية تصنف الى املاك وطنية عمومية و املاك وطنية خاصة الاولى تتكون من الخصوص و الملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجمهور مباشرة او عن طريق مرفق عام سواء كانت طبيعية او اصطناعية و الثانية تشمل كل الاملاك الوطنية الاخرى الغير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية و بما ان هذه الاملاك تؤدي وظيفة امتلاكه و مالية فهي تخضع لقواعد القانون الخاص غير انه لا يتتبع التطبيق الكلي لهذه القواعد لكونها تشكل ملكية لشخصية قانونية عمومية و عن هذه الاخيرة نجد انها لا تعتبر موضوعا جديدا و ان عادت الى الظهور حديثا في نظامنا التشريعي.

و الواضح ان هذه الملاك (ا.و.خ) تحتل جانب كبير من نشاط الادارة التي تتمتع بامتيازات السلطة العامة في اتخاذ القرارات فلها التصرف في هذه الاملاك.

و هنا يتبادر الى ذهننا الاشكالية التالية :

- ما مدى قابلية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة في الجزائر؟

و لمعالجة هذه الدراسة و القيام بهذا البحث اعتمدنا على منهجين الاول الحقوقي القانوني الذي يعتمد اساسا على دراسة الظاهرة وفقا لما نصت عليه القوانين و التنظيمات المعمول بها و الثاني هو المنهج الوصفي وهذا لمعالجة الموضوع الذي يقوم على جمع الحقائق و المعلومات و هو دراسة الظاهرة من خلال تحديد خصائصها و ابعادها و توصيف العلاقة بينها بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل لها و كان هذا بالخصوص في تحديد مفهوم كل من الاملاك الوطنية الخاصة و التنازل عنها ، وفي وصف الجهات التي تشكل التنظيم الهيكلي لمرفق ادارة املاك الدولة و دورها في عملية التنازل.

حيث من خلال دراستنا هذا الموضوع تطرقنا الى مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة و مفهوم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة و الاجراءات المتبعة في ذلك كما عالجتنا الجهات الادارية المختصة في منح التنازل.

فقسنا هذه الدراسة الى فصلين حسب الخطة التي سنتطرق إليها.

الخطة :

مقدمة

الفصل الاول :ماهية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الاول : مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة

المطلب الاول : تعريف الاملاك الوطنية الخاصة .

المطلب الثاني :خصائص الاملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الثاني :مفهوم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة .

المطلب الاول : تعريف التنازل و تطوره في التشريع الجزائري .

المطلب الثاني : الاملاك المعنية بالتنازل و الإجراءات المتبعة في ذلك .

الفصل الثاني : منح التنازل من الجهات الادارية المختصة

المبحث الاول : مرفق ادارة املاك الدولة .

المطلب الاول : تنظيم و هيكله مصالح ادارة املاك الدولة .

المطلب الثاني : مهام ادارة املاك الدولة .

المبحث الثاني : دور ادارة املاك الدولة في منح التنازل .

المطلب الاول :تحرير العقد المكرس لعملية التنازل .

المطلب الثاني :تحصيل عائدات التنازل .

الخاتمة

الفصل الأول :

ماهية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة

تقوم الدولة لفائدة افرادها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل والذي الغرض منه اشراك الافراد في اكتساب بعض عقاراتها و تحديدا فيما يخص التنازل عن الاملاك الوطنية العقارية الخاصة ، و المحلات ذات الطابع السكني و المهني و التجاري و الحرفي الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة لنعرف من خلالها القواعد و الاسس المتعلقة بتنظيماته وكذلك النصوص الواردة و المتعلقة بشروط كفيات التنازل و ايضا اجراءاته وهذا على ضوء ما خصصناه لهذا الفصل الذي نتناول فيه مبحثين المبحث الاول خصصناه لتبيان مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة في حين المبحث الثاني خصصناه لتبيان مفهوم التنازل عن هذه الاملاك.

المبحث الأول : مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة

في هذا المبحث سنحاول ان نتطرق إلى تعريف الاملاك الوطنية الخاصة ، و هذا حسب ما ورد عليها من تعريفات في الفقه اولا ثم تعريف التشريع الجزائري لها ثانيا ، و كذلك سنتعرض لخصائص أ.و.خ و هذا من خلال مطلبين الاول لتعريفها و الثاني لذكر خصائصها .

المطلب الاول : تعريف الاملاك الوطنية الخاصة

اختلف رأي الفقهاء في تعريف الاملاك الوطنية الخاصة كما ان المشرع الجزائري اعتمد تعريف خاص به، لذا سنتناول في هذا المطلب اولا تعريف الفقه ا.و.خ و ثانيا تعريف المشرع لها حسب القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم ب 14/08¹.

اولا: التعريف الفقهي

كما قلنا سابقا فقد اختلفت اراء الفقهاء في تعريف أ.و.خ لذا نخلص إلى اهم ما توصلوا اليه في اجتهاداتهم في ما يلي:

1- هي ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت انتاجية و زراعية و تجارية وهي منشآت تهدف إلى الربح و تحقيق عائد مادي للدولة اي ان الدومين الخاص هو ما يدر عائد على الدولة .

2- يتكون الدومين الخاص للدولة من مجموعة الاملاك غير المخصصة للمنفعة العامة و يكون حق الدواة او الجماعات الاقليمية على هذه الاملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية ادارية مثل ما هو عليه الامر في الاملاك العمومية فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها ان تمتلك اشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات والاعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل ان هذه الاملاك تخضع اصلا حين التصرف فيها إلى احكام

1 شرقي حسان ، الاملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع دولة و المؤسسات العمومية ،الجزائر بن عكنون 2006/2005 ، ص52

القانون الخاص و ليس إلى احكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الاملاك الوطنية العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد اصولها من القانون العام .

3- انها الاملاك التي تشمل الاموال المنقولة و الغير منقولة و الحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة او احد جماعاتها الاقليمية و التي تخصص للنفع العام اي استعمال الجمهور.¹

اما في راي الدكتور عبد الرزاق السنهوري اختلف التعريف فنجده يقول عنها : الاملاك الوطنية الخاصة هي الاشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة او للأشخاص المعنوية العامة الاخرى ، و هي الاشياء الغير مخصصة للمنفعة العامة بل حتى الاموال العامة يمكنها ان تنقلب إلى اموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة لاحق ملكية ادارية.²

و الاملاك الوطنية الخاصة بهذا المفهوم يمكن التصرف فيها من قبل الدولة او الجماعات المحلية غير ان الامر لا يكون السهولة المتوفرة لدى الخواص لان هناك احكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها الا انها لا تقبل ان تكون محلا للتقادم المكسب ، اما عن قابلية الاملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها فالأصل يقضي انه لا يجوز لدائتي الدولة الحجز على الاشياء الخاصة المملوكة لها و لكن الذي يقع من الناحية العملية ان الدولة لا تمكن الافراد من الحجز على املاكها الخاصة بل اكثر من ذلك من المحضر يتردد الكثير من المحضرين على الاقدام لإجراء الحجز امام الخزينة العمومية ، و قاعدة خضوع الاملاك الوطنية الخاصة للنظام المعمول بها في القانون الخاص لا تجد لها تطبيق شامل كامل في الجزائر و خاصة اذا اخذنا بعين الاعتبار الاجراءات المعمول بها في التقاضي.³

ثانيا :تعريف الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

1 نزهة كبارة ، الملك العام و الملك الخاص ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ص 13

2 عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن ، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، 1967 ، ص159

3 عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص160

عرف المشرع الجزائري الاملاك الوطنية الخاصة على انها باقي الاملاك التي لم يتم تصنيفها ضمن الاملاك الوطنية العمومية فاكتمل بتعريف الاملاك الوطنية العمومية اذ اعتمد التعريف السلبي أ.و.خ ، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 03 قانون رقم 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية "اما الاملاك الوطنية الاخرى غير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتنتمثل في الاملاك الوطنية الخاصة " ومن خلال قانون رقم 30/90 نستدرج تعريف أ.و.خ حيث ان أ.و.خ غير قابلة للتصرف ولا لتقادم و لا الحجز تخضع ادارة الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التصرف فيها لهذا القانون و احكام النصوص التشريعية المعمول بها.

الا انه بعد التعديل اصبحت الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم و لا الحجز ويخضع تسييرها لاحكام هذا القانون مع مراعات الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة ، و الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تخضع ادارة املاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لاحكام هذا القانون مع مراعات الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى¹.

هنا نجد انه بعد ان تم تعديل هذه المادة حيث اصبح تسيير الاملاك الوطنية العمومية خاضعا لهذا القانون مع مراعات احكام النصوص التشريعية الخاصة و تم في الفقرة الثانية من هذه المادة اضافة خاصية للأملاك الوطنية الخاصة وهي عدم قابليتها للتقادم و لا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الا ان وظيفة بعض الاموال الخاصة التابعة للدولة و الاشخاص المعنوية العامة ليست دائما مالية بل كثيرا ما تخصص لمرافق عامة رغم ان المواد من 17 إلى 20 من قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم 14/08 المؤرخ في

1 المادة 04 مرسوم تنفيذي رقم 14/08 ، المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، (ج.ر.ج) ، سنة 2008.

20 جويلية 2008 كما اعتمد المشرع على تعداد هذه الاملاك على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة او اخراج المال من ضمن الاملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها¹.

1 امر يحيياوي ، نظرية المال العام ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2005 ، ص24.

المطلب الثاني : خصائص الاملاك الوطنية الخاصة

تؤدي الاملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية و مالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة و الجماعات المحلية الا انها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب ، بل اصبحت تحقق ايضا اهداف المنفعة العامة في اوسع مجال لها اذ يمكن ان تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل أ.و.ع و المخصصة لسير المرافق العامة و تلك الموجهة للاستعمال المباشر و غير المباشر للجمهور كالطريق الريفية المصنفة بنص القانون في الاموال الخاصة.

و منطلق هذا ما جاء بنص المادة 03 قانون رقم 30/90 المعدل و المتمم ب 14/08 المتضمن لقانون الاملاك الوطنية ن حيث ان الاملاك الوطنية الخاصة تهدف إلى تحقيق اغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص و مثال ذلك انها تخضع في فرنسا إلى اختصاص القاضي العادي باعتبار ان توزيع الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي¹.

غير انه من اجل ادخال الاموال ضمن أ.و.ع فتدرج الاموال اما بإلغاء تصنيفها اي تجريد توابع الاملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة و الجماعات المحلية كما يمكن ذلك بطرق القانون العام او القانون الخاص مجانا او بمقابل².

و تتمثل طرق القانون العام المجانية في امتلاك التركات التي لا وارث لها و الاموال التي لا صاحب لها وكذلك الاموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية و الادارية كمصلحة الضرائب و الجمارك و الشرطة و الدرك بعد النظر في موضوعها من السلطة القضائية بالإضافة إلى الحطام ذات القيمة الاثرية او الفنية اما طرق القانون الخاص المجانية³ فهي تتمثل في التبرعات و الهبات و الوصايا ، في حين الطرق القضائية تتمثل في الاقتناء و التبادل .

1 عمر حمدي باشا -ليلي زروقي- المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة 2008

2 عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص167.

3 امر يحيوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، طبعة 2009 ، ص 34.

أما عن طبيعة حق الإدارة على الأملاك الوطنية الخاصة حيث قرر حق الملكية منذ البداية للإدارة والمؤسسات العمومية فيجوز للهيئات المالكة سواء كانت إدارية كالجماعات المحلية أو ذات طابع اقتصادي أو صناعي أو تجاري تحول ملكية هذه الأموال مجانا أو بمقابل عن طريق عقود بيع ، تبادل أو التخصيص¹.

إلى هنا يمكننا ان نستخلص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة من خلال ما سبق لنا

التكلم عنه:

أ- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية ، كافتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التاجير بحيث تدفع المستحقات على ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي أ.و.خ دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري.

ب- الأملاك الوطنية الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير ان الامر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لان هناك احكام قانونية و تنظيمية لابد من مراعاتها.

المبحث الثاني : مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاص

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة و هذا بتعريفه و كذلك لمحة تاريخية عن تطور نظام التنازل في التشريع الجزائري في مطلبه الاول و تحديد الأملاك المعنية بالتنازل و الاجراءات المتبعة في هذه العملية في المطلب الثاني.

المطلب الاول : تعريف التنازل و تطوره في التشريع الجزائري

الفرع الاول : تعريف التنازل

لغة التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن الشيء فنجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الموضوع المقصود اما اصطلاحا فالتنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية و القاعدية العامة اي انه بيع

1 امر يحياوي ، المرجع السابق.

للممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة و يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول.

إذا يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك و هو اجراء من الاجراءات القانونية الذي يقوم به الافراد و الجماعات و من بين التنازلات ما تعمل عليه ادارة املاك الدولة ، حيث يمكنها التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات الاقليمية غير مخصصة او التي الغي تخصيصها ¹.

فتتصرف الادارة المكلفة في الاملاك المنقولة التابعة للدولة و اضافة إلى امكانية الدولة التنازل عن العقارات و النقولات لها التنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوع ².

الفرع الثاني : تطور التنازل في التشريع الجزائري

اخذ بادئ الامر بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة في القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني و التجاري و الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية والذي الغي بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات باسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية ³.

و من ثم ظهور المرسوم الذي نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي حدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004 ، حيث استثنى املاك البلديات من التنازل و وضع القانون اسس و كفاءات البيع ⁴.

1 المادة 26 قانون رقم 14/08 المذكور سابقا.

2 المادة 14 القانون نفسه.

3 ليلي مصلوب ، مقال الدولة تنازلت عن اكثر من نصف مليون عقار لصالح الخواص ، جريدة الشروق ، العدد 3889 ، بتاريخ 2013/01/08.

4 ليلي مصلوب ، المقال نفسه.

و الملاحظ على هذا المرسوم انه استمد في تنظيمه الاملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية و مفسرا لاحكام المادة 41 قانون المالية لسنة 2001 و احكام المادة 209 من ق المالية لسنة 2002 و قد نص المرسوم على ان يتم بيع العقارات بئمن لا يقل عن قيمتها التاجيرية و على المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الاجراء والاطلاع على القواعد و الاسس و التنظيمات السارية فيه ليتمكن في حدوده من الاستفادة و الاكتساب العين الشاغل لها وعند غبته من طرف الادارة يلجا إلى الاساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن امام الهيئات المختصة و بعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام¹

اذ اقبلت المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001 على سريان القانون المتضمن للتنازل المذكور سابقا (01/81) و نفس الوقت اعقت المادة 41 من نفس القانون و التي تمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للاملاك الخاصة التابعة للدولة المنصوص عنها في ق 30/90 المعدل و المتمم ب ق 14/08 المتضمن ق.أ.و والنصوص اللاحقة له لاسيما المرسوم 91/455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل و المتمم المتعلق بشروط وكيفيات استعمال الاملاك الوطنية التابعة للدولة و خاصة احكام المادة 11 منه التي تنص على انه بإمكان ادارة املاك الدولة التنازل بالتراضي عن ممتلكاتها العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية ، و في اطار تطبيقه بالمرسوم التنفيذي 269/03 و لاجل الزمني الذي امتد إلى 2010 و نص المادة 57 من قانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 و المتعلق بعدم اعادة التنازل لعشر سنوات الذي حدد شروطه المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 06 جويلية 2008.

المطلب الثاني : الاملاك المعنية بالتنازل و الاجراءات المتبعة في ذلك .

الفرع الاول : الاملاك المعنية بالتنازل

1 خالد بودية ،مقال الهيئات المشتركة في عملية التنازل ، جريدة الخبر ، 23/06/2013.

يتم التنازل عن الاملاك العقارية المذكورة في المادة 01 المرسوم من التنفيذي 269/03 لفائدة شاليها الشرعيين من الاشخاص الطبيعيين من الجنسية الجزائرية او الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على اساس قيمتها التجارية¹.
غير انه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لفرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة والجماعات الاقليمية المصنفة و المنصوص عنها في المادة 162 من قانون المالية 1992 و كذا الاملاك العقارية المصنفة او في طور التصنيف ضمن التراث الوطني².

حيث ان الاملاك المقصودة بهذه المادة هي:

- اولا : الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني
تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة لتنازل باستثناء :
- السكنات المنجزة او الضرورية لسير المصالح و الهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخطط او المنجزة او المكتسبة او المستأجرة من طرف الدولة .
 - السكنات الالزامية .
 - السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة .

ثانيا : الاملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري و المهني والحرفي

ان مجموع الملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستقلة او موضوع حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها من الاجزاء المشتركة سواء كانت هذه الاملاك العقارية ذات استعمال سكني او تجاري او مهني او حرفي³.

1 المادة 02 مرسوم تنفيذي رقم 269/03 المعدل و المتمم ب 153/13 ، مؤرخ في 2003/08/07 ، المتضمن شروط و كفيات التنازل عن الاملاك التابعة للدولة ، سنة 2003

2 خالد بودية ، مقال هؤلاء غير معنيين بالتنازل ، جريدة الشروق ، 2013/06/23.

3 سميرة بلعمري ، مقال اجراءات جديدة تحكم التنازل ، جريدة الشروق ، العدد 2794 ، 2008/01/21.

و بالإضافة الى ما جاء به المرسوم التنفيذي 269/03 الذي حدد الاشخاص الذين يستفيدون من التنازل والاملاك المعنية التابعة للاملاك الخاصة لدولة بهذه العملية ، من المحلات ذات الاستعمال السكني و التجاري و الحرفي و المهني ، ايضا ما جاء به القانون 18/83 و المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الذي حدد الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، كيفية و اجراءات التنازل عنها بعد عملية استصلاحها ، و كذلك ضوابط استصلاحها .

ثالثا: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية

الفلاحية⁽¹⁾ و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983⁽²⁾

المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 و أحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984

المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في

1992/07/06⁽³⁾ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، فتح

المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، و كان ذلك نقطة تحول

1 (ج.ر.ج.)، العدد 34 ، مؤرخ في 16 اوت 1983 ، ص 1373.

2 (ج.ر.ج.) ، العدد 51 ، مؤرخ في 13/12/1983 ، ص 3046/.

3 (ج.ر.ج.) ، العدد 55 ، مؤرخ في 19/07/1992.

هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية).

والأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكد لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محاربة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ ...). و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحياسة الملكية العقارية بقصد استصلاحها⁽¹⁾ و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.

و تستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية و التسيير الذاتي.

(أ) - ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل:

نصت عليها المادة الثامنة من القانون 18/83 كما نصت عليها أيضا المادة 12 من المرسوم 724/83 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي :

- توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيد المياه.

- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ، غرسة ، محافظة على التربة).

- تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.

- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.

علما أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح و معايير لجنة تتكون من

ممثلي قطاعات (المالية ، الفلاحة الري ، البلدية).

أما بالنسبة للشروط فان التنازل يكون مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر

شروط وفقا لما يلي:

1 قرار المحكمة العليا رقم 79/461 ، المؤرخ في 12/06/1991 ، المجلة القضائية ، العدد 03 ، ص 20.

- أن يكون الشخص (طبيعي كان أم معنوي) له جنسية جزائرية ، و طبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، و لقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني¹.
- أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة تقع في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها².

- يجب أن تكون مدة الاستصلاح لا تفوق مدة خمس سنوات ، و هي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة³.
- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك⁴.

رابعاً : التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في

08 ديسمبر 1987

لقد عرفت الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة عدة أساليب لاستغلالها منذ الاستقلال ، بدءاً من نظام التسيير الذاتي الذي منحت بموجبه الأراضي بدون مقابل و في شكل استغلات فلاحية لمجموعة من العمال للانتفاع بها دون مقابل و لمدة محددة مع الاستفادة من جزء من ثمارها . ثم جاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية الذي منح تلك الأراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات، تنازلت لهم الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة قابل للانتقال للورثة الذكور دون الإناث ، إلى أن صدر منشور عن وزارة الفلاحة بتاريخ 1987/08/30 تضمن تدابير جديدة لإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي و الذي كان يهدف إلى تثبيت حقوق المنتجين و تحديد مسؤولياتهم⁵.

1 بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، طبعة اولى 2001 ، ص 114.

2 المادة 04 قانون رقم 18/83 ، المذكور سابقا.

3 المادة 11 القانون نفسه.

4 المادة 11 المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، المؤرخ في

5 ص 114

ثم جاء القانون رقم : 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم بأسلوب جيد خَلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحيث مُلك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل أن يدفعوا أتاوى تحدد عن طريق قوانين المالية ، على أن تستبقي الدولة على ملكية حق الرقبة.

و حق الانتفاع الذي جاء به القانون رقم : 19/87 هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و بالتالي رهنه ، الشيء الذي لم يكن مسموح به في نظام التسيير الحر و لا في قانون الثورة الزراعية. و يمكن تعريف هذا الحق من خلال أحكام القانون المدني على أنه حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع وجوب المحافظة عليه و رده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع¹.

خامسا: التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الاستثمار يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي ، فهو قانون إصلاحى تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجانب و رفع الإجراءات و الشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي استثمار.

و لعل أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون تتعلق بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاركة و قد نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 بأنه " يمكن للدولة أن تمنح و بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " و الجدير بالذكر أنه فيما يخص بيع الأملاك

1 عمر حمدي باشا - ليلي زروقي - ، المرجع السابق ، ص 113.

الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة ، بل لابد من استنفاد الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد لأموال الدولة بحجة الاستثمار.

و في هذا الإطار صدر المرسومين رقم: 321/94 و 322/94 بتاريخ

1994/10/17 ليحددا شروط

منح الامتياز في المناطق الخاصة لا سيما الجنوبية و ذلك تطبيقا للقانون 12/93 السالف الذكر. كما جاءت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بالمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 و المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 لتعميم إمكانية منح حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة على كل مناطق الوطن و إمكانية التنازل عنها بعد انجاز الاستثمار. من جهة أخرى صدر المرسوم التنفيذي رقم : 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن كيفية منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ليعمم إمكانية التنازل على كل المناطق . و يكون هذا المنح عن طريق عقد امتياز مقابل دفع أتاوي و مع مساهمة من الدولة في المشاريع ذات الأهمية و الأولوية. و يكون حق الامتياز هذا قابلا لأن يتحول إلى تنازل لفائدة الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الجزائريين بعد التحقق من انجاز المشروع الاستثماري ، و يتم تكريس ذلك بموجب عقد إداري . أما في حالة عدم احترام المستفيد لالتزاماته الواردة في دفتر الشروط ، يجوز للدولة فسخ العقد عن طريق القضاء الإداري¹ .

يخول عقد الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يرتب له حقا عينيا يسمح له بتأسيس رهن على القطعة الأرضية لصالح هيئات القرض . وهذه الخصائص انفرد بها عقد الامتياز في ظل هذا المرسوم التنفيذي ذلك لأن عقد امتياز المرافق العامة المعروف في القانون الإداري هو إجراء يقوم به شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب الامتياز الحق في تسيير مرفق عام لمدة محددة ومقابل إتاحة يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام.

1 عمر حمدي باشا - ليلي زروقي - ، المرجع السابق ، ص 138.

و تجدر الإشارة في هذا الصدد أن القانون رقم : 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار قد تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم: 2001/03 المؤرخ في 082001/20 و المصادق عليه بالقانون 2001/15 المؤرخ في 2001/10/21 (ج.ر رقم : 47 لسنة 2001.

و يتميز عقد الامتياز هذا بخصائص هامة، تتجلى في أنه يرتب حقا عينيا لصاحب الامتياز وهو ينتقل إلى ورثته من بعده ويتحول إلى تنازل بعد انجاز المشروع وهي الميزة الثانية التي ينفرد بها عقد الامتياز. كما يترتب عليه جملة من الآثار تتمثل في التزامات وحقوق متبادلة بين المتعاقدين. فبالنسبة لصاحب الامتياز فإنه يسعى دائما إلى تحقيق الربح ، وفي سبيل تحقيق هذه الغاية فهو يتمتع بجملة من الحقوق يمكن حصرها في حق الحصول على المقابل المادي وبعض المزايا المالية وحقه في ضمان التوازن المالي في المشروع.

أما بالنسبة لالتزامات السلطة المانحة للامتياز فإنها تتمثل في مساهمة الدولة في التكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الضرورية وتقديم كل التسهيلات من أجل نجاح عملية الاستصلاح.

الفرع الثاني : اجراءات التنازل عن الاملاك الوطنية .

قبل تبيان الاجراءات المتبعة في عملية التنازل وجب علينا اولا تبيان كيفية تقييم الاملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به¹.

و بالنسبة للممتلكات الاجتماعية و للاخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فان عناصر التقدير ينبغي ان تكون تلك الموجودة وقت منح التنازل و ليس تلك الملاحظة وقت التقييم.

1 المادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 269/15، 2015/08/11، المتضمن شروط و كيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري ، (ج.ر.ج) ، 2015

* تقييم العقارات الفردية و الجماعية : تعرف كعقارات جماعية كل العقارات الموجهة للتنازل عنها بشقة او بمحل على حداً و الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و تعرف العقارات الفردية كل العقارات ذات شكل فردي حتى لو كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين و بالنسبة للسكنات الفردية تضاف إلى قيمة البناءات التي تم تحديد قيمتها على اساس المساحة المصلحة و المطورة خارج الجدران و بنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية ، و ان تعلق الامر بمحلات جماعية او فردية يتم احتمالاً الاخذ بعين الاعتبار الاقدمية التي تحدد نسبتها بدلالة عمر البناءة و حالة صيانتها.

كذلك اذا تعلق الامر بعقار فردي فان المساحة التي يتم اخذها بعين الاعتبار من اجل تحديد سعر التنازل هي المساحة المطورة و المعدلة خارج الجدران.

يستلزم اجراء التقييمات و ارسال بطاقات التقييم إلى امانة اللجنة الدائرة في اجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ ايداع قوائم الاملاك المعنية حتى تتمكن الامانة من برمجت الملفات للدراسة من طرف لجنة الدائرة.

حيث يمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في اطار هذه العملية الاشخاص الطبيعيين من الجنسية الجزائرية او الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على اساس قيمتها التجارية¹، فيجب ايداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي اسسها لهذا الغرض الوالي المختص اقليمياً حيث تكون الاجراءات كالتالي :

1- تكوين الملف و ايداعه : يودع طلب الشراء من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة المؤسسة لهذا الغرض والمختصة اقليمياً و يتضمن الوثائق التالية :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري
- وثيقة تثبت دفع كل المستحقات الايجارية تصدرها المصلحة المسيرة
- شهادة ميلاد المشتري
- نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري

1 المادة 02 مرسوم تنفيذي رقم 269/03 المذكور سابقاً.

و بالنسبة للأشخاص المعنوية يرفق هذا الملف بنسخة من القانون الاساسي.

2- دراسة الملف : يدرس الملف من قبل لجنة تتكون على مستوى الدائرة من :

- رئيس الدائرة رئيساً

- ممثل المدير الولائي لاملاك الدولة

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

- ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات الواردة اليها و في كل الاحوال مرة واحدة على

الاقل في الشهر و يجب ارسال الملفات المزمع دراستها من طرف اللجنة إلى مجموع

الاعضاء¹.

حيث تكرر كل اجتماعات اللجنة بمحاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل

الاعضاء الحاضرين و يمكن لرئيس اللجنة استدعاء اي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة

خلال دراستها للملفات ويتم الفصل في الطلبات خلال اجل ثلاث اشهر من ايداع الطلب.

3- قبول او رفض الملف من لجنة الادارة :

أ- في حالة القبول : عند قبول الملف يسلم إلى المعني حين وصل الاستلام وفق النموذج

المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل ، حيث يجب ان يبلغ المقبل على الشراء برسالة

مضمونة مع اشعار بالاستلام بقرارها و بثمن التنازل و ذلك لتمكينه من الطعن امام اللجنة

الولائية.

و بوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف

بالسكن و في هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر

واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

1 المادة 14 مرسوم تنفيذي 269/03 المعدل و المتمم ب 153/13 ، المذكور سابقاً.

و يجب على امانة اللجنة مسك سجل مرقمو ممضى عليه من طرف رئيس الدائرة ، تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول ايداعها¹.

حيث يتم اعداد قائمة تتضمن اسماء و القاب المترشحين و العناوين الكاملة للعقارات المعنية و كذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في اجل اسبوع إلى مدير املاك الدولة و هذا عن طريق جدول ارسال مقابل وصل استلام و تقوم امانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشيا مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية.

ب- حالة رفض الملف من لجنة الدائرة:

يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة ، حيث ان اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة و الفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين لشراء في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ تتكون من: - الوالي رئيسا.

- المدير الولائي لأملاك الدولة.

- المدير الولائي المكلف بالسكن.

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني².

تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة اليها في كل الاحوال يتعين عليها البث و تخصيص رد للعارض في اجل اقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن.

اضافة إلى ابلاغ العارض ، فان قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية عندما يتعلق الامر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العرض يتضمن تعديل او تعديلات سواء في السعر او المكونات فانه على لجنة الدائرة اعداد مقرر ببيع تعديلي يتضمن كل الملفات غير الكاملة ، و يجب ان يكون محل رفض الايداع مبرر.

1 سميرة بلعمري ، المرجع السابق.

2 المادة 15 مرسوم تنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم ب 153/13 ، المذكور سابقا.

الفصل الثاني :

منح التنازل من قبل الجهات الادارية المختصة

بعدها تطرقنا في الفصل الاول الى مفهوم كل من الاملاك الوطنية الخاصة و مفهوم التنازل عنها ، كما عرفنا الكيفيات و الاجراءات المتبعة في هذه العملية ، نخصص الفصل الثاني من هذه الدراسة لمعالجة منح التنازل من قبل الجهات المختصة ، وعلى هذا الاساس تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين يعالج المبحث الاول مرفق ادارة املاك الدولة ، لنبين في المبحث الثاني دور ادارة املاك الدولة في منح التنازل.

المبحث الاول : ادارة املاك الدولة

من خلال هذا المبحث سوف نتعرف على مرفق ادارة املاك الدولة و نعالج ذلك في مطلبين المطلب الاول تنظيم و هيكله مصالح إ.أ.د و المطلب الثاني مهام إ.أ.د

المطلب الاول :تنظيم وهيكله مصالح ادارة املاك الدولة

في هذا المطلب سنتطرق الى مصالح ادارة الملاك الدولة و تنظيم و هيكله هذه المصالح من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الاول : مصالح إدارة املاك الدولة

اولا : على المستوى المركزي

1- وزير المالية : يعتبر وزير المالية المسؤول الاول عن ادارة املاك الدولة ، و ذلك ان الادارة العامة للأموال

الوطنية من المديرية العامة المكونة للوزارة¹ ، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها ، و قد حدد صلاحياته المرسوم التنفيذي رقم 364/07 ، و يساعد الوزير في اداء وظيفته و مهامه رئيس ديوان الدراسات و البحث و الاستشارة المرتبطة بالقطاع خاصة المتعلقة بأملك الدولة² ، و مفتشية عامة في عملية الرقابة و ضمان التشريع و سير الهياكل ، و السهر على الاستعمال المثل للوسائل و الموارد الموضوعة تحت تصرف الوزارة و الهياكل و الهيئات التابعة لها .

2- المديرية العامة للأملك الوطنية : تطرق المشرع لمهام و دور المديرية العامة للأملك الوطنية من خلال المادة 08 مرسوم تنفيذي 364/07 ، حيث تقوم المديرية ب :

- اجراء و اقتراح مشاريع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالقطاع ، و مسح الاراضي و الاشهار العقاري و السهر على تطبيقها.

- اتخاذ اي اجراء يهدف الى تامين الملكيات العمومية و المحافظة عليها و مراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال اعداد مسح الاراضي العام و انشاء السجل العقاري و حفظه.

- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة و تنشيطها و تنسيقها³.

و كذلك نص المادة 2 مرسوم تنفيذي 188/90 التي من بين ما حددته :

- تكييف الاشراف على الشؤون الادارية مع قرارات الحكومة.

1 المادة 1 المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية،(ج.ر.ج) العدد 75 سنة 2007

2 المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 188/90 27 جوان 1990 المحدد لهيكل الادارة المركزية و اجهزتها في الوزارات،(ج.ر.ج) العدد 26 سنة 1990

3 المادة 08 مرسوم تنفيذي رقم 463/07 المذكور اعلاه

- تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية و تحسين العلاقات بين الادارة و المواطن .

- ترقى كل دراسة عامة او خاصة تتعلق بالأماك الوطنية.

- تضع وسائل الاعلام و التقييم و المراقبة الضرورية لتحقيق الاهداف المسندة اليها.

- ان نشاطات المديرية العامة للأماك الوطنية لا توجه اساسا الى التحصيل عن الموارد المالية او الى تسديد النفقات العمومية بل يرمي دورها كذلك الى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح الحفاظ على املاك الدولة والسهر على حماية هذه الممتلكات من اي ضرر مادي او معنوي و مراقبة الشروط الضمنية و الشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة بالحقوق العقارية الاخرى تنقسم المديرية العامة للأماك الوطنية الى اربع مديريات¹ وهي :

أ- مديرية املاك الدولة : تتكون من اربع مديريات فرعية و هي :

-المديرية الفرعية لتنظيم املاك الدولة

- المديرية الفرعية للأماك العمومية

- المديرية الفرعية لتسيير املاك الدولة

- المديرية الفرعية لمنازعات املاك الدولة

ب- مديرية تامين الاملاك التابعة للدولة : و تتكون من اربع مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية

- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية

1 المادة 08 مرسوم تنفيذي رقم 364/07 المذكور اعلاه.

- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي
 - المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الاحصاءات
 - ج- مديرية المحافظة العقارية و مسح الاراضي : تتكون من ثلاث مديريات فرعية :
 - المديرية الفرعية للإشهار العقاري
 - المديرية الفرعية لمسح الاراضي و التوثيق العقاري
 - المديرية الفرعية للمنازعات العقارية و مسح الاراضي
 - د- مديرية ادارة الوسائل و المالية :
 - المديرية الفرعية للمستخدمين
 - المديرية الفرعية للوسائل و الميزانية
 - المديرية الفرعية للتكوين
 - المديرية الفرعية للتنظيم و الاعلام الآلي
- ثانيا : على المستوى الجهوي

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي للأموال الوطنية و الحفظ العقاري ،
يتولى تنشيط اعمال مصالح ادارة الدولة و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصاتها ، و دفعها
و تنسيقها ، و مراقبتها و تقييمها¹.

1 المادة 03 مرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري (ج.ر.ج) العدد 10 سنة 1991.

يعين المفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ، و يكون انهاء مهامه بنفس اجراءات تعيينه¹ ، و بهذه الصفة فهو مكلف بالمهام التالية :

- يسهر على احترام النصوص التشريعية و التنفيذية المتعلقة باملاك الدولة و الحفظ العقاري

- يقدم اي اقتراح يخص تكييف التشريع المتعلق بالاملاك الوطنية و التنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري

- يساهم في تكوين الموظفين و تحسين مستواهم و تاهيلهم

- القيام باجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية

- ينفذ برامج مراقبة و تفتيش المصالح التابعة لاختصاصاته

- تقييم احتياجات مصالح املاك الدولة و الحفظ العقاري و تحليل نشاطاتها و تقييمها دوريا

و يساعد المفتش الجهوي في اداء مهامه و حسب اهمية النواحي ، مفتشان جهويان او ثلاثة ، وله فريق تقني²

توجد على مستوى التراب الوطني تسعة مفتشيات جهوية " الجزائر ، عنابة ، بجاية ، قسنطينة ، البليدة ، بشار ورقلة ، وهران ، غيليزان "

1- على مستوى الولاية :

أ- المديرية الولائية لاملاك الدولة : هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري مكلفة بتسيير و رقابة املاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية ، او غير مباشرة عن طريق مصالح توجد على مستوى كل ولاية مديرية املاك دولة ينسق اعمالها مفتش جهوي لاملاك الدولة ،

1 المادة 04 مرسوم تنفيذي 65/91 المذكور سابقا.

2 المادة 05 مرسوم تنفيذي نفسه.

يرأسها مدير ولائي لاملاك الدولة ، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ، و تنهى مهامه بنفس الاجراءات¹.

ب- المديرية الولائية للحفظ العقاري : هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري سواء كانت العقارات مملوكة للدولة او الخواص توجد على مستوى كل ولاية مديريةية للحفظ العقاري ،يراسها

مدير ولائي للحفظ العقاري ، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية ، و تنهى مهامه بنفس اجراءات تعيينه.

2- على مستوى البلدي المشترك :

أ- مفتشية لأملاك الدولة : هي مصلحة غير مركزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الهدف منها الوقاية من انواع التقصير في تسيير المصالح العمومية و توجه المسيرين و ارشادهم².

ب- ادارة للحفظ العقاري : هي محافظة غير مركزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية.

الفرع الثاني: تنظيم وهيكله ادارة املاك الدولة

اولا : تنظيم وهيكله المديرية الولائية لاملاك الدولة

تضم مديريةية املاك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين او اربع مصالح و تضم كل مصلحة ما بين مكتبين الى اربع مكاتب حسب اهمية المهام التي تؤديها³.

1 المادة 11 مرسوم تنفيذي نفسه.

2 عابلي رضوان ،ادارة الاملاك الوطنية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص الادارة و المالية ،(ع.م) ، جامعة الجزائر ،الجزائر 2006/2005 ،ص 36

3 المادة 09 ،مرسوم تنفيذي 65/91 ، المذكور اعلاه

تتكون مديرية املاك الدولة في الولاية من المصالح التالية :

1- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل

2- مصلحة العمليات العقارية

3- مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية

هذا التقسيم خاص بالولايات التالية : " الجزائر ، وهران قسنطينة عنابة تيزي وزو سطيف البليدة تيارت شلف مستغانم قالمة سيدي بلعباس باتنة غيليزان ورقلة تبسة"¹

اما باقي الولايات فتقسم فيها مديرية الولاية لاملاك الدولة لاي مصلحتين فقط على النحو التالي:

1- مصلحة الشؤون العامة و الوسائل

2- مصلحة الخبرات و تقديرات الاملاك الوطنية

ثانيا : تنظيم و هيكله مفتشية املاك الدولة

تتواجد على مستوى كل البلديات المشتركة في الولاية مفتشية املاك الدولة و قد سبق وان عرفنا هذا المرفق و من خلال هذا الفرع سوف نوضح الاقسام التي يتكون منها مفتشية املاك الدولة بحيث تتكون تحت سلطة رئيس المفتشية من اربعة اقسام :

1- قسم تسيير الاملاك الوطنية

2- قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للاملاك الوطنية

3- قسم الخبرات و التقسيمات العقارية

4- قسم المحاسبة¹

1 المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد ، المؤرخ في 4 جوان 1991 ، المحدد لمصالح و مكاتب مديريات املاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، العدد 38 سنة 1991.

المطلب الثاني : مهام ادارة املاك الدولة

كما سبق وحددنا تنظيم وهيكله المصالح التي تعنى بتسيير املاك الدولة، سوف نحدد من خلال هذا المطلب المهام الموكلة الى الأقسام ومكاتب هذه الهيئات، فنعالج مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة (الفرع الأول)، ثم مهام مفتشيه أملاك الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة

نتناول مهام كل مصلحة ومكاتب كل مصلحة على حدا

اولا: مصلحة الشؤون العامة والوسائل

وهي مكلفة بضمان تسيير الاعتمادات المفوضة لها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية وتسهر على السير الحسن والمنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها . كل مكتب فيها مكلف بمهام معينة.

1- مكتب المستخدمين و الإلتقان

- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم

- تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة ومستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري

الممارسة في الولاية².

2- مكتب عمليات الموازنة

1 المادة 02 قرار وزارة الاقتصاد المذكور اعلاه.

2 ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح و مكاتب مديريات املاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور اعلاه.

- يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفاظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثل

تحضير وإشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفاظ العقاري للولاية-

- يتولى المصاريف على الاعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري للولاية و ضمان تصنيفيتها

- يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف

- تحضير وإنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وتتصرف في متابعة تطبيق خدمتها

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات

- جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع

- جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق

- إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة

- الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية ، عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة إلى الأرشيف

4- مكتب التحقيقات

- ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية

- يتولى مراقبة ومتابعة لعمليات المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة

- مراقبة التطورات والتحقيقات العقارية
 - السهر على انتظام البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية
 - التحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبية وكذا الخاصة بإحصاء العقارات والمنقولات
 - ضمان التحكم الحسن، تجديد سجلات المحاسبة والوثائق
 - إعلام مدير أملاك الدولة واطلاعه على نتائج البحث¹
- ثانيا :مصلحة العمليات العقارية
- تتضمن 03 مكاتب تتوزع عليها المهام التالية :
- 1- مكتب تسيير أملاك الدولة
- تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية
 - ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث
 - تسيير عمليات حجز القضائي
 - تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة لدولة عمليات اقتنائها واستئجارها
 - تتبع البيوع العقارية الخاصة بأملاك الدولة وتنظيمها
 - القيام بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة

1 ملحق قرار وزارة الاقتصاد ، المذكور سابقا.

2- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي مكلف بدوره بعدة مهام منها :

- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدول

- التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية

3- مكتب العقود الإدارية والمنازعات

- تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات أملاك الدولة مع الخواص

- تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها

- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة الى المجال القضائي والمحاكم¹.

ثالثا :مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية

تضم مكاتبين ومكلفة ب :

- تنظيم وعرض عمليات التقويم العقارات والمنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة.

- دراسة عمليات البيوع العقارية والمتاجرة في المستوى المحلي وتتبع التقويم ووضع قرارات وتحاليل تقنية.

1 ملحق قرار وزارة الاقتصاد ، المذكور سابقا.

1- مكتب التعويضات العقارية :

- المشاركة تفي إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
- التحكم والرقابة على عمليات التقويمات
- تنظيم عمليات التقويمات (عقارات ومنقولات التابعة للدولة)

2- مكتب الدراسات والتحليل :

- دراسة عمليات البيوع العقارية

- دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات¹

الفرع الثاني : مهام مفتشية أملاك الدولة

تتقسم إلى أربعة أقسام كل منها مكلف بالمهام التالية :

اول :قسم تسيير الأملاك الوطنية

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية والعائدات

- تحضير وتحقيق البيوع العقارية

- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثميرها

ثانيا : قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ومكلف بـ :

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام

- تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة

1 ملحق قرار وزارة الاقتصاد ، المذكور سابقا.

- جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة

ثالثا : قسم الخبرات والتقويمات العقارية

- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأمالك الدولة ، ومتابعة عمليات البيوع

- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحاليل تقنية العمل على تجيد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة.

رابعا : قسم المحاسبة

- إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها¹

- القيام بعمليات المحاسبة اليومية ، الاسبوعية ، الشهرية و السنوية².

المبحث الثاني : دور ادارة املاك الدولة في منح التنازل

بعدها تطرقنا الى التعريف بمصالح إ.أ.د و تبيان هيكلتها و مهامها ناتي الى دور

هذه الاخيرة في عملية التنازل بحد ذاتها وقد خصصنا هذا المبحث لهذه الدراسة.

المطلب الاول : تحرير العقد الاداري المكرس لعملية التنازل

من بين الوظائف المسندة الى مديرية املاك الدولة وظيفة التوثيق ، فهي مكلفة

بجميع العقود الادارية الواردة على العقارات ، التي تمتلكها الدولة ، وفي باب التنازل عن

المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري و الحرفي و المهني ، تقوم المديرية بتحرير

عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات او المحلات املاك تابعة للدولة

او لدواوين الترقية و التسيير العقاري³.

1 المادة 02 قرار وزارة الاقتصاد ، المذكور سابقا.

2 امر يحيوي ، مساهمة في دراسة المالية العامة ، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 114،115

3 القانون 12/12 ، مؤرخ في 26 /12/ 2012 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، (ج.رج) ، 2012.

و باعتبار ان العقود الادارية اتفاق يبرم بين ممثل الادارة بصفته موثق الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه ينبغي ان يتوفر على اركان العقد و هي الرضا ، المحل و السبب بالإضافة الى ركن الشكلية ، والشكلية واجب في العقود الواردة على العقارات¹ .

كما يجب ان يتضمن عقد التنازل بيان وصفي للتقسيم يتضمن رقم القطعة ، عمارة ، درج ، طابق ، نوعية القطعة ، المساحة ، بالنسبة لملكية القطعة المشتركة حسب النموذج المرفق في الملحق و ذلك فيما يخص البناءات المشتركة او الجماعية ، اما البناءات الفردية غير معنية بالبيان الوصفي ما عدى الاكتفاء بتعيين حدود العقار.

1 عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 26.

اضافة الى تعيين الاطراف تعيين الملك وتحديد القيمة حسب النماذج في الملاحق .

وبعد الانتهاء من ابرام العقد من الموظف المختص (موثق الدولة) يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه وذلك بحضور المشتري شخصيا او من ينوبه ثم يحول الى البائع اي الى مدير املاك الدولة للإمضاء عليه ايضا. يخضع عقد التنازل لإجراءات التسجيل والشهر العقاري و يقع على الادارة القيام بإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع و الشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من الدولة الى الافراد. تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري الى اتاوة حيث يقتطع ما نسبته 2.5 بالمئة من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل و الطابع و ما نسبته 1 بالمئة عند عملية الشهر، كما انه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط ، يخضع لهذا القيد المحلات ذات الاستعمال التجاري و المحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الاتاوة لكن لا تعفى من القيد. حيث الزم المشرع في العقود التي تحررها ادارة املاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم اعادة التنازل لمدة عشرات السنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع (كلي او جزئي)¹.

المطلب الثاني : تحصيل عائدات التنازل

تقع مهمة تحصيل عائدات التنازل على عاتق ادارة املاك الدولة فمباشرة بعد ارسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة يقوم مدير املاك الدولة المختص اقليميا بتحويله الى رئيس مفتشية املاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل اذا اختار المشتري

1 المادة 04 مرسوم تنفيذي 196/08 ، مؤرخ في 06 يوليو 2008 ، متضمن شروط اعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة سنة 2008.

الدفع الكلي او مبلغ الدفع الاولي اذا اختار المشتري الدفع بالتقسيط. .

اولا :فيما يخص المحلات ذات الاستعمال السكني

يمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يكتسبو عقارا في اطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في فيفري 1981 الملغى ، او لم يستفيدو من مساعدة مالية من الدولة للحصول على مسكن ، فيمكن للشاغلين الشرعيين للاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا او بالتقسيط و يستفيدون في هذا الاطار من احتساب مبلغ الايجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني.

1- في حالة الدفع الفوري

في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا يستفيد المشتري من تخفيض قيمة 10 بالمئة من ثمن التنازل وخصم مبالغ الايجاراتالمبنية في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة وفقا للنموذج المرفق بالملحق رقم 3 .

2- في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط

اما يستفيد المشتري من اجل اقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل او يستفيد من اجل لا يتعدى 5 سنوات مع حصوله على امتيازات تخول كل فترة و اخرى¹ ، و يقدر التخفيض على

على	مبلغ	التقييم	بنسبة	:
-----	------	---------	-------	---

- 7 بالمئة عندما تكون نسبة التسديد اقل او تساوي 3 سنوات .

- 5 بالمئة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات او تقل عن 5 سنوات او تساويها².

1 المادة 62 قانون رقم 22/03 ، مؤرخ في 2003/12/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، (ج.ر.ج) ،
2 قانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، متعلق بقانون التوجيه العقاري ، (ج.ر.ج) ، 1990.

و في كل الاحوال يجب تقديم دفع اولي بنسبة 5 بالمئة من ثمن التنازل ، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع الذي يدفع عند ابرام العقد ، وهذا بناء على امر بالدفع ، محظر من طرف رئيس مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا من طرف المدير الولائي لاملاك الدولة.

في نفس الوقت يجب ارسال سند تحصيل الى ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني من اجل اعادة دفع مبلغ الضمان الى حساب مفتش املاك الدولة المختص اقليميا و الذي يقيده في الحساب النهائي المناسب و يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 1 بالمئة في السنة .

كما انه لا يمكن للمترشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية من الاستفادة من الامتيازات المالية السالفة الذكر عند اكتساب هذه المحلات الا بالنسبة لمحل واحد فقط ، ان اكتساب عقارات اخرى لا يعطي الحق لاي تخفيض ، و الغرامات الناتجة عن اي تاخير في تسديد المستحقات الشهرية ، بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة 0.5 بالمئة¹ .

في حالة عدم دفع المشتري ستة مستحقات شهرية متتالية تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، لا سيما الغاء البيع ، وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة الى المصلحة المتنازلة .

ثانيا : فيما يخص المحلات ذات الاستعمال التجاري ، الحرفي و المهني .ان عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي او المهني ، غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني ، حيث تقوم ادارة املاك الدولة بايداع العائدات المتحصلة من عملية التنازل في حساب الدولة فتصب العائدات الناتجة عن

1 المادة 07 مرسوم تنفيذي 269/03 ، المذكور سابقا.

التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي ،
التي تحققها دواوين الترقية و التسيير العقاري بمساهمات مؤقنة من الدولة في الحساب رقم
(201-007)¹.

1 المادة 65 قانون رقم 22/03 ، المذكور سابقا.

لقد حاولت من خلال هذه الدراسة أن أتوصل و اخلص الى نتائج تخص موضوع البحث و قد سلطت الضوء عليه لأهميته البالغة ، فكان هدفي هو إظهار ما هو مهم فيه ، ولو أنني أدرك جيدا أن البحث في موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة سيكون محدود ، لأنني مهما بحثت وتحذثت عن هذا الموضوع فلن أوافيه حقه نظراً لتشعب عناصره وتداخلها بموضوعات أخرى .

ولعل موضوع التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة وما يشوبه من غموض و ما يثيره من تناقضات وإشكاليات معقدة في الكثير من الأحوال ، لمن المواضيع الأساسية الجديرة بالاهتمام نظرا لمكانته في بناء اقتصاد وطني و دفع عجلة النمو في شتى المجالات ، حيث يظهر هذا جليا في هدفه المتمثل في جلب سيولة نقدية للخرينة وهو ما يجعل منه هدف اقتصادي و ايضا سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك وهو ما يندرج عنه خلق استقرار اجتماعي الذي يمثل الهدف الاجتماعي وفعلاً اعتمدت بلادنا برنامجاً ذو طابع خاص نظراً لما يتميز به من سعة الأهداف المرجوة منه وتنوعها ، يرمي إلى دعم الإنعاش الاقتصادي بما يحقق الاستقرار والازدهار في كل أنحاء الوطن ويبعث في النفوس روح الأمل ونخوة الإقدام على ركب ما تبقى من الصعاب .

وفي ذات الصدد ، لا أعتقد بأنّ هذا البرنامج الذي بدأت الدولة بمختلف أجهزتها وهياكلها تطبيقه على أرض الواقع سيكون خالياً من أسباب النجاح لاسيما في إقامة إطار تنظيمي كفيل بأن ينسق الجهود بين كل القائمين على مختلف القطاعات بدءاً بالقطاع العام. فقد اولى المشرع لها عناية كبيرة لما تكتسيه من اهمية بالغة و كذا صعوبة اجراءات التعامل فيه .

فوقفنا من خلال ما سبق على الاختلال و النقص الذي الحقه المشرع الجزائري على نظام التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة بداية من تعريفها و المعايير التي استند عليها ، و تعريف التنازل و تحديد الاملاك المعنية بهذا التصرف الذي تقوم به المصالح المختصة ، والتي تتمثل في ادارة املاك الدولة التابعة لوزارة المالية ، و النتائج التي توصلنا اليها و

التي تتمثل في قابلية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة و التي بينت طبيعتها و هذا من خلال ما ورد عنها في القانون.

و عندما تتصرف وزارة المالية باسم الدولة في كل اعمال التسيير و التصرف في املاك الدولة و في كل عمليات الاقتناء و الايجار حيث تتمتع اعمال التسيير باسم الدولة بطابع الرسمية فنقول انها موثق الدولة كام تضمن المحافظة على هذه العقود المنجزة هنا هذه الاحكام لا تخص الاملاك الوطنية الخاصة ، فهذه الاخيرة غير مخصصة تسييرها ادارة املاك الدولة كما سبق و قلنا بالإضافة الى انها مؤهلة لعمليات اخرى غير التنازل ، منها بيع الحطام و مراقبة استعمال الاملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و في هذا المجال يمكنها ايضا ان تقوم ببيع الاثاث و العتاد و غيره.

و رغم ان القانون يمنح مهمة تسيير الاملاك الخاصة التابعة للدولة لإدارة املاك الدولة الا انه يخضع لاختصاص الوالي بصفته ممثل الدولة في بعض اعمال التسيير كما هو الحال في الهبات او تخصيص الاملاك .

هذا ولا يفوتني اختم هذه الدراسة بالتوصيات و المقترحات التي رأيت انها ضرورية في عملية التنازل و كذا في الجهات الادارية المختصة بمنح التنازل (ادارة املاك الدولة) التي تتمثل في :

- ضرورة الرجوع الى كل النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة من اجل تحسينها و ازالة الثغرات منها و التناقضات التي تعيبها بصفة خاصة ، و بصفة عامة اعادة النظر في المنظومة التشريعية لمادة الاملاك الوطنية الخاصة .

- استغلال الاعلام الهادف من اجل توعية الجمهور و تعريفه و تحسيسه بأهمية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة و قيمة هذه العملية ، لان الاملاك الوطنية تعتبر ملكية جماعية و مصلحة اجتماعية الكل يساهم في الحفاظ عليها طبقا لما اقره الدستور .

- ضرورة تزويد المصالح و المرافق الموكل لها القيام بالعمليات التقنية لإدارة أملاك الدولة بالوسائل البشرية اللازمة لتغطية كافة المؤسسات و الهيئات ، و كذلك بأساليب متطورة و حديثة اكثر اقتصادية في النفقات و ذات كفاءة في تتبع الممتلكات .
- القيام بأبحاث و دراسات معمقة لوضع اليات و وسائل قانونية واضحة تفيد الموظفين و القائمين على الادارة المكلفة بتسيير الاملاك فيما يخص تكوينهم ، و تحسين مستواهم العلمي و الثقافي خاصة من الجانب القانوني ليكون لهم سند علمي و مرجع قانوني .

قائمة المراجع :

اولا : الكتب

- نزهة كبارة ، الملك العام والملك الخاص ، المؤسسة الحديثة للكتاب
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيك في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن ، حق الملكية ، دار احياء التراث العربي 1967.
- اممر يحيايوي ، نظرية المال العام ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الطبعة الثالثة ، سنة 2005
- عمر حمدي باشا- ليلي زروقي - ، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الطبعة العاشرة ، سنة 2008
- اممر يحيايوي ، الوجيزفي الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، طبعة 2009.
- اممر يحيايوي ، منازعات املاك الدولة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، طبعة خامسة ، سنة 2009
- اممر يحيايوي ، المساهمة في دراسة المالية العامة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، ط 2001
- مسعود غراب ، الملكية العقارية في الجزائر ، دار الاوطان ، ط 2012.
- عبد العزيز صايفي ، التشريع العقاري ، منشورات نيوميديا ، الجزائر ، 2011.
- علاء الدين عشي ، مدخل القانون الاداري ، الجزء الثاني ، دار الهدى ، الجزائر
- عبد الحميد احمد طلال ، النظام القانوني لاموال الدولة الخاصة ، دار الثقافة ، الاردن ، 2001.

- محاضرات الاستاذ بن ويس ، القيت على طلبة جامعة الجلفة ، تخصص قانون عقاري ، سنة 2016/2015.

- محم د فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في التشريع الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988.

ثانيا : المذكرات و الرسائل الجامعية

- عايلى رضوان ، ادارة الاملاك الوطنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص الادارة و المالية ، جامعة الجزائر 2006/2005.

ثالثا : المقالات و المجالات

- المجلة القضائية ، العدد رقم 03 ، سنة 1992 ، قرار المحكمة العليا رقم 60/280 ، المؤرخ في 1990/04/07 ص 174.

- جريدة الشروق ، العدد رقم 3889 ، مقالة ليلي مصلوب ، المؤرخة في 2013/01/08 ، ص 19.

- جريدة الشروق ، العدد رقم 2794 ، مقالة سميرة بلعمري ، اجراءات جديدة تحكم التنازل عن املاك الدولة ، المؤرخة في 2008/01/21 .

- جريدة الخبر ، مقالة خالد بودية ، التفاصيل الكاملة للتنازل عن املاك الدولة ، المؤرخة في 2013/06/23 ص 6.

قائمة النصوص القانونية

النصوص التشريعية و التنظيمية

*المرسوم التنفيذي رقم 14/08 ، المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية،(ج.ر.ج) ، سنة 2008.

*المرسوم التنفيذي رقم 155/91 ، المؤرخ في 23/11/1991 ، المتضمن جرد الاملاك الوطنية ، (ج.ر.ج) العدد 60 ، 1991

*المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم ب 153/13 ، المؤرخ في 15/04/2013 ، المتضمن شروط و كيفيات التنازل عن الاملاك التابعة للدولة .

*القانون رقم 12/12 ، المؤرخ في 26/12/2012 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، (ج.ر.ج) العدد 72 سنة 2012.

*القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01/12/1990 ، متضمن قانون الاملاك الوطنية ،(ج.ر.ج) ، العدد 52 سنة 1990 ، المعدل بموجب القانون رقم 14/0 المؤرخ في 20/05/2008 .

*المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري ، (ج.ر.ج) العدد 10 ، سنة 1991.

*القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتعلق بقانون التوجيه العقاري ، (ج.ر.ج) العدد 49 سنة 1990 ، المعدل و المتمم باحكام الامر 25/95 ، المؤرخ في سبتمبر 1995 ، (ج.ر.ج) العدد 55 ، سنة 1995 .

*المرسوم الرئاسي 196/08 ، المؤرخ في 06 يوليو 2008 ، المتضمن شروط اعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة ،(ج.ر.ج) ، سنة 2008.

- *قرار وزارة الاقتصاد ، المؤرخ في 04 جوان 1991 ، المحدد لمصالح و مكاتب مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، (ج.ر.ج) ، العدد 38 ،سنة 1991.
- *القانون رقم 01/81 ، المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية ، المعدل و المتمم (ج.ر.ج) ،العدد 08 ، سنة 1981.
- *المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها وضبط كفيات ذلك ، (ج.ر.ج) ، العدد 69 ،سنة 2012.
- *القانون رقم 16/84 ، المؤرخ في 30 جوان 1984 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، (ج.ر.ج) ، العدد 24 سنة 1984.
- *المرسوم التنفيذي رقم 190/90 ، المؤرخ في 1990/06/23 ، المتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية ، (ج.ر.ج) ، العدد 26 ،سنة 1990.
- *القرار المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديرية املاك الدولة في الولاية لاعداد العقود التي تخص الممتلكات العقارية التابعة للدولة الخاصة ، (ج.ر.ج) ، العدد 30 نسنة 1992.
- *المرسوم التنفيذي رقم 269/15 ، المؤرخ في 11 اوت 2015 ، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 .
- *المرسوم التنفيذي رقم 196/08 ، المؤرخ في 06 يوليو 2008 ، المتضمن اعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة ، (ج.ر.ج) ، سنة 2008.

*القانون رقم 22/03 ، المؤرخ في 2003/12/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ،
(ج.ر.ج) سنة 2003.

07	مقدمة
11	الفصل الاول : ماهية التنازل عن لاملاك الوطنية الخاصة.
13	المبحث الاول : مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة.
13	المطلب الاول : تعريف الاملاك الوطنية الخاصة.
13	الفرع الاول : تعريف الاملاك الوطنية الخاصة في الفقه.
15	الفرع الثاني : تعريف الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري.
17	المطلب الثاني : خصائص الاملاك الوطنية الخاصة.
19	المبحث الثاني : مفهوم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة.
19	المطلب الاول : تعريف التنازل وتطوره في التشريع الجزائري.
19	الفرع الاول : تعريف التنازل عن الاملاك الوطنية.
20	الفرع الثاني : تطوره في التشريع الجزائري.
22	المطلب الثاني : الاملاك المعنية بالتنازل و الاجراءات المتبعة في ذلك
22	الفرع الاول : الاملاك المعنية بالتنازل.
28	الفرع الثاني : الاجراءات المتبعة في التنازل.
33	الفصل الثاني : منح التنازل من قبل الجهات الادارية المختصة.
35	المبحث الاول : ادارة املاك الدولة.
35	المطلب الاول : تنظيم وهيكله مصالح ادارة املاك الدولة.
35	الفرع الاول : مصالح ادارة املاك الدولة.
40	الفرع الثاني : تنظيم وهيكله ادارة املاك الدولة.
41	المطلب الثاني : مهام ادارة املاك الدولة.
42	الفرع الاول : مهام المديرية الولائية لاملاك الدولة.
46	الفرع الثاني :مهام مفتشية املاك الدولة.

47	المبحث الثاني : دور ادارة املاك الدولة في منح التنازل.
47	المطلب الاول : تحرير العقد المكرس لعملية التنازل.
49	المطلب الثاني : تحصيل عائدات التنازل.
53	الخاتمة
57	قائمة المراجع
63	الفهرس