

جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف :
أ. آيت ساحد

إعداد الطالب :
بلحاج موسى

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ براهيمى نادية، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري تيزي وزو / رئيسة
د/آيت ساحد كهينة، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري تيزي وزو / مشرفة
أ/ دحماني فريدة، أستاذة مساعدة " أ "، جامعة مولود معمري تيزي وزو / ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2018/10/01

بسم الله الرحمن الرحيم، الصلاة و السلام على أشرف المرسلين، محمد
المصطفى الأمين، و على آله و صحبه و من تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، أما بعد،
أوصي نفسي و إياكم بتقوى الله السميع العليم، إياه نعبد و به نستعين، الواجب علينا
بحفظ الأمانة، إذ يقول الله تعالى في كتابه الكريم : " إنا عرضنا الأمانة على
السموات و الأرض و الجبال فأبين أن يحملنها و أشفقن منها و حملها الإنسان إنه
كان ظلوما جهولا "

و أعظم الأمانات هي الأمانة العلمية، فعلى الطالب توخي الحذر في العمل
الذي يقوم به، و نقل العلم بأمانة، مع احترام القيم و الأخلاق الجامعية.
هناك أمانة أخرى هي الأمانة المادية، و الحذر من تجاوز ملكية الأفراد فهي
من الحريات العامة و الأساسية، خصوصا بالنسبة للملكية العقارية.
قال الرسول صلى الله عليه و سلم، "من أحيى أرضا مواتا فهي له".

الاهداء:

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى كل شخص
ساعدني أو شجعني على إتمامه و لو
بكلمة طيبة.

مقدمة

الدولة أقدم من المدن و البلدان، و بيانه أن البناء و اختطاط المنازل إنما هو ناتج لنزاع الحضارة، فالأملاك العقارية موضوعة في الأصل للعموم و ليس للخواص، ثم إذا بنيت المدينة و كمل تشييدها، لا تتوقف الدولة عند حد واحد، بل تبقى المصانع تنشأ و المنازل تكثر ما طال أمد الدولة، فمن طبيعة البشر أنهم يدعون إلى السكن و بلوغ غاياتهم من الكسب و الرفاهية، إذ تضاعفت القوى و القدرات على تحمل البناء و تطوير الصناعة الهندسية، و بالأخص أن الهياكل العظيمة لا تستقل ببنائها الدولة الواحدة، بسبب حاجة البناء إلى التعاون و مضاعفة القدرات التي قد تكون في أزمنة متعاقبة، فالبناء يبدوه الأول، و يتعقبه الثاني ثم الثالث، و كل واحد يستكمل شأنه بحشر الإمكانيات و القدرات حتى يكمل القصد من التشييد، فيظهر و كأنه بناء دولة واحدة¹.

تظهر المدن بتجانسها العمراني نتيجة للسياسة المستقرة و الفعالة المنتهجة من طرف الدولة بتوجيه السوق العقارية، فلا يمكن أن نتصور نمو أي دولة في مختلف المجالات، في ظل معاملات عشوائية، خصوصا ما يخص تحويل الحقوق العقارية، لأن مختلف المرافق الاقتصادية و الاجتماعية، تتطلب وضوحا و يسرا في تسييرها، و أهم ما ترتبط به هذه المجالات الحيوية هي العقارات، سواء المبنية منها أو غير المبنية.

أصبحت العقارات تستعمل في مختلفة المجالات مع الانفتاح الاقتصادي الذي يشهده العالم في بداية التاريخ المعاصر، ما يصور الحاجة الماسة لتنظيم العقارات، و تحديد الاستعمال المناسب لكل عقار، و من ثم تدخلت السلطات بواسطة مجموعة كبيرة من التشريعات لتنظيم كل المعاملات المتعلقة بالعقارات.

عرفت الجزائر خلال فترة الاستعمار الفرنسي نظام ازدواجية الأملاك الوطنية (أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة) المستوحى من الإيديولوجية الليبرالية، التي تعتبر الملكية الفردية أساس المجتمع، و تفتح المجال أمام المبادرة الخاصة.

¹ - عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، دار العودة، بيروت، الجزء الأول، ص ص، 272-276.

اهتم المشرع الجزائري كذلك بالملكية العقارية منذ أن استرجعت الجزائر سيادتها الوطنية، رغم أنه ورث من المعمر الفرنسي سياسة عقارية خاصة، و من بين هذه الموروثات، حق ملكية الدولة لعقاراتها، التي تعتبر حق ملكية مدنية و ليس حق ملكية إدارية.

انقسم الفقه الفرنسي في مسألة تكييف هذا الحق إلى رأيين، الأول مفاده أن حق الدولة في أملاكها ليس حق ملكية، بل حق ولاية إشراف و حفظ و صيانة لمصلحة الناس جميعا، و الرأي الآخر منح للدولة حق ملكية حقيقية، إلا أن هذا الأخير كان الغالب خلال القرن التاسع عشر، فتطور حق الدولة إلى أن أصبح حق ملكية كاملة، و إن كانت ملكية مقيدة بالمنفعة التي خصص لها هذا الملك¹.

استمر العمل بنظام ازدواجية الأملاك الوطنية في ظل الفراغ السياسي الذي كانت تعيشه البلاد بعد الاستقلال، إثر تمديد تطبيق التشريعات الفرنسية باستثناء ما كان مخالفا للسيادة الوطنية.

حاول المشرع الجزائري تدارك الأوضاع في مجال العقار بهدف تقوية البنية التحتية، فأصدر عدة أوامر و قوانين و مراسيم لإرساء سياسة عقارية بديلة لمواكبة التطورات و الفترة الانتقالية التي عرفتها البلاد، على أن تكون متوافقة مع الثقافة الوطنية و الأعراف التي لدى الشعب الجزائري الذي يثمن العقار، مع حرصه على أن لا تخالف السياسة الوطنية التي مالت إلى النظام الاشتراكي.

فتم تغييرت الأمور و المفاهيم المتعلقة بالأملاك العقارية بصدور قانون رقم 84-16، المؤرخ في 1984/06/03، المتضمن قانون الأملاك الوطنية² (ملغى)، و الذي اعتمد

¹- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية - مع شرح مفصل لأشياء والأموال- الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص ص 99-107.

²- قانون 84-16، المؤرخ في 1984/06/30، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج رج ج، عدد 27، صادر بتاريخ 1984/07/03.

بموجبه مفهوما موحدا للملكية العقارية بموجب المادة 07 منه، دون التمييز بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة، رغم أنه سبقه إصدار قانون رقم 81-01، المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية¹.

استمر الوضع إلى غاية صدور دستور 1989، الذي تزامن مع نهاية الحرب الباردة، حيث غيرت الجزائر التيار السياسي و انتهجت نظام اقتصاد السوق، و من أهم التغييرات القانونية التي صاحبت انتهاج الجزائر للنظام الليبرالي، إعادة تكريس المشرع الجزائري لمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، الذي يفصل بين أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة، فوجد هذا التصنيف سنده القانوني في المادتين 17 و 18 من هذا الدستور.

كما ساير المشرع الجزائري هذا التطور بإصداره قانون 90-25، المؤرخ في 1990/10/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري²، إذ نص في المادة 24 منه على ازدواجية الأملاك الوطنية، و أكد اعتماده على هذا المبدأ بموجب القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية³، المعدل و المتمم، الذي عرف الأملاك الوطنية العمومية بتحديد مكوناتها في المادة 12 الفقرة 01، على أنها تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور بشكل مباشر أو بواسطة مرفق عام.

قسمت المادة 14 من نفس القانون الأملاك الوطنية العمومية، إلى أملاك وطنية عمومية **طبيعية**، و هي العقارات التي تتكون بفعل الطبيعة و المتواجدة في الأصل الطبيعي

¹- قانون رقم 81-01، المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر ج ج، عدد 6، صادر في 1981/02/10.

²- قانون 90-25، مؤرخ في 1990/10/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر في 1990/10/18.

³- قانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52، صادر في تاريخ 1990/12/02، معدل و متمم بقانون رقم 08-14، مؤرخ في 2008-07-20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 44، صادر في 2008-08-03.

للأرض، و أخرى اصطناعية، و تتمثل في العقارات التي أنشأها الإنسان ببناؤها أو بإحداث تغييرات واضحة في معالم الأرض بتدخله، كما حدد طبيعة كل واحدة منهما على سبيل المثال و ليس الحصر في المادتين 15 و 16 على التوالي من نفس القانون.

ثم حدد المشرع الجزائري الصنف الثاني من الأملاك الوطنية في المادة 17 من نفس القانون - و هو ما يهمننا في موضوعنا هذا - و المتمثلة في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، التي عبر عنها في المادة 03 الفقرة 02 منه¹، بأنها بكل بساطة هي الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، و عرفها على أنها الأموال التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية، فهي الأملاك العقارية التي تشملها الدولة و الولاية و البلدية، و كذا المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري.

تكتسب الدولة أموالها العقارية الخاصة حسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، باستعمال وسائل القانون الخاص التي تتمثل في العقد، التبرع، التبادل و الحيازة و التقادم المكسب، أو وسائل القانون العام، و التي تشمل طريقتان استثنائيتان، و هما نزع الملكية للمنفعة العامة و حق الشفعة.

لا يمكن للدولة أن تتنازل عن أملاكها العقارية إلا بما ينفع البلاد و العباد، لذلك ركز المشرع الجزائري في العديد من النصوص على عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية جملة و تفصيلا، و عدم جواز امتلاكها بالتقادم المكسب، و لا يجوز إخضاعها للحجز، و أن تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للإجراءات المعقدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية و النصوص التشريعية الأخرى السارية المفعول، قبل التصرف فيها.

بالرغم من خطورة مثل هذه التصرفات، إلا أن الدولة تتصرف في أموالها الخاصة، التي لا تكون مخصصة ضمن أموالها العمومية و لا في طور التخصيص، لكن مع احترام الإجراءات القانونية.

¹ - المادة 03، فقرة 02، من قانون رقم 90-30، "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"

نظرا للأهمية العلمية و العملية من حيث الموضوعية لهذه الدراسة، و من حيث التطبيق على أرض الواقع، و هو السبب الرئيسي الذي دفع بنا إلى اختيار موضوع بحثنا هذا، و دراسته دراسة أكاديمية في صميم هذه المذكرة، تحت عنوان "تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة".

كما أنه هناك أسباب ثانوية لاختيارنا لهذا الموضوع، تتمثل في الإجراءات المتجددة و التعديلات و الإلغاءات المتعددة التي تطرأ على التشريعات المنظمة لعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، خصوصا مع تزايد الطلبات لشرائها، و هو الشيء الذي يدعوا إلى طرح التساؤل:

كيف تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة ؟

من أجل معالجة الإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم إتباع المنهج التحليلي، لدراسة النصوص التشريعية التي تمس هذا الموضوع، الملغاة منها و المعدلة و الحديثة، ضمن خطة مقسمة إلى فصلين، الأول يتناول "مفهوم عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة"، و الفصل الثاني يعالج "أحكام تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة".

الفصل الأول

مفهوم عملية تنازل الدولة عن أملاكها

العقارية الخاصة

تتمتع الدولة مثلها مثل الأشخاص الطبيعية بحرية التصرف في ممتلكاتها العقارية الخاصة، إذ يخول لها حق التصرف (Abusus)، حق الاستغلال (Fructus) و حق الاستعمال (Usus)، وفقا لنص المادة 674 من القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري¹ التي نصت على: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

فمن جانب التصرف، لا يوجد فرق بين الأموال الخاصة التابعة للدولة، و الأموال التابعة للخواص ماعدا من ناحية الإجراءات اللازمة لهذا التصرف² إذ تختلف عنها من حيث الإجراءات المتبعة و القوانين و التنظيمات التي تخضع لها، لذلك يستلزم على الدولة أثناء التصرف في أملاكها العقارية الخاصة، عدم مخالفة النصوص القانونية المعمول بها، و مراعاة كل الشروط و الإجراءات التي تحددها³.

نظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها عملية تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة، و من أجل تقديم صورة واضحة لهذا الموضوع، لابد من التطرق إلى تعريف عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة و تحديد خصائصها (المبحث الأول)، ثم تبيان طبيعة الصفة القانونية لعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة (المبحث الثاني)، و الشروط الخاصة بهذه العملية (المبحث الثالث).

¹ - أمر رقم 58-75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني الجزائري، معدل و متمم، ج ر ج، عدد 78، صادر في 1975/09/30.

² - عيباش ليندة و بيحايري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية- 2016، ص 37.

³ - يحيوي أعمار، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل - الجزائر - 2004، ص 33.

المبحث الأول

تعريف عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة و تحديد أركانها و خصائصها

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين و المراسيم، لتنظيم عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، و إعطائها صبغة قانونية، إذ وضع بموجبها إجراءات و شروطا لهذه العملية، لتحديد حقوق و إلتزامات كل طرف، فلا يجوز لأي طرف مخالفتها، سواء كان الدولة أو الأشخاص الراغبين في اقتناء هذه العقارات.

لا تعد هذه العملية الطريقة القانونية التي تتبعها الدولة لتمليك عقاراتها الخاصة للغير، و إنما هي إجراء استثنائي يخضع للقانون العام¹، إذ تحرص الإدارة في تنفيذها على التطبيق الصارم للإجراءات القانونية السارية التي سطرها لها المشرع الجزائري، و التي يلتزم بها الأفراد و الجماعات.

فالمهدف الأساسي من إجراء هذه العملية، هو إشراك الأشخاص الآخرين في الوعاء العقاري الوطني، سواء منها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة أو الخاصة، و على إثر ذلك تنتعش السوق العقارية الوطنية.

لكن لم يركز الفقه القانوني على تعريفات عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، فمن المعروف أن هذه العملية تجسد في عقد تبرمه الدولة مع المستفيد، و بالمقابل نجد تعريفات كثيرة للبيوع العقارية، لذا تعتبر نوع من البيوع العقارية، إذ يمكننا تعريف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية (المطلب الأول)، و دراسة خصائص عقد التنازل (المطلب الثاني).

¹ - عياش ليندة و ببحايري سهيلة، مرجع سابق، ص 37.

المطلب الأول

تعريف عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة

إن حب التملك مركز في الإنسان، فهو شيء فطري¹ يولد به، لذا يسعى كل فرد في المجتمع إلى الكسب، فيخلق ذلك التنافس بينهم على الامتلاك، و تحتل الأموال العقارية الدرجة الأولى، لكن هذا التنافس بحاجة إلى تنظيم كي لا يطغى التعسف في المعاملات، و ذلك بإبرام عقود تكون في الغالب رضائية.

لذلك أصدر المشرع الجزائري جملة من القوانين و المراسيم نظم من خلالها عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، بوضع شروط و إجراءات ضرورية، و تحديد عقوبات لمن يخالفها، فيكون قد أقر بإمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، و أعطى لها صبغة قانونية ليجعل منها عملاً شرعياً، حيث نستخلص من المادة 3 فقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية، أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك غير المصنفة قانوناً ضمن الأملاك العمومية، فهي أموال الدولة التي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة و لها وظيفة مالية، بذلك يحق للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة أن يستغلوها أو أن يتصرفوا فيها، مادامت هذه الأموال تخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص.

تعرضت الكثير من الدراسات و البحوث السابقة إلى مثل هذه المواضيع، و عالجت البيوع العقارية، و لكن لا نجد في معظمها من قدمت تعريفاً لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، سواء منها التعريف اللغوي (الفرع الأول)، أو التعريف الاصطلاحي (الفرع الثاني).

¹ - عيسى عبده أحمد إسماعيل يحي، الملكية في الإسلام، دار المعارف - القاهرة - جمهورية مصر العربية، 1984، ص 176.

الفرع الأول

التعريف اللغوي لعقد تنازل الدولة

عن أملاكها العقارية الخاصة

يعد مصطلح عقد التنازل حديث النشأة، حيث استحدثه المشرع الجزائري للتعبير عن العقد الذي تبرمه الدولة إثر بيعها لأملاكها العقارية الخاصة.

جاء مصطلح عقد التنازل مركب من كلمتين، كلمة "عقد" و كلمة "تنازل"، و لكي يتم شرح معنى هذا المصطلح، لابد من التطرق إلى التعريف اللغوي لكل من كلمة العقد (أولاً) و كلمة التنازل (ثانياً).

أولاً: تعريف العقد لغة:

معنى العقد لغة هو الربط، فنقول عقد عقدة بمعنى ربط، و يطلق مصطلح العقد في اللغة العربية على الجمع بين أطراف الشيء و ربطها، بمعنى إحكام الشيء و تقويته، و ضده الحل أو الفصل، و من معنى الربط الحسي بين طرفي الحبل أخذت الكلمة للربط المعنوي للكلام، و من معنى الإحكام و التقوية الحسية للشيء أريد بهذا اللفظ معنى العهد، و لذا صار العقد بمعنى العهد الموثوق، و الضمان و كل ما ينشئ¹ إلتراماً يربط بين الأطراف.

فيعتبر عقد، كل تعبير صريح أو ضمني ينتج بموجبه ما يسمى إيجاباً يصدر من طرف شخص قانوني معين و يتلقى بدوره تعبيراً صريحاً أو ضمناً صادر من طرف شخص آخر و يشكل قبولاً لذلك الإيجاب، بذلك نقول أن العقد هو المصطلح الذي يعبر عن الربط الواقع بين الإيجاب و القبول.

¹ - محمد أبو زهرة، رفع عبد الرحمان النجدي، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، ملتزم الطبع و النشر، دار الفكر العربي، 1976، ص 199.

فالمعنى المقصود من العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر عن أحد المتعاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه بينهما¹، بحيث ينشئ إلتزاماً أو عدة إلتزامات قد تقع على الجانبين أو على جانب واحد.

فالعقد لغتاً هو الكلمة التي تعبر عن ما يربط بين ثلاث عناصر هي، الإيجاب (وهو العرض الذي يقدمه شخص ما من أجل التعاقد)، القبول (هو التعبير الصريح أو الضمني عن قبول العرض، و يمكن أن يكون بعد التفاوض على شروط التعاقد) و محل العقد (و هو المعقود عليه).

ثانياً: تعريف التنازل لغة:

التنازل كلمة يقصد بها لغوياً التخلي عن شيء معين، فنجدها بعدة مصطلحات و معاني حسب موقعها في الموضوع المقصود، ففي اللغة العربية التنازل هو التخلي و الترك أو الاستقالة، و كلها تؤدي نفس المعنى.

كما يقصد بكلمة التنازل من فعل نازل بمعنى شاجر، فتستعمل كلمة التنازل للتعبير عن التشاجر بالضرب، أي التضارب، فيقال تضارب شخصان و يقصد بهذه العبارة تبادل الضربات.

و يستعمل أيضاً الفعل " تنازل " بمعنى انحط عن درجته و تساهل، يقال تنازل عن العرش أو تنازل عن المنصب²، و يعنى به في مثل هذه المواضع التعبير عن التخلي، و التساهل في ترك الحقوق للآخر.

¹- معجم المصطلحات القانونية و القضائية المركز العربي للبحوث القانونية و القضائية، جامعة الدول العربية، مجلس وزراء العدل العربي، (carjj.org)، 2015.

²- معاجم دار المشرق، المنجد الأبجدي، دار المشرق، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان، 1986، ص 288.

الفرع الثاني

التعريف الاصطلاحي لعقد تنازل الدولة

عن أملاكها العقارية الخاصة

لا نجد في التشريع الجزائري و لا في التشريعات المقارنة أي تعريف صريح لعقد التنازل، رغم وجود بعض التعريفات للعقود المشابهة، و هذا لا يعتبر بالأمر الغريب كون المهام الرئيسية المسندة إلى المشرع تنحصر فقط في التشريع و التنظيم، بوضع قواعد و إجراءات قانونية، تاركا التعريفات للفقهاء و الاجتهاد إلا فيما يرى ضرورة لذلك.

يمكن التعبير عن هذه العملية بكونها إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، قصد تحويل الملكية العقارية من المالك الذي هو الدولة إلى المستفيد الذي يمكن أن يكون من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، كما يمكن أن يكون من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، حيث تقوم الدولة بنقل الملكية العقارية إلى الشاغل الشرعي لها أو المستفيد، سواء كانت تابعة لها أو مسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية¹.

يكرس كقاعدة عامة، بيع الممتلكات العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق التنظيم، استنادا للقانون الساري المفعول، و يفرغ في شكل عقد إداري رسمي تعده إدارة أملاك الدولة، تطبيقا لنص المادة 32 من مرسوم تنفيذي رقم 122-07، مؤرخ في 2007/04/03، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات

¹ - بركان فضيلة، (دور مديرية أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة)، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس - المدينة-

.berkanefadhila595@gmail.com

العمومية المستقلة و غير المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹.

هو إذا عقد ناقل لملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة بصفة كاملة و شاملة بمفهومها المعروف في قواعد القانون العام، لفائدة المشتري، إذ تعتمد الإدارة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة مقابل قيمتها التجارية، و متى رأت الضرورة في ذلك بهدف إنعاش الاقتصاد الوطني.

يهدف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، إلى تحويل ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كشرط أساسي، و إلا كان مجرد عقد بيع عادي، كما يشترك أن يكون التنازل مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقار.

هو ما يسمح بإسقاط تعريف عقد البيع بمفهومه التقليدي على عقد التنازل، لتحديد التعريف الاصطلاحي لهذا الأخير، حيث تبرم السلطة الإدارية المختصة مع المشتري الذي هو - المستفيد- عقدا إداريا يحتوي على جميع أركان عقد البيع.

يشمل تعريف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة تعريف عقد البيع الذي عرفه المشرع الجزائري في المادة 351 من التقنين المدني: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، و يقابل هذا التعريف، تعريفات عديدة وردت في تقنينات عربية أخرى²، و التي تطرقت بدورها إلى تعريف عقد البيع.

¹- مرسوم تنفيذي رقم 122-07، مؤرخ في 2007/04/03، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج، عدد 27، صادر في 2007/04/25.

²- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 04، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع و المقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962، ص 19، (المادة 386 في التقنين المدني السوري، المادة 407 في التقنين المدني الليبي، المادة 418 في التقنين المدني المصري، المادتين 506 و 507 في التقنين المدني العراقي، و المادة 372 في تقنين الموجبات و العقود اللبناني).

جاء تعريف عقد البيع الوارد في القانون المدني بصفة العموم، سواء كان المبيع منقولاً أو عقاراً، فإذا بحثنا عن تعريف عقد بيع وارد على عقار، لوجدنا أن المشرع الجزائري قد تطرق إليه في المادة 26 فقرة 01 من قانون رقم 04-11، المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، و التي جاء نصها على النحو التالي:

"عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة."

لكنه يبقى ناقصاً، إذ هو محصور في عقد بيع العقار الوارد بين المرقى العقاري و المشتري من جهة، كما ركز المشرع الجزائري من خلاله على تعريف عقد البيع الواقع على العقار المبني فقط² دون العقارات الأخرى من جهة أخرى، فلا يمكننا إسقاط مضمون هذا التعريف على العقارات الأخرى رغم كونه إجراء ناقل للملكية العقارية.

نخلص مما سبق إلى القول أن عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة هو عقد بيع يحمل في طياته أحكاماً خاصة، تبرمه الدولة بعد استكمال الشروط و الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا المجال، بهدف نقل كامل الحقوق العقارية إلى المشتري.

¹- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، صادر في 2011/03/06.

²- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلفايد، جامعة وهران، 2012، ص 11.

المطلب الثاني

أركان و خصائص عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

يقال أن العقد شريعة المتعاقدين، و هو من البديهيات المسلم بها، حيث يعد من المبادئ الأساسية في الفقه القانوني، بالرغم من ذلك نظم المشرع الجزائري عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، و لقد أحسن عندما جعل ضرورة تجسيد هذه العملية بواسطة إبرام عقد إداري، كون هذه العملية تنصب على عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة.

كما وضع قواعد قانونية خاصة بمباشرة عملية التنازل، محددًا بذلك شروطًا متعددة، منها ما يتعلق بالعقارات محل التنازل و الأشخاص المستفيدين، و منها ما يتعلق بإجراءات و كفيات التنازل و كذا كفيات تحديد السعر، حيث يبرم عقد التنازل بين الدولة و المستفيد على أساس هذه القواعد و الشروط.

لا تختلف طبيعة عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة الواجب إبرامه بين الإدارة المتنازلة و المستفيد عن طبيعة العقود الأخرى من الجانب النظري، إذ يتمتع هذا العقد كغيره من العقود القانونية بمجموعة من المواصفات، منها ما تشمل أركان عقد التنازل (الفرع الأول)، و منها ما يتعلق بخصائص عقد التنازل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أركان عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة

كل العقود القانونية التي تتعقد بتطابق إرادتين أو أكثر لا بد أن تتوفر على أركان العقد المعروفة و المتمثلة في التراضي (أولاً)، المحل (ثانياً)، و السبب (ثالثاً)، و إذا انصب العقد على عقار، يستلزم إضافة ركن الشكلية (رابعاً).

أولاً: ركن التراضي:

التراضي هو حرية كل من المشتري و البائع في الاختيار، فلمشتري حرية اختيار المبيع و الثمن الذي سيدفعه، و للبائع الحرية في التنازل عن المبيع بمقابل الثمن¹، و يثبت التراضي بتعبير كل من الطرفين عن إرادتهما المتطابقتين، و يجب أن يقترن الإيجاب الذي يعرضه البائع مع القبول بالنسبة للمشتري.

يشترط أن يكون الرضا صادر عن ذي أهلية و لم يحجر عليه، و يكون صحيحاً عند خلوه من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط، التدليس و الإكراه، ففي حالة بيع الدولة لأملكها العقارية الخاصة، تكون أهلية الدولة في الشخص المعنوي المالك للعقار، و عيوب إرادتها تظهر في طبيعة العقار، فلا يمكن لهيئة معينة أن تتنازل عن أملاك هيئة أخرى مثلاً، أو أن تعرض الدولة عقاراً بصفات مخالفة للصفات الحقيقية، كنوعية المباني، أو أن تعرض الدولة عقاراً مخصصاً للمنفعة العمومية للتنازل عنه، أما بالنسبة للمشتري فأهليته أن يكون بالغاً سن 19 سنة كاملة و لم يحجر عليه²، إذا كان شخصاً طبيعياً، إذا كان شخصاً معنوياً خاصاً أو عاماً، فترجع أهليته إلى قانونه الأساسي.

¹- قان كريم، ص 11، مرجع سابق.

²- المادة 40 من التقنين المدني الجزائري: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة."

ثانيا: ركن المحل (محل العقد):

المقصود بالمحل هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، و من أجل ذلك يترتب التزامين أساسيين يقعان على عاتق كل طرف في عقد التنازل، هما التزام الدولة (كونها هي البائع) بنقل ملكية الشيء المبيع، و إلتزام المشتري بتسديد الثمن، بذلك يكمن محل عقد التنازل في الشيء المبيع و الثمن¹.

أ- **الشيء المبيع:** تلتزم الدولة بنقل ملكية العقار، و يشترط فيه أن يكون مشروعا، و يجوز التعامل فيه، أن يكون موجودا أو قابل للوجود، أن يكون معينا بذاته أو قابل للتعيين، و أن يكون المشتري عالما بالشيء المبيع.

ب- **الثمن:** هو عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة.

يشترط في الثمن أن يكون نقدا، مقدرا بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع، ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقا لمقتضيات السوق العقارية أي ألا يقل عن قيمة العقار التجارية، و ألا يكون بخسا.

لا بأس أن تكون طريقة دفع ثمن المبيع بالكامل و فورا، أو بالتقسيط، أي على دفعات، و هذا ما نص عليه كذلك المشرع الجزائري في العديد من المناسبات، كالبيع على التصاميم.

ثالثا: ركن السبب:

السبب هو الباعث أو الهدف المنشود من هذه العملية، فاشتراط المشرع الجزائري أن يكون إلتزام المتعاقد لسبب مشروع أو لسبب غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، إذ ورد هذان الشرطان في المادة 97 من التقنين المدني التي تنص على:

"إذا التزم متعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام و الآداب العامة كان العقد باطلا".

¹ - هيدوري عابدة، (أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة) مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 47، المجلد "ب" 2017، ص 145.

بالنسبة لعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، فيمكن سبب تهافت الأشخاص إلى شرائها هو دافع التملك، رغم عدم إمكانية استعمال العقار المتنازل عنه إلا في المجال الذي حددته الدولة، و من جهة الدولة لا يمكن أن نتصور أنها تقوم بالتنازل لأسباب غير مشروعة أو مخالفة للآداب العامة، إنما تهدف من هذه العملية إلى تحقيق غايات نبيلة نذكر بعض منها في ما يلي:

- تحصيل موارد مالية لخزينة الدولة.
- الاستثمار و استغلال العقارات للنهوض بالاقتصاد الوطني.
- تيسير عمليات التعمير و البناء للقضاء على أزمة السكن.

رابعاً: ركن الشكلية:

أخضع المشرع الجزائري بعض العقود إلى الشكلية بإفراغ إرادات كل أطراف العقد في قالب رسمي يحرر من طرف ضابط عمومي مختص، و لا بد من تسجيله و شهره ليرتب آثاره القانونية.

لا يلزم القانون لإبرام عقد البيع شكلاً معيناً مهما كان نوع هذا البيع، باعتباره عقد رضائي، إذ يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين، لكن هذا الأمر لا يؤخذ بعين الاعتبار في مطلق الحالات، فلكل قاعدة استثناء، والقانون ذاته قد نص بموجب الفقرة الأولى من المادة 324 مكرر(01) من التقنين المدني الجزائري¹، على إلزام الأطراف المتعاقدة في البيوع التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أن تخضع لشكلية معينة.

¹ - نص الفقرة الأولى من المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني الجزائري: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير، محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."

و بطبيعة الحال، فإن محل البيع في موضوعنا هذا منصب على عقار فلا بد من إفراغه في قالب شكلي، يعني بعقد كتابي رسمي و لا يكتفي بالتراضي، و إلا كان العقد باطلا، فنتولى مديرية أملاك الدولة تحرير العقود المبرمة بين الهيئة المالكة و المشتري، بمناسبة تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، كما تقوم بتسجيله و شهره، طبقا لنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك¹، حيث جاء نصها كما يلي :

"يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2، 3 من المادة 20 من القانون رقم 90-30، أن يمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة و إعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج ر ج ج، عدد 60، صادر في 1991/11/24.

الفرع الثاني

خصائص عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة

يتميز عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة كغيره من العقود بعدة خصائص، منها خصائص تحدد مدى وقوع الالتزامات على كل طرف، و منها خصائص تحدد حقوق كل طرف، و بالنظر في المواد القانونية المنظمة لهذا العقد، و الدراسات التي عالجت مثل هذه المواضيع، نجد أنه عقد ملزم لجانبين (أولاً)، عقد من عقود المعاوضة ناقل للملكية (ثانياً)، و هو عقد مجرد من المساومة (ثالثاً).

أولاً: عقد ملزم لجانبين:

يعني أنه يلزم كل واحد من الطرفين المتعاقدين بالقيام بعمل أو بالامتناع عن القيام بعمل، فإن طرفي العقد هما الدولة من جهة كونها المالكة، أي بصفتها الطرف المتنازل عن الأملاك العقارية (البائع)، و الطرف الثاني هو المشتري أو كما يسمى -المستفيد- من عملية التنازل.

يترتب عن عقد التنازل إلتزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، إذ يعتبر كل طرف في العقد دائناً ومديناً في نفس الوقت، فالدولة البائعة دائنة بالثمن و مدينة بنقل الملكية إلى المشتري و تسليم العقار محل التنازل، و المشتري دائن بتسليم المبيع ومدين بدفع الثمن.

و ما يميز بين هذه العملية عن العقود التقليدية المعروفة عادة، هو كون الإلتزامات الواقعة على عاتق كل طرف في عقد التنازل، من نقل للملكية و تسديد الثمن، لا يترتب

ولا ينتج العقد أثره إلا بعد إتباع إجراءات إدارية محضنة، و أن ناتج عملية البيع يعود إلى الخزينة العامة للدولة¹، على عكس الأخرى التي تنتج أثرها بمجرد توفر أركان العقد.

ثانياً: عقد من عقود المعاوضة ناقل للملكية

يشترط في عقد التنازل أن يكون هناك مقابل للشيء المبيع، و يجب أن يكون هذا المقابل مبلغ من النقود، ما يسمى "الثمن" و بهذا فهو يختلف عن الهبة و عن المقايضة، بحيث أن كل طرف يأخذ مقابلاً لما يعطيه، فالمشتري يأخذ العقار و الدولة تقبض الثمن الذي يدفعه المشتري و المحدد مسبقاً من طرف المصالح التقنية.

و لا بد كذلك في عقد التنازل، على غرار البيوع الأخرى، أن يكون الثمن جدياً لا سورياً و لا تافهاً و لا بخساً، إذ يصور القيمة التجارية للعقار موضوع التنازل في وقت التنازل، فما هو معروف في المجتمع الجزائري بالدينار الرمزي ليس له أي أساس قانوني.

أهم خصائص عقد البيع هو نقله لحق الملكية في مقابل العوض، إذ يشترط فيه أن يكون الثمن نقداً²، و بالتالي فعقد التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هو عقد معاوضة كما هو معروف عادة في القواعد العامة، يهدف إلى نقل الملكية مقابل العوض النقدي.

¹ - هودري عايدة، مرجع سابق، ص 144.
² - أركان مصطفى، مهام محافظ البيع، مجلة الموثق، عدد 09، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2001، ص 19.

ثالثاً: عقد التنازل مجرد من المساومة:

يمكن في البيوع الواردة بين الخواص أن تكون هناك مفاوضة إن صح التعبير بين البائع والمشتري على الثمن، أو صاف الشيء المبيع، التسليم أو مسائل أخرى.

فالأصل أن البيوع التي تقوم بها الدولة ما هي إلا حالات خاصة، تكون عن طريق السبل التي تحتل المنافسة، أي عن طريق المزاد العلني، أما البيع بالتراضي فهو الاستثناء.

بالنسبة للبيع عن طريق المزاد العلني يتم الإعلان عليه في الصحف و الأماكن العمومية بحيث تحدد شروطه من صيغة البيع (مزايدة شفوية أو مزايدة مختومة...)، مكان المعاينة، تعيين الحصص، كيفية سحب دفتر الشروط، تحديد قيمة سعر الافتتاح، لجنة فتح الأطراف، مصاريف البيع¹... إلخ.

هذه القواعد في الإعلان عن المزايدة تكون في متناول الجمهور، فنتيح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها.

التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا يكون إلا طبقاً للقوانين والتنظيمات الجاري العمل بهما، وحسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة الأملاك العقارية، و لذلك تعد هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة مجردة من المساومة.

¹ - هودري عابدة، مرجع سابق، ص 145.

المبحث الثاني

الصيغة القانونية لعملية تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة

يعد تعريف عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة الذي قدمناه تعريفاً متطوراً، بحكم أنه لم ينص على مجرد إلتزام الدولة بنقل الملكية، بل تجاوز ذلك إلى النص على أنه يمكن حتى نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية كالتنازل عن حق الانتفاع أو حق الارتفاق.

و ذلك ما لا نجده حتى في القانون الفرنسي، فإن البيع هو البيع، لا يختلف باختلاف أطرافه، و لأن لفظتي "البائع" و "المشتري" لم يستثنيا في القانون أي من الدولة أو أحد هيئاتها و لا الجماعات المحلية أن تكون طرفاً في عقد البيع¹، فيقصد من كلمة التنازل في هذا الموضوع هو البيع بكامل أركانه و شروطه.

أقر المشرع الجزائري بإمكانية تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة، من خلال إصداره للعديد من القوانين و المراسيم، و حاول بموجبها إرساء القواعد الأساسية لهذه العملية، بإعطائها صيغة قانونية.

على غرار ذلك، نظم المشرع الجزائري عدة عمليات مشابهة لهذه العملية، حيث وضع لها شروطاً و إجراءات لازمة كي تتمكن الدولة من التنازل عن أملكها العقارية الخاصة، مراعيًا بذلك الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية و حتى السياسية التي ترمى منها، و ركز أيضاً على حماية حقوق كل من الطرفين (الدولة و المستفيد).

لذلك من الضروري مقارنة عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة مع العقود الأخرى المشابهة له (المطلب الأول)، و تحديد الإطار القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة و تكييفه القانوني (المطلب الثاني).

¹ - هودري عابدة، مرجع سابق ص 144.

المطلب الأول

مقارنة عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة مع العقود الأخرى المشابهة له

يختلف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة عن العقود الأخرى المتضمنة لتصرفات مشابهة له، و التي يمكن أن تقوم بها الدولة، و يمكن أن يكون فيها العقار محل تصرف، كالمقايضة، الإيجار، الهبة، الوصية، الوديعة، القرض، و المقاوله، و غير ذلك من العقود الإدارية الخاصة.

لكن المقام لا يسمح لنا أن نتعرض إلى تفاصيل ما يميز كل هذه العقود عن عقد التنازل الذي تبرمه الدولة أو الهيئة المتنازلة مع المستفيد، لأن أوجه الاختلاف بينها و بين عقد التنازل كبير جدا و أوجه التشابه لا تكاد تظهر، و أقرب العقود تشابها مع عقد التنازل نظرا لكون الدولة طرفا فيها و كثيرا ما تلجأ الدولة إلى القيام بهذه التصرفات.

يمكن التمييز بين عقد التنازل الوارد على العقارات الخاصة التابعة للدولة و بين عقد الامتياز (الفرع الأول)، و بينه و بين عقد التبادل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مقارنة عقد التنازل مع عقد الامتياز

يتفق عقد تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة مع عقد الامتياز، في كونهما يقعان على الأملاك الوطنية الخاصة، و كليهما يربطان بين الإدارة و المستفيد، وهذا الأخير يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، و يختلفان في كون عقد التنازل هو عقد ناقل للملكية، أما عقد الامتياز فهو عقد شغل الحقوق العقارية.

فيمكن لعقد الامتياز أن ينتهي بالتنازل حسب الحالة، بحيث نجده في ثلاث صور هي، الامتياز في إطار الاستثمار (أولاً)، الامتياز السكني (ثانياً)، و الامتياز في إطار الترقية العقارية (ثالثاً).

أولاً: الامتياز في إطار الاستثمار: تشجيعاً للتنمية الاقتصادية الوطنية، غالباً ما تمنح الدولة الامتياز في إطار الاستثمار مقابل دفع أجرة امتياز¹ أو ما يسمى أتاوى الامتياز، بعدها يجوز للمستثمر أن يلتمس شراء الأرض محل الامتياز، شرط إثبات إنجاز المشروع الاستثماري وفقاً لما تم الاتفاق عليه في عقد الامتياز، و بالموصفات المعمول بها، فتتقلب بذلك صيغة الامتياز إلى عقد تنازل للأرضية المقام عليها المشروع، لذلك يعرف عقد الامتياز بأنه بيع مشروط للأراضي التابعة للدولة فبالتالي يخضع للتسجيل و الشهر العقاري مثل أي تصرف وارد على أي حق عقاري.

لم يشترط المشرع الجزائري على المستثمر الجنسية الجزائرية لإبرام عقد الامتياز، بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له، فإذا كان المستفيد من

¹ - موكة عبد الكريم و عزيزي جلال، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار -العقار الصناعي نموذجاً- مجلة أبحاث قانونية و سياسية، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، -جيجل-، ص 130.

الامتياز شخص معنوي خاضع للقانون العام يقدم نسخة من القانون الأساسي، ما يفهم منه، عدم استبعاده للمستثمر الأجنبي عن عقود الامتياز الواقعة على العقار¹، فبذلك يمكن للدولة أن تمنح امتياز في إطار الاستثمار للأجانب، عكس عقد التنازل حيث لا يمكنها أن تتنازل عن الأراضي التي أقيمت عليها البنايات المخصصة للمشروع لصالح الأجانب مهما كانت صفتهم.

ثانيا : الامتياز السكني: ما يتشابه بين عقد الامتياز السكني مع عقد التنازل، هو أن الامتياز السكني يمنح من الناحية العملية في شكل مقررات حسب ما هو محدد في أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989، المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن الوظيفية التابعة للدولة أو للجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري.

بذلك يمنح الامتياز لشاغلي السكنات الوظيفية بهدف الأداء الحسن و الفعال للخدمة العامة، بأحد الصورتين، إما الضرورة الملحة للخدمة أو لمنفعة الخدمة، فيكون الامتياز بمقابل مالي (بدل الإيجار) في حالة منفعة الخدمة، و بالمجان في حالة الضرورة الملحة للخدمة².

يلغى حق الامتياز السكني عند نهاية الوظيفة التي أبرم عقد الامتياز بمقتضاها، أو عند إلغاء تخصيصها حسب ما هو منصوص عليه في مرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة³.

¹ - يحيواوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومه - الجزائر- طبعة 2004، ص 138.

² - يحيواوي أعمر، القانون الإداري للأملاك، مرجع سابق، ص ص 129-133.

³ - مرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69، صادر في 19/12/2012.

فبصدور قانون المالية لسنة 2001¹، لم يعد هناك مجال للتنازل عن السكنات الوظيفية مطلقا، و هو ما يتفق مع قواعد العدالة الاجتماعية، لأن مثل هذه السكنات تظل دوما في خدمة الأجيال القادمة من الموظفين، فلا يمكن لهذا النوع من الامتياز أن يتحول إلى تنازل، إذ تسترجع الدولة السكن بعد إلغاء عقد الامتياز.

أما عن عقد التنازل، فيستفيد منه كل شخص معنوي أو طبيعي عام أو خاص، و لا يمكن استرجاع السكن المتنازل عنه و لا إلغاء العقد، لأنه عقد ناقل للملكية كما سبق توضيحه.

ثالثا: الامتياز في إطار الترقية العقارية: منصوص عليه في المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427-12، المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، فبموجب أحكام هذا المرسوم، أعطى المشرع الجزائري الضوء الأخضر لوضع العقارات المبنية أو غير المبنية تحت تصرف متعاملين عموميين بأي شكل كان، على أن يكون التصرف في إطار الترقية العقارية و كذا الاستثمار وفقا لدفتر الشروط، الذي يوضع بموجب قرار وزاري.

يمكن اعتبار هذا النوع من الامتياز بمثابة تنازل بمفهومه الكامل، إنما الاختلاف يكمن في الهدف المنشود من هذا التنازل، حيث يمنح الامتياز في إطار الترقية العقارية من أجل الاستثمار و إعادة البيع بعد الإنجاز لامتصاص العجز السكني من جهة، و إنعاش الاقتصاد الوطني بتكوين مناطق حيوية (كبناء مدن جديدة) أو إعادة إحياء المناطق المعزولة من جهة أخرى.

¹- قانون 06-2000، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج ج، عدد 80، صادر في 2000/12/24.

الفرع الثاني

تمييز عقد التنازل عن عقد التبادل

التبادل وسيلة من الوسائل القانونية، و لتحديد أحكامها يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة، و الأحكام المنصوص عليها في التقنين المدني الجزائري، أين عرف المشرع الجزائري التبادل بمرادف له و هو المقايضة، إذ نصت المادة 413 من التقنين المدني الجزائري على:

"المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل لآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

من خلال هذا التعريف، الذي قدمه المشرع الجزائري، يمكن إبراز أهم ما يختلف فيه عقد التبادل عن عقد التنازل، فالمبادلة قد يكون عقدا إداريا خاضعا إلى الأحكام و التنظيم المعمول بهما في مجال تسيير و إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، إذا ما تم التعاقد بين الدولة و إحدى المجموعات العمومية الإقليمية، كما قد يكون عقدا مدنيا خاضعا للأحكام العامة للقانون المدني إذا ما تمت عملية التبادل بين الدولة و الخواص، أما عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فهو لا يكيف إلا كعقد إداري خاص مهما كان الطرف المتعاقد معه.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المقابل في عقد التبادل يكون بعقارات متناسبة فيما بينها من حيث القيمة و الموقع، و إذا اختلفت قيمة الأشياء المتبادلة، فغالبا ما يستكمل أحد الأطراف الفارق نقدا، أما في التنازل فالمقابل يكون وجوبا مبلغا من النقود يعكس قيمة المبيع، فالمقايضة هي مبادلة شيء بشيء آخر، في حين أن التنازل هو بيع شيء مقابل مبلغ من النقود يسمى الثمن¹.

¹ - هودري عابدة، مرجع سابق، ص ص 143-144.

و ما يتشابهان فيه كونهما ناقلا للملكية العقارية، و أنه يمكن لمحل كل من التبادل و التنازل أن يقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بين المصالح العمومية أو مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، و بيرمان على شكل عقد إداري ناقل للملكية، طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الساري، منها المادتين 92 و 93 من قانون 30-90.

البيع من أكثر العقود شيوعا في المعاملات التجارية، فهو العقد الرئيسي في الحضارات، فبذكر العقود المسماة، غالبا ما يأتي على رأسها عقد البيع، و لم يكن البيع معروفا في البداية بل سبقته المقايضة، فكان الناس أقدم العصور يتبادلون سلعة بسلعة، إلى غاية ابتكار طريقة التعامل بينهم بوساطة المعادن الثمينة¹، التي تكون نادرة الوجود، و صعبة المنال، فتكسب قيمة معينة و ثابتة في السوق، ثم اكتفت النقود و العملات النقدية التي تفرضها السلطة الحاكمة، ببسط الرقابة على طرق وكيفية صك العملات النقدية، و تأسيس مصانع خاصة بها.

لا يوجد فرق كبير بين العقدين إلا في طبيعة المقابل فهو نقد في البيع وعين في المقايضة²، و رغم تعسر المعاملة بالمقايضة، إلا أن المجتمع الجزائري لا يزال يتعامل بها و إن قل، لكن قد يقع تقايض بين شخصين، كما يمكن أن تكون الدولة أو أحد أجهزتها طرفا في المقايضة، خاصة في حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لذلك نظم المشرع الجزائري عقد المقايضة في التقنين المدني، و هو نفس التقنين الذي نظم قد البيع، لكنه أغلب ما يحتاج إليه المجتمع هو عقد البيع.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 04، ص ص 30، 31، مرجع سابق.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 04، ص 31، نفس المرجع.

المطلب الثاني

الإطار القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملاكها

العقارية الخاصة و تكييفه القانوني

تباع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، سواء كانت مبنية أو غير مبنية عن طريق المزاد العلني، فهي الحالة الأصلية لهذه العملية، و يشترط أن يأذن الوالي بإقامة المزاد، و الذي يكون قد طالب برأي المدير الولائي للأملاك الوطنية من قبل، كما يمكن أن تباع في الحالات الاستثنائية بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص أو التعاونيات العقارية، استنادا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية التي يصدرها بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء¹.

كلتا الحالتين (الأصلية و الاستثنائية)، نضمهما المشرع الجزائري بموجب مرسوم تنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري²، على وجوب إبرام عقد البيع بين طالب الشراء و مالك العقار محل التنازل، و كلف المشرع الجزائري مديرية أملاك الدولة بأن تعده، و تحرره طبقا للتشريع المعمول به.

يخضع عقد التنازل إلى قواعد قانونية صارمة³ حفاظا على تساوي الحظوظ لدى الراغبين بالاستفادة، و حفاظا على حقوقهم و الحقوق الخاصة بالدولة، و يتبين لنا ذلك بالنظر في الإطار القانوني لعقد التنازل (الفرع الأول) المبرم بين الدولة و المستفيد، و التكييف القانوني لهذا العقد (الفرع الثاني).

¹ - المواد 10، 11 و 12، قانون رقم 91-454، مرجع سابق.

² - مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 04/06/2018، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 33، صادرة في 06/06/2018.

³ - عيباش ليندة و بيحاييري سهيلة، مرجع سابق، ص ص 53-54.

الفرع الأول

الإطار القانوني لعقد تنازل الدولة عن

أملكها العقارية الخاصة

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها و استعمالها و خاصة التصرف فيها بالبيع أو بغير ذلك، إلى مجموعة من الأحكام القانونية، لاسيما مضامين قواعد القانون الخاص، و لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري العمل بها فيما بين الخواص، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

و بما أن الدولة لديها حق ملكية مدنية على العقارات الخاصة التابعة لها، و ليس حق ملكية إدارية، شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد، ذلك أنها غير مخصصة للمنفعة العامة، فإن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها و يبين مداها.

و بطبيعة الحال، الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام¹، لذا يقع عليها التصرف، و يعتبر عقد البيع هو من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية، فيدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق العقود التي تبرمها الدولة في مجال تنازلها عن العقارات الخاصة التابعة لها.

فحدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة من مختلف المحلات ذات الطابع السكني، التي تكون من أولويات المواطن الجزائري، و يأتي الاهتمام بعدها بالمحلات ذات الاستعمال التجاري، المهني و الحرفي

¹ - زكية بوديار و فاطمة ملازم، طرق استغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي -تبسة- ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2017، ص 42.

التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، أو مكاتب التسيير العقاري، أو المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

بدأت عمليات تنازل الدولة الجزائرية عن أملاكها العقارية الخاصة لأول مرة سنة 1981، بعد إصدار المشرع الجزائري لقانون 01-81، المؤرخ في 07/06/1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ثم عدل و تمم هذا القانون سنة 1986، بموجب قانون رقم 86-03¹، المؤرخ في 04/02/1986، فعرف توسيع عملية التنازل فشملت المحلات ذات الاستعمال الصناعي، كما فتح المجال لإمكانية التنازل عن أملاك الدولة لفائدة الأشخاص المعنوية العامة و الخاصة (الشركات و المؤسسات الخاصة و العمومية) و ليس للأشخاص الطبيعيين فقط.

و الملاحظ من خلال ذلك أن الدولة رفعت القيود الموجودة في هذا القانون ، لفائدة الأشخاص المعنوية²، لكن بعد سريان هذا القانون مدة من الزمن، قام المشرع الجزائري بإلغائه بموجب القانون رقم 2000-06، المؤرخ في، 23/11/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001³.

و تنفيذًا للسياسة التي لمحت إليها الإدارة العامة، التي ارتأت أن هذا القانون يشمل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، بعد أن انتهجت عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية التي تشهد يوما بعد يوم تزايدا في الأسعار، ما جعل الخزينة العمومية تفقد أموالا باهظة⁴.

بالإضافة إلى ذلك، فإن توسع الحظيرة العقارية التابعة للدولة، ساعد على حث المشرع الجزائري، في أن يفكر في إصدار تنظيم جديد، يكون أكثر فعالية في التحكم بعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فظهر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك

¹- بموجب القانون رقم 86-03، المؤرخ في 04/02/1986، الذي يعدل و يتم قانون رقم 81-01، ج ر ج ج، عدد 05، صادر في 05/02/1986.

²- عيباش ليندة و بيحاييري سهيلة، مرجع سابق، ص 37.

³- قانون 2000-06، المؤرخ في 23/12/2000، مرجع سابق.

⁴- عيباش ليندة و بيحاييري سهيلة، مرجع سابق، ص 38.

العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004¹، كما أن المشرع الجزائري اشترط على أن يتم بيع العقارات بمقابل قيمتها التجارية لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين الحاملين للجنسية الجزائرية، أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، حسب ما هو منصوص عليه في المادة الثانية، الفقرة الأولى من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري²، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المذكور سالفًا، فكان على المهتم بعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية لخاصة، معرفة الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المذكور سالفًا، و الاطلاع على القواعد و الأسس و التنظيمات السارية فيه، ليتمكن من اكتساب العين التي يشغلها.

من أهم مهام مصلحة العمليات العقارية التابعة للمديرية الولائية للأملاك الدولة³، - نذكر منها ما يعنينا في هذا المقام- حيث يقوم مكتب تسيير أملاك الدولة بتنظيم و مراقبة عملية البيع و تقييم العقارات و المتاجر المتضمنة للأملاك الدولة الخاصة، و التي تتابع نتائجها، و تكلف مصلحة الخبرة بتنظيم و عرض عمليات تقييم الأملاك العقارات حسب أسعار السوق، و تدرس الطلبات المتعلقة بها في مكتب التعويضات العقارية، كما تقوم بدراسة و تقييم عمليات البيوع على المستوى المحلي، و ويخول لها باتخاذ قرارات و تقديم تحاليل تقنية في مكتب الدراسات و التحليل⁴.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 2003/08/07، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج ج، عدد 48، صادر في 2003/08/13.

² - مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04، مرجع سابق.

³ - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1991/06/04، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة، و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر ج ج، عدد 38، صادر في 1991/08/14.

⁴ - صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، شعبة الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق و العلوم السياسية - ورقلة- 2014، ص 30.

أما على مستوى مفتشيه أملاك الدولة، فيقوم قسم الخبرات و التقويمات العقارية¹، بتقييم العقارات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة، و متابعة عمليات البيوع الخاصة بها، وأيضا تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي².

تطرق المشرع الجزائري إلى عملية التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة في عدة قوانين أبرزها قانون رقم 81-01، الذي عدل بعدة قوانين، قبل أن يلغى بموجب القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، المذكورين سابقا.

كما أعاد المشرع الجزائري تنظيم عملية التنازل عن الأراضي الإستراتيجية، بموجب مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 1992/07/06، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، و كفيات اكتسابها³.

ثم أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01⁴، ليعيد بعث هذه العملية من جديد.

و سرعان ما دعم هذه العملية بعملية مشابهة لها، حيث عمد إلى تكريس عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي و امتلاكه بموجب الأمر رقم 08-04، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة

¹- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1991/06/04، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.رج ج، عدد 38، صادر في 1991/08/14.

²- صحراوي العربي، مرجع سابق، ص31.

³- مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 1992/07/06، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، و كفيات اكتسابها، ج.رج ج، عدد 55، صادر في 1992/07/19.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 2003/08/07، مرجع سابق.

للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹، و عدل هذا القانون و تم بموجب عدة قوانين آخرها قانون رقم 01-15، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

و ختام هذه التشريعات، مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، المذكور سابقا، و الذي ألغى بموجب المادة 24 منه، أحكام مرسوم تنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 2003/08/07، المذكور سابقا.

¹ - أمر رقم 04-08، مؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج رج ج، عدد 49، صادر في 2008/09/03، معدل و متم بموجب قانون رقم 11-11، مؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج رج ج، عدد 40، صادر في 2011/07/20، و قانون رقم 12-12، مؤرخ في 2012/12/26، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج رج ج، عدد 72، صادر في 2012/12/30، و قانون رقم 14-10، مؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج رج ج، عدد 78، صادر في 2014/12/31، و أخيرا بموجب أمر رقم 01-15، المؤرخ في 2015/07/02، يتضمن قانون المالية التكميلي 2015، ج رج ج، عدد 40، الصادرة في 2015/07/23.

الفرع الثاني

التكييف القانوني لعقد تنازل الدولة

عن أملاكها العقارية الخاصة

يختلف التكييف القانوني من عقد إلى آخر حسب الشروط المحددة لإبرامه و النصوص القانونية المنظمة له، و حسب موقع الأطراف فيه و الالتزامات الواقعة على كل طرف، أما التكييف القانوني الخاص بالعقد الذي تبرمه الدولة مع المستفيد، بمناسبة عملية تنازلها عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها يبقى غامضا، فيمكن تكييفه كعقد إذعان، كما يمكن اعتباره من العقود المدنية.

وصف المشرع الجزائري عقد الإذعان، بالنص على كيفية حصول القبول فيه، بموجب نص المادة 70 من التقنين المدني الجزائري¹، التي يظهر من خلالها بأن مركز المتعاقدين في عقد الإذعان غير متساوي و أن الطرف الضعيف يكون قبوله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الطرف القوي الذي يكون على الأرجح شخص معنوي عام أو خاص، و غالبا ما يكون هذا الإيجاب موجه للجميع دون تحديد شخص معين.

غالبا ما يكون عقد الإذعان في شكل نموذج محدد سلفا، و ما على الطرف الثاني، إلا الموافقة على الشروط التي جاءت فيه و التسليم بها و التعاقد مع الإدارة، أو أن يرفض جملة و تفصيلا، أما أن يناقش فيه شرطا من الشروط أو في بند من البنود المكونة له فلا يجوز ذلك، لا بالتعديل أو التغيير و لا بالإلغاء.

فإذا قمنا بالمقارنة بين خصائص عقد الإذعان مع خصائص عقد التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، يمكن أن نقول عن عقد التنازل أنه عقد إذعان، كون المشتري لا يملك خيارا فيما يخص تحديد السعر و نوع العقار و الاستعمال الموجه

¹ - المادة 70 من التقنين المدني الجزائري « يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها »

إليه العقار، و ليس بإمكانه أن يناقش في أي شرط من شروط التنازل إلا فيما خيره فيه
المشرع أن يختاره، كأن يختار المستفيد من التنازل في طريقة دفع الثمن، إما فورا
أو بالتقسيط (على دفعات تحدد في العقد).

يمكن أن نأخذ على سبيل المثال، بالنسبة للعقارات الخاصة بالسكنات التابعة
لديوان الترقية و التسيير العقاري لا يتدخل فيه هذا الأخير بإرادته المنفردة في تحديد
الشخص المتعاقد معه، و لا السعر، و لا كيفية التنازل، رغم أنه هو الطرف القوي في
العقد لكونه يمثل الدولة.

على هذا الأساس، فإن عقد التنازل المبرم بين ديوان الترقية و التسيير العقاري و
بين الشاغل الشرعي للعقار (المستفيد)، لا يمكن اعتباره عقد إذعان بمعنى الكلمة رغم أنه
يحمل في طياته بعض مميزات عقود الإذعان، فهو عقد من نوع خاص بين عقد الإذعان
و العقود الخاصة، و المبرمة على أساس مفهوم القانون العام.

و ما بقي لنا إلا أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد نص على عملية التنازل
عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أن يكون البيع عن طريق المزاد العلني هو
الأصل، و أن يكون الاستثناء بالتراضي.

ففي الحالة الأولى يتم إبرام العقد بعد رسو المزاد¹، و يكون المستفيد هو من رسي
إليه المزاد، أما في الحالة الثانية فيتم بمجرد تبادل الطرفين رغبتيهما المتطابقتين في إبرام
العقد بالتراضي، فتطبق هنا القواعد العامة في إبرام العقد، و في كلتا الحالتين لا يعتبر
العقد عقد إذعان.

رغم أن العقد الواقع إثر بيع الدولة لأملكها العقارية الخاصة، له قواعد تنظيمية
ملزمة، يتبين أنه أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان، فلا يرد فيه تفاوض على الثمن الذي

¹ - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة
الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان- 2016، ص 47.

يكون بعد إجراء تقييم الأملاك الذي تقوم به مصلحة أملاك الدولة، و لا يمكن التحاور على أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا، (فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية)، لأنه من المفروض أن يكون المشتري قد أطلع على حالتها قبل البيع¹.

إلا أنه هناك إلتزامات أخرى تقع على الدولة، فمن جهة الإدارة أو الهيئة المتنازلة، هي أيضا لا تملك خيارا في المفاوضة، و لا توجيه البيع لصالح شخص معين، و لا تحديد الثمن إلا بإجراءات خاصة، فالمشرع الجزائري نظم هذه العملية بطريقة تخلق التنافس على اقتناء هذه العقارات، دون ترك أي فرصة للهيئة المالكة للعقار أن تتعسف في البيع.

مما سبق ينتج لنا أن عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، هو عقد إداري خاص، رغم أنه ليس من العقود المسماة.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04، مرجع سلبق.

المبحث الثالث

الشروط الخاصة لتجسيد عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

قامت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بتأميم مختلف الأوعية العقارية من أجل تجسيد ميولاتها السياسية التي كانت موجهة لتطبيق نظام الاشتراكية، أصبحت تتنازل عن بعض من هذه العقارات ابتداء من سنة 1981، من أجل توجيه سياستها نحو تطبيق نظام اقتصاد السوق.

إذ حدد المشرع الجزائري الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها، منذ إصداره لأول قانون يجسد من خلاله عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة و هو قانون رقم 01-81، و تتمثل هذه العقارات عموما في الأراضي و البنائات المختلفة التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير 1981، وكذا العقارات المبنية التي لا يجوز للدولة أن تتنازل عنها، و تحديد الشروط المتعلقة بالتنازل.

تدخل عملية تنازل الدولة عن ممتلكاتها العقارية الخاصة في إطار الترقية العقارية، و التي تهدف أساسا إلى القضاء على الأزمة السكنية و دعم الاقتصاد الوطني، و ليس لتحقيق الربح عن طريق بيع الأراضي أو البناء لإعادة البيع.

فتقوم الدولة بهذه العملية مراعية لجملة من الشروط الموضوعية (المطلب الأول)، و الشروط المتعلقة بكيفية تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الشروط الموضوعية

أقر المشرع الجزائري للدولة الحق في التنازل عن أملاكها العقارية الخاصة بموجب قانون رقم 81-01، لكنه وضع لها شروطا لا يجب أن تتجاوزها، من أجل بلوغ الغاية من هذه العملية، و الحرص على عدم استغلال هذا القانون لأغراض تخدم فئة معينة من المجتمع.

كما تطرق في قانون الأملاك الوطنية (90-30) إلى عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، دون أن يأتي بأي جديد في شأن هذا الموضوع، و اكتفى المشرع الجزائري أن نص بموجبه على منع التصرف في أملاك الدولة إلا بوجود نص قانوني يسمح بذلك¹، و هو نفس المبدأ الذي جاء به قانون 84-16، المؤرخ في 1984/06/30، يتعلق بالأملاك الوطنية².

بعد ذلك تم إصدار قانون رقم 08-14، المؤرخ في 2008/05/20، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-30³، فوضع المشرع الجزائري بموجبه، شروطا جديدة لتنازل الدولة عن ملكية العقارات الخاصة التابعة لها.

فأصبحت الدولة أو الهيئة التي ترغب في التنازل عن أملاكها العقارية الخاصة، مقيدة بشروط خاصة بالعقارات المتنازل عنها (الفرع الأول)، بالإضافة إلى الشروط الخاصة بالمستفيد (الفرع الثاني).

¹ - عيباش ليندة و بياحيري سهيلة، مرجع سابق، ص 45.

² - قانون 84-16، مؤرخ في 1984/06/30، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 27، صادر في 1984/07/03، ملغى.

³ - قانون 08-14، مؤرخ في 2008/07/20، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 44، صادر في 2008/08/03.

الفرع الأول

الشروط الخاصة بالعقارات المتنازل عنها

استعمال مصطلح الأملاك العقارية أشمل و أدق، حيث تتفرق الحقوق العينية غير الملكية كحقوق الانتفاع و الحقوق الشخصية كالإيجار¹، فإن المقصود من القول - تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة- بطبيعة الحال يعني التنازل عن الملكية، و من البديهي أن التنازل عن الملكية يعني التنازل عن الحقوق العينية كلها، كما يمكن للدولة كذلك أن تتنازل عن بعض الحقوق العينية فقط كحق الاستعمال و حق الاستغلال، بطرق مختلفة منها الإيجار أو منح الامتياز، و التي يمكن أن يتعقبها التنازل عن الملكية فبالنتالي تتعقبها كل الحقوق العينية بطريقة آلية.

تتنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة المبنية منها أو غير المبنية، لصالح الأفراد أو الأشخاص المعنوية، وفقا للشروط التي نصت عليها المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 121-07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام القانون 06-11، المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية²، كما يلي أنه:

¹- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية مزيدة، 2009، منشورات بغدادي، روية - الجزائر- ص 365.

²- مرسوم تنفيذي رقم 121-07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام القانون 06-11، المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 27، صادر في 2007/04/25.

"يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا

المرسوم:

- تابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير."

كما نصت المادة 26 من القانون 14-08، التي عدلت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، على السماح بالتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة و للجماعات المحلية وفقا للشروط التالية:

- أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلا.
- يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني.
- لا يمكن التنازل عن هذه الأملاك إلا في حالة ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية.
- يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة و الجماعات الإقليمية.
- يمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة و الجماعات الإقليمية.

تتنازل الدولة عن الأراضي الصحراوية المحددة بموجب المادة 18 من قانون 90-25، المؤرخ في 18/11/1992، المتضمن قانون التوجيه العقاري¹، في إطار المساحات الإستراتيجية قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية.

¹ - المادة 18 من قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1992، الذي يتضمن التوجيه العقاري: "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

و لا تتنازل الدولة عن العقارات الخاصة التابعة لها، إلا إذا كانت غير مخصصة أو ألغي تخصيصها، و إذا أرادت أن تلغي التخصيص من أجل التنازل يجب عليها التأكد من عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، و من أجل التطرق إلى عملية التنازل، عليها مراعاة أحكام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، و أن تتم هذه العملية عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، أو بالتراضي في حالات استثنائية من أجل تحقيق فائدة، كما عليها أن تعمل جاهدة لكي تباع العين محل التنازل بالقيمة التجارية.

بذلك يمكننا التمييز بين العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة القابلة للتنازل و بين العقارات الغير قابلة للتنازل، أي العقارات التي يمكن للدولة أن تتنازل عنها (أولاً)، و تلك التي لا يجوز لها أن تتنازل عنها (ثانياً).

أولاً: العقارات القابلة للتنازل عنها: حدد المشرع الجزائري الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي يمكن أن تكون موضوع تنازل، في المادتين الثانية و الثالثة من القانون رقم 01-81، و بالرغم من إلغائه لهذا القانون إلا أنه أعاد صياغة أحكامه مع نوع من التغيير الطفيف بموجب مرسوم تنفيذي رقم 18-153، الذي نص من خلاله على تنازل الدولة عن الأملاك العقارية الخاصة.

كما نصت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2003/04/05، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عملية تعميم أو بناء¹، على ما يلي:

**" يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شرائها:
- تابعة للأمالك الخاصة للدولة.**

¹- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2003/04/05، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المخصصة لعمليات تعميم أو بناء، ج ر ج ج، عدد 35، صادر في 2003/05/25.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
واقعة في القطاعات الحضرية القابلة للعمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة
والتعمير، أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي".

من خلال ما سبق، يمكن تقسيم هذه الأملاك إلى نوعين هما، الأملاك العقارية
المبنية و الأملاك العقارية الغير مبنية.

أ- **العقارات المبنية:** و هي البنايات الفردية و البنايات الجماعية و العقارات
الصناعية، و بدورها تنقسم حسب ما هي موجهة من أجله إلى نوعين، منها البنايات
الموجهة للاستعمال السكني، و الأخرى الموجهة للاستعمال المهني أو التجاري أو
الحرفي، أي الموجهة للنشاطات الحيوية.

1- **العقارات الموجهة للاستعمال السكني:** يمكن للدولة أن تتنازل حسب البرامج
التي تعدها و كذا السياسة العقارية المتبعة، عن المحلات السكنية من البنايات الجماعية و
المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102، المؤرخ في
1966/08/06، المذكور سابقا، و كذلك البنايات التي أعيد دمجها ضمن الأملاك
العقارية الخاصة التابعة للدولة بموجب الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 1970/01/22،
يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة¹.

تتمثل هذه العقارات في البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة لكل من
قطاعات الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها، و كذا
المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها، و التي تسييرها إدارة أملاك
الدولة و الشؤون العقارية، و تلك التابعة للجماعات المحلية و للقطاعات البلدية و المحلات
السياحية ذات الاستعمال السكني.

¹- الأمر رقم 70-11، مؤرخ في 1970/01/22، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج رج ج، عدد 09،
الصادر في 1970/01/27.

حدد المشرع الجزائري شروط و كفيات منح السكنات الاجتماعية في طيات مرسوم تنفيذي رقم 142-08، مؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري¹، إذ جاء في نص المادة 02 من هذا المرسوم، تعريف السكنات العمومية الإيجارية على أنها هي السكنات الممولة من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، و الموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة، و التي لا تملك سكنا على الإطلاق أو تقطن في سكن غير لائق و/أو لا تتوفر هذه السكنات لأدنى شروط النظافة.

يتم التنازل عن هذه السكنات لصالح المستأجر، و هو بدوره يمكن أن يتغير قبل تجسيد التنازل، عن طريق نقل حقوق الإيجار، بموجب مرسوم تنفيذي رقم 310-16، مؤرخ في 2016/11/30، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري، و كفياته²، حيث يمكن نقل حق الإيجار من المستأجر إلى شخص آخر قبل الشروع في عملية التنازل، بمراعاة أحكام المواد 02، 03 و 05 من المرسوم التنفيذي المذكور.

لكن هذا الإجراء لا يخضع لشروط الاستفاد من السكن العمومي الإيجاري، فالمستأجر الجديد لا تطبق عليه شروط الاستفاد من السكن العمومي الإيجاري، كأن كون المستأجر الجديد وريثا، و الشرط الوحيد المنصوص عليه قبل الشروع في نقل هذا الحق، هو أن يتعهد المستأجر الجديد باقتناء السكن حسب التنظيم المعمول به.

و تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية التابعة لها، بتطبيق نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 269-03، المؤرخ في 2003/08/07، السالف الذكر، و الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، التي تم تسليمها و وضعها حيز الاستغلال قبل 2004/01/01، و نص على أن تنتهي العملية في 2007/12/31 بموجب

¹- مرسوم تنفيذي رقم 142-08، المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج، عدد 24، صادر في 2008/05/25.

²- مرسوم تنفيذي رقم 310-16، مؤرخ في 2016/11/30، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري، و كفياته، ج ر ج، عدد 70، صادر في 2016/12/08.

المادة 18 منه، و هو التاريخ الذي ينتهي فيه سريان أحكام هذا القانون، مع إشتراط
المشرع الجزائري بإبقاء كل الطلبات المودعة من قبل خاضعة لهذا الإجراء إلى غاية
الفصل فيها بصفة نهائية.

غير أن هذه المادة عدلت عدة مرات، الأولى بموجب المادة 03 من المرسوم
التنفيذي رقم 13-153، المذكور سابقا، حيث مدد الأجل إلى غاية 2015/12/31، ثم
أعيد تعديل هذه المادة و تمديد الأجل¹ للمرة الثانية، بموجب نص المادة 04 من المرسوم
التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 2015/08/0، الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي
رقم 03-169²، فأصبحت صياغتها كالتالي:

"ينتهي سريان هذا المرسوم في 31 ديسمبر سنة 2017".

أصدر المشرع مرسوم تنفيذي رقم 18-153، فألغى بموجبه المرسوم التنفيذي رقم
03-269، لكن عمليا يمكن اعتبار هذا المرسوم مجرد إعادة صياغة القانون و تحيينه و
ليس إلغاء بما تحمله الكلمة من معنى، لأنهما يحملان في طياتهما تقريبا نفس الأحكام،
فيمكن القول إنما هو بمثابة تعديل لبعض المواد، بالإضافة إلى أن الأجل الذي وضعه
المشرع الجزائري لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 03-269، يجعله غير مضطر لإلغائه،
إنما كان يكفي إصدار مرسوم جديد بصيغة جديدة، دون الإشارة إلى إلغاء الأول، فمن
الجانب الفقهي لا يجب أن يكون هناك قانونان متشابهان، فإن التشابه بين القانونين يدخل
المشرع في غلط هو على غنا عنه.

¹- هذا التمديد في أجل إنهاء أحكام المرسوم التنفيذي و التعديلات و الإلغاءات المتكررة، يجعلنا نتصور
احتمالين، أولهما عجز السلطة من استكمال إجراءات التنازل، و ثانيهما هو تعمدتها للمماثلة لبلوغ أهداف
أخرى، خصوصا أنها جاءت متزامنة مع مواعيد الانتخابات، لهذا نستحسن موقف المشرع الجزائري في عدم
وضع أي أجل لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-153، لوضع حد للسياسيين الذين يتدخلون في مثل هذه
الإجراءات و التلاعب بمشاعر أفراد المجتمع.

²- مرسوم تنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 2015/08/11، يعدل و يتم مرسوم تنفيذي رقم 03-169،
مؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين
الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج ج، عدد
44، صادر في 2015/08/19.

2- العقارات الموجهة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي: تتنازل الدولة عن المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي آلت إليها بموجب الأمر رقم 102-66 المؤرخ في 1966/08/06، و كذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11-70 المؤرخ في 1970/01/22، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة¹.

كما يمكن للدولة أن تتنازل عن الحقوق التجارية المرتبطة بالعقارات الموجهة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، إذ نصت على ذلك المادة 03 الفقرة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003-04-05، كما يلي:

"المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تمثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه، و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها".

ب- العقارات غير المبنية:

رأت الدولة الجزائرية ضرورة اللجوء إلى الاستثمار، واتخاذها كأحد الآليات الرئيسية للتنمية الاقتصادية، لذا عملت على تكييف منظومتها القانونية و التنظيمية مع الأوضاع الجديدة بغية توفير المناخ الاستثماري المحفز لرؤوس الأموال²، لذلك أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 11-06، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³.

¹ - الأمر رقم 11-70، المؤرخ في 1970/01/22، مرجع سابق.

² - موكة عبد الكريم و عزيزي جلال، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذجاً- مجلة أبحاث قانون و سياسة، العدد الثالث، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، ص 128.

³ - الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 53، صادر في 2006/08/30.

و يقصد من هذه العملية، استصلاح الأراضي و تهيئتها و انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة، حيث يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري أن يترشح لاكتساب أراضي استصلاحية، بشرط أن يكون المساهمين فيها جزائري الجنسية.

يجب على الدولة التدخل لتنظيم هذه العملية بطرق قانونية لتهيئة الأراضي الصحراوية حسب ما نصت عليه المادة 19 من نفس القانون التي جاءت بالصيغة التالية:
"يحدد قانون خاص قواعد و أدوات و كيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراض فلاحية".

و من ثم أصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 192/06/06، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفية اكتسابها¹، و بين من خلاله كيفية تساهم الدولة في استصلاح الأراضي الصحراوية و الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، في إطار المساحات الإستعجالية، قصد إنشاء مستثمرات كبرى لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، عن طريق التكفل بانجاز منشآت تجنيد المياه و سبل المواصلات و التركيبات الخاصة بإيصال الطاقة.

ثانيا: العقارات الغير قابلة للتنازل عنها:

حدد المشرع الجزائري في القانون رقم 81-01، في المادة 03، المباني التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي لا يجوز لهذه الأخيرة أن تتنازل عنها، و هي كالتالية:

- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بسبب قدمها المثبت قانونا من المصالح المختصة.
- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المرافعة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا لحاجيات الدولة و الجماعات المحلية.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 192/06/06، مرجع سابق.

- البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، و الجماعات المحلية، و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، و كذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، و المساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.

- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

- البنايات الفردية من النوع الرفيع.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.

- المحلات و العقارات المرتبة كأثار تاريخية.

- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الاشتراكي.

بعدها عمد المشرع الجزائري أن يستثني من البيع الأملاك العقارية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003، حيث تم تحديدها كالتالي:

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب نص لاحق.

- السكنات المنجزة بغرض سير المصالح الهيئات العمومية للدولة و الجماعات المحلية.

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

كما لا يمكن لمصفي المؤسسات العمومية المحلة أن يتصرفوا في الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية أو الاقتصادية المحلة، وذلك لا بالتنازل عنها و لا بإيجارها، إنما على الدولة أن تسترجع ملكيتها، ثم النظر بعد ذلك في إمكانية إعادة التنازل عنها إذا اقتضى الأمر، على أن تراعي الأحكام التي نص عليها

دفتـر الشـروط الملـحق بالمرسـوم التـنفيذـي، لأنـها أصـبـحت أـموال خـاصـة و غـير مـخـصـصـة تـابـعـة لـلدولـة¹.

لم يحدـد المـشـرع الجـزائـري فـي مـضمـون المـرسـوم التـنفيذـي رـقم 18-153، العـقـارات القـابـلـة لـلتـنازـل، و لكنـه بـين العـقـارات المـستـثـناة الـتي لا يـجـب عـلى الـدولـة أن تـتـنازـل عـنـها، بـحـيـث اسـتـثـنى بـعض الأـمـلاك العـقـاريـة مـن عـمـليـة التـنازـل فـي المـادـة 03 مـن هـذا المـرسـوم، إذ لا يـجـوز لـلدولـة التـنازـل عـن هـذه الأـمـلاك العـقـاريـة و لو كـانـت أـمـلاك عـقـاريـة خـاصـة و غـير مـخـصـصـة، فـتـنـص هـذه المـادـة عـلى ما يـلـي:

"تـسـتـثـنى مـن مـجال تـطـبـيق أـحـكام هـذا المـرسـوم:

- السـكـنات المـنـجـزة لغـرض سـير المـصـالـح و الـهـيـئات العـمـومـية لـلدولـة و الجـمـاعـات الإـقـليمـية المـنـصـوص عـليـها فـي المـادـة 162 مـن قـانـون المـاليـة لـسـنـة 1992.
- الأـمـلاك العـقـاريـة المـصـنـفة أو فـي طـور التـصـنـيف ضـمـن التـراث الثـقـافي.
- الأـمـلاك العـقـاريـة التـابـعـة لـلـجـمـاعـات المـحـليـة.
- الأـمـلاك العـقـاريـة المـهـدـدة بـالـانـهـيار."

اسـتـثـنى المـشـرع الجـزائـري لـأول مـرة، الأـراضـي المـبـنـية أو المـوجـهـة لـعـمـليـات بـنـاء المـنـشآت، الـتي تـؤـول إـلى الجـمـاعـات المـحـليـة بـمـطـلق المـلكـية، مـن أن تـكـون مـحل التـنازـل، بـمـوجـب مـرسـوم تـنفيذـي رـقم 18-153، مؤـرخ فـي 2018/06/04، فـلم يـعد بـالإمـكان طـلب التـنازـل عـنـها²، فـبـعد أن وـضـع لـها شـروط خـاصـة لـلتـنازـل عـنـها فـي التـشـريـعات السـابـقـة، جـعـلـها غـير قـابـلـة لـلتـنازـل فـي المـرسـوم الأـخـير.

¹ - مرسـوم تـنفيذـي رـقم 07-122، مؤـرخ فـي 2007/04/23، مرـجـع سـابـق.

² - المـادـة 03 مـن مـرسـوم تـنفيذـي رـقم 18-153، مرـجـع سـابـق.

الفرع الثاني

الشروط الخاصة بالمستفيد

لتحديد الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة¹، فبالرجوع إلى القانون 01-81، ففي المادتين 05 و 06 منه اللتان نصتا على الأشخاص الذين يحق لهم الترشح لاكتساب عقار مخصص للاستعمال السكني، أو محل مخصص للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، فجاء فيهما على التوالي:

المادة 05: "يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 02 فقرات 01، 02، 03، 04 و 05، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي و المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها".

المادة 06: "يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرف كما هي محددة في المادة 02، الفقرة 06، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية، الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذا المكان".

ركز المشرع الجزائري من خلال المادتين السابقتين على أن يكون المستفيد من عملية التنازل هو المستأجر الشرعي للعقار محل التنازل، و يجب عليه أن يثبت استيفائه للحقوق الإيجارية، و أكد المشرع الجزائري على هذا الإجراء في المرسوم التنفيذي رقم 153-18، المؤرخ في 2018/06/04، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري بالنسبة لهذا الأخير، و حامل للجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي، و عبر عنه في هذا المرسوم الأخير بعبارة الشاغل الشرعي.

¹ - أنظر المواد من 02 إلى 08 من قانون 01-81، مرجع سابق.

لا يجوز لأي شخص في أي حال من الأحوال الترشح لاكتساب أكثر من محل واحد موجه للاستعمال السكني، أو موجه للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، كما لا يجوز لأي شخص يملك عقارات مبنية أو غير مبنية، أن يطمح لاكتساب محل يكون له نفس الاستعمال مقارنة بالمحل الذي يملكه، إلا أنه ورد استثناء بالنسبة إلى شاغلي الأملاك القابلة للتنازل، الذين لهم إما صفة المالك الفردي و إما أن يكون المالك في الشيوخ لمسكن عائلي أو لقطعة أرض معدة للبناء.

و في هذا الصدد نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-153، المؤرخ في 2013/04/15، الذي يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 03-269¹، قد نصت على إقصاء كل مترشح سبق له اكتساب ملك عقاري له نفس الاستعمال أو استفادوا من إعانة مالية موجهة للسكن من الدولة.

أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، فنصت على عدم الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات في سعر التنازل، إذا ما رغب شخص ما شراء مسكن، و قد سبق له شراء ملك عقاري أو استفاد من إعانة مالية من الدولة قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن²، و لكن في المادة 23 منه، عبر بصراحة على أن يستثنى المشتررون من الحصول على السكن الاجتماعي، أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 13-153، مؤرخ في 2013/04/15، الذي يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستغلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج ج، عدد 22، صادر في 2013/04/25، ملغى.

² - نص المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153: "يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال خصم مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات في سعر التنازل، الطالبون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن."

و على هذا الأساس، يجوز للشاغلين الشرعيين أن يعبروا عن رغبتهم في امتلاك العقار القابل للتنازل، و هذا لمن توافرت فيه الشروط التالية:

- أن يكون جزائري الجنسية بالنسبة للشخص الطبيعي، و خاضع للقانون الجزائري بالنسبة للشخص المعنوي.
- أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، و أن يكون مستوفياً للواجبات الإيجارية¹.
- أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسه إذا تعلق الأمر بمحل مهني أو تجاري أو حرفي².

مما سبق نستنتج أن المستفيد يكون شاغلاً للعقار بصفة قانونية قبل أن يتقدم بطلب لشراء العقار الذي يشغله، يعني أنه يملك حقوق عقارية مسبقة، كحق الاستعمال و حق الاستغلال، و ذلك إما بموجب عقد الإيجار أو بعقد الامتياز، فتكون له الصفة للحصول على ملكية العين محل التنازل، فلا يمكن لشخص آخر أن يطلب شرائها من الدولة، و لكن لا نرى داع لهذا الطلب إذا كان التنازل على أساس المزاد العلني أو بالتراضي.

¹- المادة 12 من مرسوم تنفيذي 18-153، مؤرخ في 2018/06/04، نفس المرجع.

²- حمدي باشا و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة - الجزائر - الطبعة الثانية، 2006، ص 312.

المطلب الثاني

طرق تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

ينصب عقد التنازل أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة غير المخصصة و غير المبرمجة في طور التخصيص، دون سواها (الأملاك العمومية)، كأن تكون الأراضي مبرمجة بموجب أدوات التهيئة و التعمير¹، فنجد منها القطاعات المبرمجة للمعمير، قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير²، كما يشترط على الدولة أن تتأكد من أن الأملاك الوطنية الخاصة التي تكون موضوعة محل تنازل، أن لا تكون صالحة للمصلحة أو للمؤسسة العمومية، أي لا يمكنها استعمال هذا العقار لتلبية حاجيات المؤسسة.

و تتصرف الدولة في عقاراتها الخاصة لتجسيد أهدافها السياسية و الاقتصادية، و تحقيق غايات اجتماعية، و يترتب من خلال هذه العملية، نقل الملكية بصفة كلية و شاملة بمفهومه القانوني.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427، الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة³، لاسيما المادة 19 منه، نص المشرع الجزائري على أن تباع لصالح الخواص، العقارات الخاصة التابعة للدولة بالطرق العادية و هي "المزاد العلني" (الفرع الأول)، أو بطرق استثنائية و هي "البيع بالتراضي"⁴ (الفرع الثاني).

¹- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بقانون التهيئة و التعمير، ج. رج ج، عدد 52 صادر في 1990/12/02، معدل و متمم بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 2004/08/14، ج رج ج، عدد 52، صادر في 1990/12/02.

²- إقولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة - الجزائر - الطبعة الثانية، 2015، ص 71.

³- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد 69، صادر بتاريخ 2012/12/19.

⁴- أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص ص 112-120.

الفرع الأول

البيع عن طريق المزاد العلني

يمكن للدولة أو دواوين الترقية و التسيير العقاري أن تتبع العقارات المصنفة ضمن أملاكها الخاصة عن طريق المزاد العلني، و هذا بنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك¹، التي نصت على ما يلي:

"يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي ألغي تخصيصها و فيما لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت قوانين خاصة تنص على غير ذلك.

يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.

فتكون المزادات العلنية على أساس دفتر شروط، و الذي تعده مصلحة الأملاك الوطنية و مطابقا للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، و يعلن عليها بواسطة ملصقات و إعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، فبذلك تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التالية للعقارات".

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك. ج ر ج، عدد 60، صادر في 1991/10/24.

فتلجأ الدولة أو المؤسسات العمومية إلى بيع ممتلكاتها العقارية الخاصة عن طريق المزاد العلني كمبدأ أساسي، و هذا في حالة ما إذا لم تعد الأملاك صالحة لسير المصلحة أو المؤسسة العمومية، و لم تعد مفيدة لها، فيشترط لإقامة المزاد، أن يأذن به الوالي المختص، الذي بدوره يمكنه الأخذ برأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.

و حددت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة أعلاه، طريقة إجراء المزايمة العلنية، حيث يجب أن يأذن بها الوالي، إذ تعد مصلحة الأملاك الوطنية دفتر الشروط الذي يقام على أساسه المزاد، و يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المقرر من طرف الوزير المكلف بالمالية، بعد تحديد السعر المرجعي الأدنى لكل عقار موضوع المزاد العلني.

فيقدم مسؤل الهيئة المتنازلة اقتراحاً إلى الوالي المختص إقليمياً، يلتمس من خلاله الترخيص بالتنازل عن أملاك عقارية تابعة للهيئة، ففي حالة الموافقة، يصدر الوالي قراراً بإجراء المزاد العلني حسب الشروط القانونية المنظمة لهذه العملية، مع الأخذ بعين الاعتبار تقرير مصالح الأملاك الوطنية.

فيجب بذلك الإعلان عن هذا المزاد عن طريق الملصقات و الإعلان عنه في الصحافة قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراء المزايمة¹، فيوضع بذلك دفتر الشروط في متناول الجمهور لمدة ثلاثين يوماً للحصول على أكبر عدد من المزايديين.

¹ - مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017، ص 370.

الفرع الثاني

البيع بالتراضي

يعتبر البيع بالتراضي هي الكيفية الاستثنائية التي تلجأ إليها الدولة للتنازل عن أملاكها العقارية الخاصة، فحسب نص المادة 11 من المرسوم 91-454، المذكور سابقاً، التي بينت الحالات الاستثنائية كالتالي:

"يمكن أن تباع العقارات التابعة للأمالك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه، بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- 1- الولاية و البلدية و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية و الاقتصادية و الجماعية.
- 2- للخواص، في حالة:
 - الشيوخ.
 - الأراضي المحصورة.
 - الشفعة القانونية.
 - ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم."

كما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري¹، أن الوكالة مخول لها التدخل في البيوع التي تخص العقارات الخاصة التابعة لأمالك الدولة حسب القواعد و الأعراف المعمول بها عادة في هذا المجال، دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في دفتر الشروط، فقد نصت المادة 22 منه على أنه :

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري، ج ر ج، عدد 56، صادر في 1990/12/26.

"باستثناء الأحكام المخالفة التي ينص عليها دفتر الشروط المشار إليه في المادة الخامسة أعلاه، تتدخل الوكالة حسب القواعد السارية عادة و الأعراف و العادات الممارسة وقت القيام بالشراء أو بالبيع العقاري".

فيمكن بذلك أن يترشح للشراء بهذه الصيغة، كل من الأشخاص المعنوية العمومية أو الخاصة، كما يمكن ذلك أيضا للأشخاص الطبيعيين.

غير أنه يكون هذا البيع باطلا إذا تنازلت الدولة عن عقاراتها الخاصة بالتراضي لفائدة أشخاص طبيعيين دون اللجوء إلى الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين¹، كما أن التعداد السابق للمستفيدين المحتملين يفيد فقط الأفضلية، ففي بعض الأحوال يمكن عدم الأخذ به، مع العلم أنه يمكن أن تباع عقارات الجماعات المحلية بالتراضي لفائدة الشخص العام دون غيره بنفسها مباشرة أو عن طريق هذه الوكالة.

بمفهوم المخالفة لا يمكن أن تقوم الجماعات المحلية بالتصرف في العقارات التابعة لها لفائدة الخواص بالتراضي، و هذا بنص المادة 73 الفقرة 02 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، الذي يتضمن قانون التوجيه العقاري التي تنص على ما يلي:

"و كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر".

إذ يمكن أن تباع الأملاك الخاصة التابعة للدولة بالتراضي فقط عن طريق الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، و هذا استنادا إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 22/12/1990، الذي يحدد قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري.

¹ - يحيوي أعمار، الوجيز في الأموال الخاصة التابع للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص.ص 117- 119

الفصل الثاني

أحكام تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

تنقسم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي يمكن التنازل عنها بالمفهوم المقدم في المرسوم التنفيذي رقم 18-153، و المادة 23 من قانون رقم 81-01¹، حسب الجهة التي ينتمي إليها العقار إلى نوعين، النوع الأول متعلق بالأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة، و النوع الثاني متعلق بتلك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري.

و تطرق المشرع الجزائري إلى نوعين آخرين من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي يمكن أن تكون موضوع تنازل بمناسبة إبرام عقد امتياز عن طريق مزاد علني، تطبيقا للأحكام الواردة في الأمر رقم 08-04²، فتشتمل على كل من الأراضي الصحراوية الموجهة لإنشاء مستثمرات استصلاحية ما يعرف بالأراضي الاستصلاحية³، و الأخرى الموجهة لبناء مستثمرات صناعية، بما يسمى بالعقار الصناعي، فيكون بذلك لصاحب الامتياز حق طلب التنازل لامتلاك العقار حسب الشروط المحددة لذلك.

فوضع المشرع الجزائري بموجب التشريعات و التنظيمات التي أصدرها في هذا الصدد، مجموعة من الإجراءات لتنازل الدولة عن هذه الأملاك (المبحث الأول)، و حدد بالتفصيل الهيئات المكلفة بتنفيذ هذه العملية (المبحث الثاني).

¹ - المادة 23 من قانون رقم 81-01، مؤرخ في 04/06/2018، مرجع سابق.

² - المادة 03 من أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01/09/2008، مرجع سابق

³ - مرسوم تنفيذي رقم 92-289، مؤرخ في 06/07/1992، مرجع سابق.

المبحث الأول

إجراءات تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

من أجل تجسيد عملية التنازل عن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة لابد من تحرير العقد الرسمي الواجب إبرامه بين المستفيد و المصلحة المتنازلة، فيستلزم أن يتضمن هذا العقد نقل الحقوق العقارية بمقابل دفع الثمن نقدا، و هذا سواء كانت العقارات مبنية أو غير مبنية، و سواء بيعت عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

استعمل المشرع الجزائري عبارة - المالك- في المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 153-18، المذكور سابقا، ليعبر عن الهيئة التي تملك العقار، إذ يتم إبرام العقد بين الطالب و المالك، بمعنى أنه تتنازل كل هيئة أو مصلحة عن أملاكها العقارية الخاصة بنفسها، لأن حق الملكية بطبيعة الحال يؤول إليها.

و هذا تجسيدا للنظام الليبرالي الذي تنتهجه الدولة، بإعطاء كل مصلحة كامل الحقوق العقارية، و بذلك يكون لها الحرية في التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، أو التي تسيروها.

لكن المشرع الجزائري ألزم السلطات التنفيذية و أجهزتها بإتباع الإجراءات الأولية لتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة (المطلب الأول)، كما كلف مديرية أملاك الدولة بإبرام عقد التنازل عن تلك الأملاك (المطلب الثاني)، و السهر على نفاذ عقد التنازل (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لتنازل الدولة عن

أملكها العقارية الخاصة

تتمثل الإجراءات الأولية حسب طبيعة العقار في تكوين ملف الترشيح للشراء، الذي يجب أن يتضمن طلب التنازل، و يكون موجه إلى السلطات المختصة التي يخول لها بدراسة هذه الملفات و الفصل فيها، إما لدى لجنة الدائرة أو لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، و المكلفة بدراسة الطلبات المودعة على مستواها¹، من أجل شراء العقارات التي تسييرها.

فكل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام، يرغب في شراء ملك من الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، عليه أن يودع طلب الشراء حسب نوع و طبيعة العقار، و حسب الاستعمال الموجه إليه العقار، فيمكن أن يكون العقار مبنيا أو غير مبني، أو عبارة عن أرض موجهة للبناء، أو مساحات موجهة للاستصلاح قصد إنشاء مستثمرات كبرى لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، أو استثمارات صناعية، أو حسب المصلحة التي ينتمي إليها العقار، إذ يمكن أن يكون تابع للدولة أو أحد مؤسساتها، أو تكون سيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري.

تودع طلبات التنازل لدى اللجنة المختصة التابعة للمصلحة المالكة للعقار، منها الأملاك العقارية الخاصة المسيرة من طرف دواوين التسيير و الترقية العقارية (الفرع الأول)، أو الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة (فرع الثاني)، و الأراضي الموجهة للاستثمارات الإستراتيجية (الفرع الثالث).

¹ - استحدثت هذه اللجنة بموجب المادتين 18 و 19 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق.

الفرع الأول

العقارات المسيرة من طرف دواوين

التسيير و الترقية العقارية

يتم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، لفائدة الشاغلين الشرعيين للعقار محل التنازل، بعد التأكد من تكوين الملف الكامل الخاص بعملية التنازل (أولاً)، و الذي يجب أن يرفق بطلب التنازل موقع من طرف المعني، و يقوم بإيداع الملف الكامل لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري (ثانياً)، التي خول لها المشرع الجزائري مهام خاصة (ثالثاً).

أولاً: تكوين الملف: يتكون الملف من مجموعة من وثائق إدارية عادية، نص عليها المشرع الجزائري في المادة 18 فقرة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153¹، فمن أجل تسهيل عملية التنازل للمستفيد و للإدارة المعنية، و تنفيذ إجراءات التنازل بطرق سلسة، جعل المشرع الجزائري الملف الكامل على أبسط ما يكون، و أي وثيقة ناقصة من الملف يعتبر الطلب مرفوضاً من طرف اللجنة المختصة، حيث يتكون من الوثائق التالية:

- عقد إيجار الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

¹ - المادة 18، فقرة 02، من مرسوم تنفيذي رقم 18-153: "يرفق الطلب بملف يتضمن:

- عقد إيجار الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي".

ركز المشرع الجزائري في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، على أن يكون المستفيد منها هو الشاغل الشرعي، ويثبت ذلك بواسطة عقد إيجار الملك العقاري، يفهم من ذلك أن المعني يكون مستأجرا لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري، قبل أن يكون له الحق في طلب التنازل.

ثانيا: إيداع الملف: في ظل التشريعات السابقة، كانت طلبات شراء العقارات التي تسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري تودع لدى لجنة الدائرة، و تتولى هذه الأخيرة بدراستها و الفصل فيها، إلى أن استحدث المشرع الجزائري لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب المادة 19، فقرة 01، من مرسوم تنفيذي رقم 18-153¹، لتمكين هذا الديوان بواسطة هذه اللجنة، من دراسة طلبات شراء العقارات التي تسييرها و الفصل فيها و اتخاذ القرارات التي يراها مناسبة، دون تدخل الهيئات المحلية الأخرى على غرار البلدية و الدائرة.

فتودع الملفات لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، و التي تتكون حسب نص المادة 19 فقرة 02 من نفس المرسوم من الموظفين الآتين:

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري أو ممثلا له رئيسا للجنة،
- ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة،
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن، أو المدير المنتدب المكلف بالسكن،
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن،

ثالثا: مهام اللجنة: نصت المادة 18 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، على وجوب إيداع طلبات الشراء العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي تسييرها دواوين

¹ - المادة 19، فقرة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، "تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها".

الترقية و التسيير العقاري، على مستوى هذا الديوان، لدى اللجنة التابعة له، التي يكون مكتبها بمقر ديوان الترقية و التسيير العقاري¹، بذلك أصبحت كل الأملاك العقارية المسيرة من طرف هذه الأخيرة، تتنازل عنها بنفسها.

بذلك على اللجنة أن تعقد اجتماعاتها مرة واحدة في كل شهر إلى أن يتم دراسة كل طلبات التنازل، بحيث يتعين عليها الفصل في كل طلب في أجل لا يتعدى شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إيداعه من طرف الشاغل الشرعي للعقار أو موكله أو محامي له، إذ تكلف هذه اللجنة بالأعمال التالية:

- دراسة طلبات الشراء المودعة لديها على مستوى الأمانة و الفصل فيها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
- تبليغ الطالب بقرارها بواسطة رسالة موصى عليها، مع إشعار بالاستلام حتى يتأكد التبليغ.
- في حالة قبول طلب الشراء، تحرر وثيقة الالتزام بالشراء، تعدها طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار يصدره الوزير المكلف بالسكن، و على المشتري تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ.
- تحول الملفات المقبولة إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إبرام العقد و إتمام عملية التنازل.
- الطلبات المرفوضة تبلغ إلى صاحبها بنفس الطريقة، و عليها تعليل الرفض.

¹ - المادة 18 فقرة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، "يجب إيداع أي طلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري، من طرف الطالب لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني المذكور في المادة 19 أدناه"

الفرع الثاني

الأملك العقارية التابعة للدولة

تودع طلبات شراء الأملك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف المعني، لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي المختص إقليميا لغرض استلام و دراسة ملفات التنازل عن أملك الدولة الخاصة، و الفصل في هذه الطلبات¹.

فتتنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة لفائدة الشاغلين الشرعيين بعد تكوين الملف الإداري الكامل (أولا)، المتضمن بشكل إجباري طلب شراء الأملك العقارية، موقع من طرف الشاغل الشرعي، الذي يقوم بإيداعه لدى أمانة لجنة الدائرة (ثانيا).

أولا: تكوين الملف: يتكون الملف² الواجب إيداعه لدى لجنة الدائرة، من مجموعة من الوثائق الإدارية البسيطة التي حددها المشرع الجزائري كالتالية:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب بالنسبة للشخص الطبيعي، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

و هي نفس الوثائق المكونة لملف التنازل الذي يقدمه الشاغل الشرعي للعقارات التابعة لديوان التسيير و الترقية العمرانية.

ثانيا: إيداع الملف لدى لجنة الدائرة : استحدث المشرع الجزائري لجنة الدائرة في أول مرة بموجب القانون رقم 01-81، و أطلق عليها هذه التسمية نسبتا لانتمائها إلى

¹- المادة 12 فقرة 01، من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 04/06/2018، مرجع سابق.

²- نصت على الوثائق المكونة للملف، المادة 12 فقرة 02، من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق.

مصالح الدائرة، ثم غير تسمتها في ظل القانون رقم 86-03، مؤرخ في 04/02/1986، يعدل و يتم القانون رقم 81-101¹، فأصبحت تعرف باسم لجنة ما بين البلديات لأنها تضم مجموع البلديات المكونة للدائرة، ثم أعاد تسميتها الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 18-153، مع أنه احتفظ لها نفس التسمية في ظل هذا المرسوم الأخير.

عمليا لا تهم التسمية في المواضيع القانونية، بقدر ما يستلزم التركيز على الإجراءات و التدابير القانونية الملزمة و الواجب إتباعها، و كذا الدوافع أو الأهداف المسطرة من طرف المشرع إثر إصداره لمثل هذه التشريعات أو التنظيمات، خصوصا أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي الأخير، لم يتطرق إلى أي تغيير فيما يخص طبيعة أو صفة الأعضاء المكونين لهذه اللجنة و لا للمهام المنوطة لها.

أ- **تكوين اللجنة:** تتكون لجنة الدائرة من مجموعة من موظفي الدولة، المحددين من طرف المشرع الجزائري في نص المادة 13 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقا:

- رئيس الدائرة، (بصفة رئيس اللجنة).
- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- يمكن أن توسع اللجنة ليحضر ممثل عن مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

¹- قانون رقم 86-03، مؤرخ في 04/02/1986، يعدل و يتم القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر ج ج، عدد 05، صادر في 05/02/1986.

- تتولى الأمانة التقنية للجنة مصالح الدائرة، بواسطة الأمين العام للدائرة أو موظف من موظفي مصالح الدائرة المعنية".

ب- مهام لجنة الدائرة: تكمن المهام المكلفة بها لجنة الدائرة أساسا بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها¹، فحدد المشرع الجزائري هذه المهام بموجب أحكام المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقا، و التي تتمثل في استقبال الشاغلين الشرعيين الذين يرغبون في شراء العقارات الخاصة التابعة للدولة التي يشغلونها، و التي هي محل التنازل، و مسك الملفات المتضمنة لطلبات الشراء، على مستوى أمانة مصالح الدائرة.

فيتعين على لجنة الدائرة المختصة الفصل في كل الطلبات المودعة لديها بموجب قرار تصدره في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

و ترفق مع القرار وثيقة الالتزام بالشراء التي تعدها اللجنة طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، فبذلك يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

¹ - المادة 13 فقرة 01، من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 2018/06/04: " تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها".

الفرع الثالث

الأراضي الموجهة للاستثمارات الإستراتيجية

كما سبق توضيحه، فإن الأصل في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تكون عن طريق المزاد العلني، أما التراضي فيكون استثناءً، و هذا ما يفتح باب المنافسة من جهة، و تحقيق العدالة الاجتماعية من جهة أخرى، فتكون هذه العقارات في متناول كل من يرغب اقتنائها.

كذلك يمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة لتلبية احتياجات الدولة من المشاريع الاستثمارية، فيبرم عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي¹ لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين التابعين للقانون الخاص، بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، فتكون الأراضي الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل الامتياز لمدة أقصاها ثلاث و ثلاثين (33) سنة، قابلة للتجديد لمدة أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة².

يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، بموجب قرار يصدر حسب الجهة التي ينتمي إليها العقار³ على النحو التالي:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما يكون عقار سياحي قابل للبناء و باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي.
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية.

¹ - المادة 03 من أمر رقم 04-08، مؤرخ في 2008/09/01، مرجع سابق.

² - المادة 04 من أمر رقم 04-08، مؤرخ في 2008/09/01، نفس المرجع.

³ - المادة 05 من أمر رقم 04-08، مؤرخ في 2008/09/01، نفس المرجع.

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطع الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة، و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها و ذلك طبقا لخطط التهيئة.

- قرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من اللجنة المحددة لذلك الغرض.

لا تتولى الجماعات المحلية إجراءات التنازل عن ممتلكاتها بصفة مباشرة، عن طريق المزاد العلني، إلا بعد استشارة الوكالة المحلية للتسيير العقاري¹ التابعة لتلك الجماعة، غير أنها يمكنها القيام بالتنازل عن ممتلكاتها العقارية الخاصة لصالح الأشخاص العامة من أجل انجاز منشآت عمومية دون الاستعانة بهذه الوكالة.

و يجب على اللجنة المختصة التي فصلت في طلب الشراء أن تبلغ صاحب الطلب بقرارها بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام².

¹- الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية، أو المجالس الشعبية الولائية، بصفة انفرادية أو جماعية فيما بينها، و تجد نطاقها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 2003/10/05، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظم ذلك، ج ر ج، عدد 68، مؤرخة في 2003/11/09.

²- عيباش ليندة و بياحيري سهيلة، مرجع سابق، ص ص 51، 52.

المطلب الثاني

إبرام عقد التنازل

إيداع الملف لدى اللجنة المختصة لا يعني بالضرورة إبرام العقد، بل يجب دراسة الملف و الفصل في طلب التنازل من طرف اللجنة المختصة في الأجل المحدد قانوناً، فيمكن لهذه اللجنة رفض الملف يوم الإيداع، فبالتالي لا يمكن إبرام العقد

فلم يذكر المشرع الجزائري أي إجراء قانوني أو أي جزاء يقع على الإدارة في حالة تجاوز اللجنة هذا الأجل، لذا يمكن اللجوء إلى القواعد العامة و اعتبار الطلب مقبول ضمناً، في حالة عدم الرد في الأجل القانوني الذي حدده المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 153-18.

بعد التأكد من الملف الكامل تقوم اللجنة المختصة بدراسته، و في حالة قبول الملف و تبليغ المقبل على الشراء بقرارها، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، تباشر إجراءات إبرام العقد الناقل للملكية، حسب ما هو منصوص عليه في تشريعات الجمهورية الجزائرية، فيرسل الملف المعتمد و المقبول بالكامل إلى مديرية أملاك الدولة لتحضير عقد البيع الإداري و يلحق به وجوبا دفتر الشروط.

فتلعب مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً دور مهما في إبرام العقد (الفرع الأول)، و تحديد طرفي العقد (الفرع الثاني)، و دراسة محل العقد (الفرع الثالث).

الفرع الأول

دور مصالح أملاك الدولة في عملية التنازل

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، على إلزامية إبرام عقد البيع بين المالك أي المصلحة المالكة التي هي الدولة، مع الشاغل الشرعي للعقار محل التنازل، و على إلزامية تولي مديرية أملاك الدولة هذا الإجراء، فيكمن دور مديرية أملاك الدولة أساسا في تقييم العقارات محل التنازل و التخفيضات الواردة عليها (أولا)، تحصيل العائدات (ثانيا) تحرير عقد التنازل (ثالثا).

أولا: تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها و التخفيضات الواردة عليها

تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها بمقابل قيمتها التجارية¹ وقت إجراء البيع و تسليم العقار، كما أنها تتنازل عن عقاراتها الخاصة بأسعار متفاوتة، إذ تختلف طرق تحديد سعر العقار محل التنازل رغم توحيد طريقة تقييمها، بسبب وجود استثناءات خاصة، حيث تقوم الدولة في بعض الحالات بتخفيض ثمن التنازل للمستفيد.

أ- تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها

نصت المادة الثانية، الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، على أن يتم ترتيب معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية محل التنازل بموجب قرار مشترك بين كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن.

¹ - المادة 02 فقرة 01، من مرسوم تنفيذي 18-153، المؤرخ في 04/06/2018، مرجع سابق.

استحدثت المشرع الجزائري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، بموجب مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 2007/04/23، التي سميت بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي¹، لاسيما المواد 02، 01، 06، 08، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و تكون تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، فيتمثل نشاط الضبط بالنسبة لها في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار، إذ تعد جدولاً تحدد فيه أسعار العقار الاقتصادي و الذي تقوم بتعيينه كل ستة (06) أشهر، كما تعد دراسات و مذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية، و عليه يمكن للأسعار المتضمنة في جدول الأسعار أن تشكل مرجعاً بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل².

فتقوم إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتقدير قيمة العقارات موضوع التنازل، على أساس جميع العناصر التي تحتويها العقارات عند التاريخ الجاري أثناء عملية التنازل، مع الأخذ بعين الاعتبار التوسيعات السكنية التي طرأت على العقارات التي أقيمت بالأموال العمومية.

فإذا كانت عبارة عن مساكن فردية لاسيما من نوع "فيلا" فتقدر قيمتها بالمبدأ المسمى «الأرض و البناء» و المتمثلة في حساب قيمة مساحة الأرض التي أقيمت عليها البناية و قيمة مساحة الأرض الملحقة بها من جهة، و قيمة البناية على أساس مساحتها الإجمالية من جهة أخرى، و الجمع بين القيمتين للحصول على القيمة الكلية.

أما في حالة البنائات الجماعية فتقدر قيمة المسكن الواحد فيها بالطريقة المعتمدة على المساحة المستعملة و التي تسمح بالحصول على القيمة الجرافية بما فيها قطعة الأرض المبني عليها المسكن و ضرب مساحتها في سعر الوحدة للمتر المربع، و في كلتا الحالتين يؤخذ بعين الاعتبار قدم البنائات التي يحدد معدلها وفقاً لعمرها و مقدار صيانتها، و كذا موقعها الجغرافي.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، ج ر ج ج، عدد 27، صادر في 2007/04/25.

² - عيباش ليندة و ببحايري سهيلة، مرجع سابق، ص ص 47، 48.

تتولى مصلحة العمليات العقارية التابعة للمديرية الولائية لأملاك الدولة بعدة مهام¹ - نذكر ما يعنينا في هذا الموضوع - بحيث يجري على مستوى مكتب تسيير أملاك الدولة التابع لمصلحة العمليات، ويتم تنظيم و تقييم العقارات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع نتائجها، و البيوع العقارية الخاصة بأملاك الدولة.

تقوم مصلحة الخبرة بتنظيم و عرض عمليات التقييم للعقارات و دراسة الطلبات المتعلقة بها على مستوى مكتب التعويضات العقارية، و كذا عمليات البيوع العقارية و المتاجر على المستوى المحلي، و اتخاذ قرارات متعلقة بتحاليل تقنية على مستوى مكتب الدراسات و التحليل² التابع لمفتشيه أملاك الدولة.

و في قسم الخبرات و التقويمات العقارية³ تقوم مصالح أملاك الدولة على مستواها بتقييم العقارات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة، و متابعة عمليات البيوع، وأيضا تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي⁴.

ب- التخفيضات الواردة على العقارات المتنازل عنها

يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، دون شاغلي المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي، اقتناء سكناتهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط.

نصت المادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، على أن يستفيد من يرغب بالدفع الفوري من تخفيض الثمن المقدر بنسبة 10 %، و يستفيدون في هذا الإطار من

¹ - صحراوي العربي، مرجع سابق، ص 30.

² - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1991/06/04، مرجع سابق.

³ - عيباش ليندة و ببحايري سهيلة، مرجع سابق، ص 49.

⁴ - صحراوي العربي، مرجع سابق، ص 31.

احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن محل التنازل، بالنسبة لمن يرغب في دفع الثمن بالتقسيط ويشار في العقد إلى المدة المحددة لتحصيل المبلغ للبيع بالتقسيط، على أن لا يتعدى 10 سنوات¹.

و أضافت المواد 05، 06 و 07 من نفس المرسوم، على إمكانية اختيار الدفع بالتقسيط، و بذلك يستفيدون من تخفيض بنسب متفاوتة حسب المدة المحددة، شرط أن يقدموا دفع أولي يقدر بخمسة (05) % من ثمن التنازل الإجمالي، ثم يمنح له أجل أقصاه عشرة (10) سنوات لاستكمال مبلغ التنازل، فيستفيد المشتري من نسبة تخفيض تقدر بسبعة (07) % عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (03) سنوات أو تساويها، و بنسبة تخفيض بقيمة خمسة (05) % عندما تكون تلك المدة أكثر من ثلاث (03) سنوات و لا تتعدى خمسة (05) سنوات².

و بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال العمليات ذات الطابع الاجتماعي، نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة و المخصصة لعمليات التعمير أو البناء³، حيث نصت المادة 15 منه على إمكانية تطبيق نسبة تخفيض قدرها 80 % من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة بشرط أن تبين هذه الصفة ضمن قرار من الوالي.

و المقصود من العمليات ذات الطابع الاجتماعي حسب ما هو منصوص عليه في المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المذكور هو العمليات المتعلقة بما يلي:

¹- مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 2018/06/04، مرجع سابق.

²- مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 2018/06/04، نفس المرجع.

³- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2003/04/05، مرجع سابق.

- امتصاص السكن العتيق و تحسينه،
- السكن الاجتماعي التساهمي، صنف جماعي،
- السكن الريفي المدعم،
- البيع بالإيجار، صنف جماعي،
- السكن الاجتماعي التساهمي و كذا سكن البيع بالإيجار في شكل مجمعات في مناطق يتم تحديدها بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن¹.

كما نصت المادة 15 في الفقرات 02، 03 و 04، من القرار نفسه، على إمكانية إحداث تغيير في نسبة التخفيض المحددة سابقا حسب طبيعة البرنامج، بموجب مقرر من وزير المالية، الذي له السلطة التقديرية للنسبة المضافة، حيث يمكن أيضا أن تصل نسبة التخفيض بصفة استثنائية إلى 100 %، بالنسبة إلى سكنات البيع بالإيجار لانجاز 55.000 مسكن، في إطار برنامج 2001-2002، و الممول بتسييفات قابلة للتعويض من طرف الخزينة العمومية.

و تطبق هذه النسبة أيضا على مساحات القطع الأرضية العائدة للسكنات ذات الطابع السكني، فيما عدا المحلات ذات الطابع الغير سكني، فإن التخفيض المذكور لا يطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني.

ثالثا: تحصيل عائدات التنازل

إن مصالح إدارة أملاك الدولة، هي الهيئة المخول لها قانونا بتحصيل العائدات لاسيما الواردة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و ذلك عن طريق مفتشية أملاك الدولة.

¹ - المادة 15 فقرة 01 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2003/04/05، مرجع سابق.

فبعد إرسال الملف من طرف مصالح الدائرة أو من ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بتحويلها إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي بدوره يقوم بحساب سعر التنازل¹، حسب نوع العقار و الاستعمال الموجه إليه، كما يتولى عملية تحصيل ثمن التنازل، مع احتساب مبالغ الإيجار المدفوعة سابقاً.

و قد نص المرسوم التنفيذي رقم 18-153، في المادة 11، على أن لا يستفيد من الأحكام المتضمنة الخصم من مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات من سعر التنازل، الشاغلون الشرعيون للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، بذلك يتم تحصيل ثمن التنازل كاملاً بالنسبة إلى هذه المحلات دون أي تخفيض.

فلتحصيل المبلغ يسمح للمستفيد أن يختار بين الدفع بالتقسيط أو الدفع الفوري حسب ما هو منصوص عليه في المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، فيتحتم على المستفيد الذي يختار الدفع بالتقسيط توقيع تأمين على الحياة و على الحريق، ما يضمن دفع المبالغ المالية المتبقية في حالة وفاته أو في حالة تلف البناية.

ثالثاً: تحرير عقد التنازل

بعد استكمال الإجراءات الإدارية، و من أجل تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل، و دفع الثمن لدى مفتشية الأملاك الوطنية على مستوى الدوائر، فهذه الأخيرة بدورها ترسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية، الذي له الحق في تحرير عقد البيع لتكريس عملية التنازل، و الإمضاء عليه²، مهما كانت الجهة المالكة للعقار، و قد نص القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992/01/20، المتضمن منح تفويض لمديري الأملاك الوطنية في الولاية، عن وزير الاقتصاد³، خصوصاً في المادة الأولى منه على منح تفويض لمديري مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولايات

¹ - بركان فضيلة، مرجع سابق، ص 20.

² - قرار وزاري مؤرخ في 1992/01/20، المتضمن منح تفويض لمديري الأملاك الوطنية في الولاية.

³ - بركان فضيلة، مرجع سابق، ص 21.

لإعداد العقود التي تبرم في عملية التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة و الإمضاء عليها.

و بالتالي فإن العقود المتضمنة التنازل عن الأوعية العقارية مهما كان استعمالها، سواء كانت تابعة للدولة أو تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري، فإن إدارة أملاك الدولة هي الجهة الوحيدة المخول لها قانونا بتحرير العقود الرسمية المتضمنة التنازل عن هذه الأملاك، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

بالرجوع إلى أحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كفيات ذلك، فإنها نصت على أنه، يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضا لمدير أملاك الدولة، تطبيقا لأحكام المادة 120 الفقرتين 2 و 3، من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1992/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و التي نصت على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في العقود المتضمنة التسيير أو التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فبذلك يمكن له أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

الفرع الثاني

أطراف عقد التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

يبرم عقد البيع بين الأطراف المتعاقدة، و هي مؤسسات الدولة المالكة للعقار و المقبلين على الشراء، فنصت المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، على أنه يجب أن يوضح عقد البيع المبرم على الخصوص ثمن التنازل، و مدة الدفع في حالة الدفع بالتقسيط، و تحديد حقوق و واجبات كل الطرفين، و هذا طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

بعد الدفع الكلي لثمن التنازل في كلتا الحالتين، (في حالة الدفع الفوري، أو في حالة الدفع بالتقسيط)، يتم نقل الملكية ابتداءا من يوم إبرام العقد، و دفع الثمن أو دفع القسط الأول¹، و الذي يمثل 05 % من المبلغ الإجمالي.

تطرق المشرع الجزائري إلى توضيح هيئة الدولة المالكة للعقار (أولا) و أملاكها العقارية الخاصة التي يمكنها أن تتنازل عنها، و الالتزامات التي تقع على عاتق الأشخاص المستفيدين (ثانيا).

أولا: الهيئة المالكة للعقار

لم ينص المشرع الجزائري صراحة في التشريعات السابقة على أجهزة الدولة التي يخول لها التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، لكن يفهم ذلك من سياق الكلام، حيث نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 81-01، المؤرخ في 1981/02/07 المذكور سابقا، على أنه يمكن للدولة أن تتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التي آلت إليها بموجب الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 1966/05/02،

¹ - المادة 26 من قانون 01-81، مرجع سابق.

يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، و الأملاك العقارية الخاصة التي أعيد دمجها ضمن أملاكها بموجب الأمر رقم 70-11، المؤرخ في 22/01/1970، فيتعلق الأمر بممتلكات مؤسسات الدولة، و كذلك مكاتب الترقية و التسيير العقاري، فيمكن لها أن تتنازل عن الأملاك العقارية التابعة لقطاع الكراء التابع لها أو تلك المدمجة في ثروتها العقارية، كما يمكن للجماعات المحلية و البلدية و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية أن تتنازل عن الأملاك العقارية التابعة لها.

كما نص المشرع الجزائري في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 07/08/2003، المذكور سابقا، على أن هيئات الدولة التي يؤول إليها حق ملكية أو حق تسيير الأملاك العقارية الخاصة الموضوعه حيز الاستغلال قبل 01/01/2004، هي الممتلكات التي يمكن للدولة أن تتنازل عنها، فتتمثل هذه الأوعية العقارية في العقارات المبنية فقط دون العقارات الأخرى، بمفهوم المخالفة عدم إمكانية التنازل عن القطع الأرضية، لأن المشرع الجزائري تحدث عن الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

يعني ذلك أنه تكون كل من الدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري طرفا في العقد الذي يبرم للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها أو المسيرة من طرفها، فنص هذا المرسوم التنفيذي في الفقرة 02 من المادة 01 منه على أن لا تطبق أحكامه على الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، ففضل المشرع الجزائري أن تكون هذه العقارات موضوع نص لاحق¹، و إن اعتبر هذا تردد غير مبرر من المشرع الجزائري في تلك الفترة، إلا انه كان لديه أهداف خلف ذلك، خصوصا أنها كانت تتنازل عن الأوعية العقارية من جميع الأنواع و بصفات مختلفة.

¹ - المادة 01 فقرة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 03-269: "لا تطبق أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي تكون موضوع نص لاحق"

أما في مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 04/05/2018، ف جاء صريحا عندما وضع استثناءات في المادة 03، و حدد العقارات التي لا يمكن التنازل عنها، و من بينها الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، دون أن يحدد نوع هذه العقارات، و نوع الاستعمال الموجه إليه، بذلك أصبحت الجماعات المحلية لا يمكنها التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، مهما كان نوع هذه العقارات، و هذا ما لم يتم النص عليها في التشريعات السابقة.

ثانيا: المستفيد

المستفيد هو الطرف الثاني في العقد، فيمكن أن يكون من الأشخاص الطبيعيين الحاملين للجنسية الجزائرية، أو من الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، و لقد عبر المشرع الجزائري عن المستفيدين في لمرسوم التنفيذي رقم 18-153 بعبارة الشاغلين الشرعيين¹.

يفسر هذا التعبير بأنه من الشروط الأساسية التي وضعها المشرع الجزائري في المستفيد، و هو أن يكون شاغلا للعقار قبل تقديم طلب التنازل، و أن يشغل العقار بطريقة شرعية قانونية، كأن يكون مستأجرا، أو بواسطة عقد امتياز.

و بطبيعة الحال علي المستفيد أن يشغل العقار حسب التوجيه المخصص له، فلا يمكن مثلا شغل عقار موجه للاستعمال السكني و استغلاله في نشاط تجاري أو العكس، و إلا اعتبر ذلك شغل غير شرعي للعقار.

¹ - المادة الثانية من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق

كما ألزم المشرع الجزائري المستفيد على دفع ثمن العقار، مع تخييره في ذلك بين الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط، فيبرم عقد البيع بين الطرفين في كلتا الحالتين حسب القوانين المعمول بها و السارية في وقت إبرام العقد، مع تبيان ثمن البيع بكل وضوح في عقد البيع، و تحديد مدة استكمال المبلغ في حالة اختيار الدفع بالتقسيط.

ثم رتب المشرع الجزائري عقوبات على المستأجر بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، تتمثل في زيادة تقدر بواحد (01) % على كل تأخير في دفع المستحقات في حالة الدفع بالتقسيط، و يمكن أن تصل العقوبة إلى إلغاء البيع و الطرد من المحل المتنازل عليه، مع استرجاع العقار في حالة الامتناع عن تسديد سنة (06) مستحقات شهرية متتالية، و ما لا يجب على المستفيد القيام به هو لإعادة بيع العقار إلا بعد استكمال الثمن حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس المرسوم¹.

¹ - المادة 09 من مرسوم تنفيذي 18-153 السالف الذكر، " في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً"

المطلب الثالث

نفاذ عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة

كسائر العقود المتعلقة بنقل الحقوق العقارية، فإن عقد تنازل الدولة عن أملكها العقارية الخاصة كذلك يخضع للتسجيل لدى مصالح التسجيل و الضرائب و الشهر في المحافظة العقارية حتى يكون العقد نافذاً، و يرتب جميع آثاره القانونية، فيتم بذلك نقل جميع الحقوق العقارية بصفة نهائية لاسيما الملكية.

فبالإزام المشرع الجزائري مصالح أملاك الدولة على تولي إبرام العقد، و لعب دور موثق الدولة، تتولى بطريقة آلية إجراء تسجيل العقود المبرمة و الموقعة المتعلقة بالبيوع التي تكون الدولة طرفاً فيها لدى مصالح التسجيل و الضرائب، و شهرها لدى المحافظة العقارية، و من بين هذه البيوع تنازل الدولة عن الأملاك العقارية الخاصة.

القاعدة تنص على أنه لا ضمان في البيوع الإدارية فضلا عن القضائية، و عليه فالدولة كباقي لا تلتزم إلا بنقل الملكية إلى المشتري¹، خصوصاً أن المستفيد يعتبر الشاغل الشرعي للعقار، يعني أنه على دراية بكل تفاصيله من عيوب واضحة أو عيوب خفية، و المزايا التي يتمتع بها.

فالدولة تكون قد سلمت المبيع بشكل يسمح للمستفيد بحيازته و استعماله و استغلاله، فما بقي إلا أن تتنازل له عن الملكية، و من أجل تحقيق ذلك لابد من نفاذ العقد المبرم بين المصلحة المتنازلة و المستفيد في إطار عملية التنازل عن أملكها العقارية الخاصة، و التوصل إلى نقل الحقوق العقارية، فيتم ذلك بإجراء التسجيل (الفرع الأول)، و الشهر العقاري (الفرع الثاني).

¹ - هدوري عابدة، مرجع سابق، ص 148

الفرع الأول

تسجيل عقد التنازل

في صميم الواقع العملي في المعاملات العقارية، يعد التسجيل من أهم المواضيع إثارة للجدل، ناهيك عن الأهمية النظرية التي يتمتع بها، فإنه يلعب دوراً هاماً في توفير الحماية للأطراف المتعاملة بالحقوق العقارية، و لمعرفة القيمة التي لدى عملية التسجيل، يتطلب التطرق إلى تعريف التسجيل العقاري (أولاً)، و إجراءات التسجيل العقاري (ثانياً)، و تحديد حقوق و رسوم التسجيل (ثالثاً).

أولاً: تعريف التسجيل

هو تثبيت للحالة المادية للعقار، بضبط حدوده، مساحته و مشتملاته بدقة، و ترتيب وضعيته القانونية، ذلك ببيان جميع الحقوق العينية المترتبة على العقار و بتعيين أصحابها¹.

فهو عمل إداري يقوم على أساس مسك سجلات خاصة بالتسجيل، فحسب مضمون المادة 05 من الأمر رقم 105-76، المتضمن قانون التسجيل²، يتبين لنا أنه عمل جبائي، يعتمد عليه في تحديد و تحصيل الضرائب على المعاملات التجارية على وجه الخصوص و على كل أنواع البيوع بصفة عامة.

¹ - طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2014، ص 08.

² - أمر رقم 105-76، مؤرخ في، 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، عدد 81، صادر في 1976/01/18.

فالتسجيل هو النقل الحرفي للتصرف في السجل حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد في التصرف القانوني¹.

فيمكن تعريف التسجيل بأنه إجراء جبائي، يتولى القيام بها محرر العقد لحساب الخزينة العمومية²، حسب الأسس المعمول بها، و تطبيقا للقواعد القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل.

ثانيا: إجراءات التسجيل

لعمليات التسجيل العقاري إجراءات أساسية يقتضي أن يحترمها الأطراف و محرر العقد، فإن توثيق العقار يتمثل في مجموع الصحائف الموجودة على مستوى مصالح التسجيل و الطابع في كل ولاية، و يتم التسجيل بعد التحري و التحقيق في الطلب المودع على مستوى هذه المصالح، بحيث أنه على محرر العقد أن يحدد أوصاف العقار و حالته القانونية³، وكذا أصل الملكية.

أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود، القيام بتسجيلها و تسجيل الوثائق الأخرى التي لها علاقة بالعقد و بالعقار، لدى مصلحة التسجيل و الطابع، قبل إيداعها على مستوى المحافظة العقارية من أجل شهرها، لكي تكتسب تاريخا ثابتا⁴، كما أوجب المشرع الجزائري مصالح أملاك الدولة على تسجيل عقد تنازل الدولة على صورتين، التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع، و التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن.

¹- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 11.

²- فردي كريمة، المرجع نفسه، ص 109.

³- عيباش ليندة و بيحاييري سهيلة، مرجع سابق، ص 56.

⁴- المادتان 192 و 195، الأمر رقم 76-105، مرجع سابق.

أ- لدى مصلحة التسجيل و الطابع

تتحصّر الأهداف المرجوة من هذا الإجراء في تحصيل المبالغ المالية المفروضة على المعاملات على شكل رسوم جبائية، و إعطاء العقد أو المعاملة تاريخا ثابتا، يمكن أن يكون وسيلة إثبات في حالة غياب الوسائل، و هذا وفقا لما ورد في نص المادة 328 من التقنين المدني الجزائري¹.

نصت المادة 09 من القانون رقم 76-105، المؤرخ في 09/09/1976، المتضمن قانون التسجيل، على ما يلي:

" تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.

غير أنه فيما يخص العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف و تعطي الحق، عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين.

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات.

و يرفض الإجراء عند مخالفة ذلك".

يتبين من تلك المادة، أنه يتم تسجيل العقود المدنية و العقود الغير قضائية، و العقود العرفية، على النسخ الأصلية أو البراءات و الأصول، على أن يتم تلخيص العقود العرفية و الأحكام القضائية في القضايا الغير مدنية على كشف، لكي تعطي الحق عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من طرف محرريها.

¹ - نصت المادة 328 من التقنين المدني على أنه: "... و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: - من يوم تسجيله ..."

ثم تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية و البراءات، دون أي تأخير، فالمشرع الجزائري هنا لم يعطي أي أجل، و الهدف من ذلك هو إعطاء القوة الثبوتية منذ تاريخ تقديم الجداول لأن مبالغ التسجيل تحصل يوم تقديم الجداول، و أي تأخير يعتبر إجحافا في حق المشتري.

فتخضع أيضا عقود تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع المختصة إقليميا، رغم أنه يصنف ضمن العقود الإدارية الخاصة، لأن المادة 09 من قانون التسجيل المذكورة سابقا لم تستثني هذا النوع من العقود كون هذه المادة استثنت فقط العقود القضائية الغير مدنية، حيث يمكن تصنيف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة ضمن العقود غير القضائية، لأنه عقد من العقود الإدارية الخاصة كما سبق ذكره¹.

ب- التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن

يتم التسجيل فيها بشكل إجباري تطبيقا لنص المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 153-18، التي جاء فيها ما يلي:

"يسجل المشترون للأمالك العقارية، بعنوان هذا المرسوم، في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142..."

بهذه الصفة، يستثنى المشترون من الحصول على السكن أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا الشأن."

يفهم من مضمون هذه المادة أنه يتم تسجيل المستفيد من العقار المتنازل عنه في البطاقة الوطنية للسكن، التي أنشأت لدى الوزير المكلف بالسكن بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن

¹ - أنظر الصفحة 32 و الصفحة 33.

العمومي الإيجاري¹، المذكور سابقاً، إذ نصت الفقرة 02 منها على أن تزود البطاقة الوطنية للسكن، من المعلومات المسجلة في البطاقة الولائية، المنصوص عليها في المادة 60 من نفس المرسوم، و بموجب هذه الأخيرة تنشأ بطاقة معلوماتية على مستوى كل ولاية تدون فيها جميع القرارات المتعلقة بمنح السكنات أو الإعانات التي تمنحها الدولة من أجل السكن المذكورة في المادة 59، حيث يتم تزويدها عن طريق بطاقات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية، و التي تكون بدورها قد أنشئت بموجب المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 08-142²، حيث نصت هذه المادة على إلزام كل دائرة بمسك بطاقة عن كل بلدية تقع في مجال اختصاصها و تحينها بطريقة مستمرة.

تهدف هذه العملية إلى مراقبة السكنات الممنوحة من طرف الدولة، و كذا الإعانات التي تقدمها في مجال السكن، و عدم السماح لمن استفاد منها بأي شكل من الأشكال أن يستفيد مرتين، و هذا من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية، في مجال السكن، فأصبحت الدولة تعتمد على هذه البطاقة لكي تجسد و تطبق على أرض الواقع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، الذي ذكرناه سابقاً.

دونت في هذه البطاقات، كل القرارات المتعلقة بمنح السكنات العمومية الإيجارية و السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار و الأراضي ذات الطابع الاجتماعي، و كذا إعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء مسكن،

¹ - المادة 05 فقرة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي التجاري، مؤرخ في 2008/05/11، "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن".

² - المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي التجاري، مؤرخ في 2008/05/11، " يجب على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقة معينة عن كل بلدية لمجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري".

فلا تدون في هذه البطاقة باقي الأملاك العقارية الخاصة المتنازل عنها من طرف الدولة، مثل العقارات الممنوحة في إطار المشاريع الإستراتيجية و العقارات الصناعية.

فبذلك تتمكن الدولة من مراقبة عمليات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة الموجهة للاستعمال السكني، و الأموال التي تدفعها الخزينة العمومية في إطار إعانات الدولة لشراء أو بناء مسكن، و لكن يبقى هناك غموض فيما يخص سبب تجاهل المشرع الجزائري عن تسجيل باقي العقارات المتنازل عنها على المستوى الوطني و استحداث بطاقة خاصة بها موازية للبطاقة الوطنية للسكن، و الاكتفاء بالتسجيل على مستوى مصالح التسجيل و الطابع.

ثالثا: تحديد حقوق و رسوم التسجيل: من الضروري تقديم توضيح موجز عن أنواع الرسوم المطبقة على التسجيل، و طريقة تحديد الرسم و تحصيله.

بالنظر في نصي المادتين 03 و 04 من القانون رقم 105-76، المتضمن قانون التسجيل، المذكور سابقا، يمكننا التمييز بين نوعين من الرسوم المتعلقة بتسجيل العقود و الأحكام القضائية و الوثائق الأخرى، هما الرسوم الثابتة و الرسوم النسبية، نركز في دراستهما على ما هو واقع منهما على العقارات.

النوع الأول مذكور في المادة 03 من نفس القانون رقم 105-76، و هو الرسم الثابت، يطبق على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة للأموال العقارية، و لا قسمة أموال أو حصة من عقار في شركة.

فيطبق هذا النوع من الرسوم على جميع العقود الأخرى، و غالبا ما يتقدم المعنيون طواعية لتسجيل العقود، حتى المعفاة منها، بهدف حماية الحقوق المترتبة من العقد، لأن الإعفاء عن دفع الرسوم لا يعني الإعفاء عن التسجيل.

و أشارت المادة 03 من القانون رقم 76-105 في الفقرة 02 إلى المادة 206 و المواد من 208 إلى 212 من نفس القانون، و التي حددت المعدلات الواجب اتباعها لحساب الرسوم الثابتة¹.

و النوع الثاني هو الرسوم النسبية أو التصاعدية، نصت عليها المادة 04 من نفس المرسوم، و هو عكس الرسم الأول، حيث يطبق هذا الرسم على كل إجراء ناقل للملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال، كما يطبق على العقود المثبتة لحصة في شركة أو في قسمة أموال.

تخضع لرسم قدره 05 % المزايدات و البيوع و إعادة البيوع و التنازلات و إعادة التنازلات، و جميع العقود الأخرى المدنية و الإدارية و القضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع، بأملك عقارية بمقابل مالي².

و بناء على نص المادة 1/256 فقرة 01 من أمر رقم 76-105، مؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، يجب دفع خمس (5/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة المتضمنة نقل كامل الملكية أو ملكية الرقبة، أو حق الانتفاع لعقار أو حقوق عقارية، كما جاء في الجزء 05 فقرة 02 من نفس المادة، على أن يتم تحصيل هذا الرسم بثتى الوسائل لاسيما عن طريق المزاد العلني بطلب من إدارة التسجيل.

لكن وردت في نفس الأمر المذكور، إعفاءات عن دفع رسوم التسجيل³، ذلك بالنسبة للعقود التي تتضمن نقل ملكية السكنات التي تباع أو المتنازل عنها من طرف الدولة و الهيئات العمومية بصيغة البيع بالإيجار، أو لصيغة التوفير و الاحتياط من أجل السكن، و البيوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني، و السكن

¹ - الفقرة 02 من المادة 03 من قانون رقم 76-105: "يحصل هذا المرسوم حسب المعدلات المحددة بموجب المادة 06 و المواد 208 إلى 212 من هذا القانون".

² - المادة 252، من أمر رقم 76-105، مؤرخ في 1976/12/26، مرجع سابق.

³ - المواد 257، 258 و 259 من أمر رقم 76-105، مؤرخ في 1976/12/09، نفس المرجع

الاجتماعي أو السكن الاجتماعي التسهامي، و السكن الريفي، كما يستفيد المقاولين في الترقية العقارية من هذا الإعفاء بشرط تقديم مستخرج جدول الضرائب المصفي لا يتعدى شهر من استخراجة.

تعفى أيضا من رسوم نقل الملكية، العقود التي يبيع بمقتضاها ديوان الترقية و التسيير العقاري في اختصاص الولاية المتواجدة بها شققا موجودة في العمارات الجماعية و المبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن، و عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عمليات التجزئة و المهياة خصيصا لبناء مساكن، شرط أن يكون هذا البيع للمرة الأولى، فلا يطبق هذا الإعفاء عند إعادة البيع.

و قد نصت المادة 347 مكرر من قانون التسجيل، على أن تعفى من حقوق و رسوم التسجيل و الإشهار العقاري، كل الوثائق التي كان موضوعها التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ذات الاستعمال السكني.

كما تعفى من رسوم التسجيل لنقل الملكية، العقود المتضمنة اقتناء عقار، التي يقوم بها الشباب أصحاب المشاريع، المؤهلون للاستفادة من إعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، أو الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، قصد إنشاء نشاطات صناعية¹.

1- المادة 347 مكرر 05 من قانون رقم 76-105: " تعفى من جميع حقوق التسجيل، العقود المتضمنة تأسيس الشركات التي ينشئها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانات الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، أو الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة".

الفرع الثاني شهر عقد التنازل

إذا كان التسجيل يقع على العقود المترتبة على المنقولات و العقارات بصفة عامة، فإن الشهر يخص التصرفات التي تمس الحقوق العقارية فقط، إذ تنتج آثار متعددة جراء إبرام عقد التنازل الوارد على أملاك الدولة العقارية الخاصة، كما هو الحال لسائر العقود الواردة على الحقوق العقارية.

حيث ينشأ على عاتق الطرفين المتعاقدين التزامات متبادلة، من بينها الالتزام بنقل الملكية و الشهر، طبقاً لنص المادة 793 من التقنين المدني الجزائري، التي نصت على:

"لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"

يتبين مما سبق أن عقد التنازل لا يكون حجة بين المتعاقدين و لا على الغير و غير مثبت لحق الملكية إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري، و تأكيداً لهذه القاعدة نصت المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12-11-1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ التي نصت على:

"كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية".

و عليه، يبين المشرع الجزائري أن ما تنتقل بواسطته الملكية هو الشهر و ليس العقد و لا التسجيل، فلا يكون لهذين الأخيرين أي أثر إلا من يوم شهره في مجموع البطاقات العقارية، رغم قوة الإثبات التي يتمتعان بها.

¹ - أمر رقم 74-75، المؤرخ في 12-11-1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 92، صادر في 18-11-1974.

أهل المشرع الجزائري كل من كتاب الضبط و الموثقون و السلطات الإدارية،
لتحرير العقود و الوثائق الرسمية، و إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة¹، فيتم
إيداع الملف المتضمن عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاص، من طرف السلطة
المحررة للعقد، و هي مديرية أملاك الدولة، ممثلة بالمدير الولائي، أو أحد مساعديه
بتفويض منه.

المعني المباشر بتنفيذ عملية الشهر العقاري هما مودع الوثائق و هو الضابط
العمومي، ففي حالة تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة يتولى مدير أملاك الدولة عملية
إيداع الوثائق اللازمة لدى المحافظ العقاري، بصفته موثق الدولة.

يقوم المحافظ العقاري وجوبا بمسك سجل خاص بالإيداع، يسجل فيه حسب
الترتيب الزمني و العددي، كل العقود و القرارات القضائية و الجداول و الوثائق المودعة
قصد تنفيذ إجراء الإشهار، و يجب أن يسلم بالمقابل وصل تسليم للمودع، و هذا تطبيقا
لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، الذي
يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و يستلزم على المحافظ العقاري قبل قبول الإيداع التأكد من أن الوثيقة المودعة
تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل
طبقا للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، و له
كذلك أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري
الواجب تحصيله.

و عندما يتأكد المحافظ العقاري من توافر جميع الشروط و البيانات² اللازمة،
منها الرسمية، أصل الملكية، و البيانات المتعلقة بهوية الأطراف و تعيين العقار، يقوم
بتنفيذ إجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري، أو بعد إنشاء و

¹ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، 2013، ص 94.

² - بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص ص 80-93

مسك بطاقات عقارية وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق¹ إذا كان العقار واقع في المناطق الغير ممسوحة، بالرغم من كون الدولة تتنازل عادة عن عقاراتها الخاصة الواقعة في المناطق الممسوحة.

يقع على العمليات المتعلقة بنقل حقوق عينية أصلية، بموجب المادة 92 من المرسوم التنفيذي 63-76، شهر الحقوق العينية الأصلية بإيداع صورتين رسميتين أو نسختين للعقود، أو القرارات القضائية التي ينبغي شهرها، و من أجل تسهيل عملية الإيداع على محرري العقود إفراغ النسختين الرسميتين في مستخرج خاص² الذي يعرف باسم نموذج الإيداع رقم 06، أو باللغة الفرنسية (Publicité réel N° 06 (PR6)، و يرفض الإيداع عند عدم توفر هذه الشكلية، لكن لا يؤدي إلى إلغاء العقد.

و بعد أن يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على النسختين، مثبتا بذلك انتهاء الإجراء، ترد نسخة منهما إلى المودع، و يحتفظ بالثانية التي تحمل تأشيرة التصديق على الهوية و الشرط الشخصي للأطراف لدى المحافظ العقاري، و لديه الحق في طلب أي وثيقة من شأنها أن تساعد على المراقبة الدقيقة و تسهيل الإيداع، وكذا التأكد من هوية الأطراف و تعيين العقار.

غير أنه في الآونة الأخيرة، لا يستوجب إرفاق النسخ الكاملة من الوثائق الأصلية المعتمد عليها في تحرير العقد، فيكتفي بكتابة المراجع الكاملة لها مع الاحتفاظ بها في مكاتبهم.

¹ - المادة 27 من الأمر رقم 74-75، مؤرخ في 12-11-1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يمرجع سابق.

² - مذكرة رقم 1251، مؤرخة في 1994/03/29، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

المبحث الثاني:

تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

يمكن أن يترتب عن عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة عدة منازعات، على غرار المعاملات الأخرى المشابهة له، أو المعاملات الأخرى التي يمكن إنجازها في نفس المجال، و التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها طرفا فيها.

نظم المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-53، عملية الطعن الإداري بخصوص تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، لتمكين كل من له مصلحة من التقدم أمام الهيئة المختصة لمباشرة الإجراءات الضرورية من أجل جبر الضرر دون اللجوء إلى القضاء، باعتبار هذه العملية تتجسد بعقد إداري خاص من جهة، كون الإدارة طرفا فيه، بالإضافة إلى أنه يبرم بإتباع إجراءات إدارية.

لكن من جهة أخرى، يمكن اعتبار المعاملة مدنية، لأن عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة هو إجراء بيع بكامل أركانه، كما نظمه المشرع الجزائري في القسم الأول من الفصل الأول من الباب السابع في التقنين المدني، و هذا ما يثير الخلاف حول مجال اختصاص القاضي المدني و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة.

على اثر ذلك، يلجأ الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط التقاضي، لاسترداد حقهم و تسوية منازعاتهم، إلى التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة من تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، عن طريق الطعن في قرارات اللجان المختصة بالفصل في طلبات الشراء (المطلب الأول)، كما يمكن له اللجوء إلى التسوية القضائية لهذه المنازعات أمام المحاكم الإدارية المختصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الطعن في قرارات اللجان المختصة

بالفصل في طلبات الشراء

تتم الدراسة و الفصل في طلبات التنازل التي يودعها الشاغلون الشرعيون للعقارات الخاصة التابعة للدولة، بواسطة اللجان المختصة المتمثلة في لجنة الدائرة، و لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، عن طريق اتخاذها لقرار إداري يفرغ في شكل محضر رسمي، يصدر في الأجل القانوني، فيمكن أن يكون هذا القرار إيجابيا، بحيث يتم قبول الطلب، كما يمكن أن يكون سلبي و يرفض طلب التنازل، فيشترط في هذه الحالة تعليل قرار رفض الطلب.

أفرزت مثل هذه المنازعات نوعا من التضارب في الأحكام شكلا و مضمونا، ففضت بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي و فرضت أخرى إقحام الإدارة في هذه المنازعات¹، لكن المشرع الجزائري فضل أن يأخذ بالرأي الثاني، فحول للطالب المتضرر أن يلجأ إلى الإدارة المختصة نوعا و إقليميا لتسوية المنازعات بطرق إدارية.

فيتقدم الشاغل الشرعي للعقار المتضرر لتسوية نزاعه، بإيداع تظلمه أمام لجان الطعن المختصة (الفرع الأول)، و من أجل قبول الطعن و تجنب الدفع بعدم صحة الإجراء أو عدم الاختصاص القانوني، يجب على من تقدم بهذا الطعن إتباع طرق الطعن الإدارية (الفرع الثاني).

¹ - عياش ليندة و بيحايري سهيلة، مرجع سابق، ص 57.

الفرع الأول

لجان الطعن المختصة

تتخذ كل من لجنة الدائرة و لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، قرارات إدارية، تكون قابلة للطعن فيها مثل أي قرار إداري، فيمكن تقديم طعون ضد هذه القرارات من طرف كل من يرى أن حقه مهضوم في الجواب الذي تلقاه، على طلب التنازل الذي قدمه إثر عملية تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة.

فيودع المتظلمون طعونهم ضد القرارات التي تصدرها لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية¹ (أولاً)، و يودعون طعونهم ضد القرارات التي تصدرها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية (ثانياً).

أولاً: اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية

تتشكل اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإدارية² من ثلاث أعضاء إداريين، كل عضو منها يمثل الرئيس الإداري للعضو الذي يقابله من لجنة الدائرة، و الملاحظ هو غياب ممثل عن رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و ممثل عن مدير الثقافة، فاكتفى المشرع بتعيين هؤلاء الأعضاء المكونين للجنة، و هم:

- الوالي أو الوالي المنتدب، (يترأس اللجنة)
- المدير الولائي لأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير الولائي المنتدب المكلف بالسكن.

¹ - المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق.

² - المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، نفس المرجع.

يفترض على المشرع الجزائري تعيين من يمثل المجالس الشعبية البلدية، إما من البلديات نفسها أو من المجلس الشعبي الولائي، كونهم منتخبين من الشعب و ليسو موظفين حكوميين منصبين من جهة، و للدفاع عن آرائهم لأنهم شاركوا في اتخاذ القرار المطعون فيه من جهة أخرى، و تطبيقا للمثل القائل - أهل مكة أدرى بشعابها- كما كان عليه الإشارة إلى تعيين ممثل عن مديرية الثقافة في حالة توسيع لجنة الدائرة بحضور ممثل عن مدير الثقافة، إما أن يحضر المدير نفسه أو ينوب عنه أي موظف مؤهل لذلك.

ثانيا: لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية

أنشأت هذه اللجنة بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقا، فنصت على أن تتكون هذه اللجنة أيضا من ثلاث أعضاء من موظفي الدولة¹، المتمثلة صفاتهم كالتالي:

- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير الولائي المنتدب المكلف بالسكن للولاية أو المقاطعة الإدارية (رئيسا للجنة).
- ممثل عن مديرية أملاك الدولة للولاية.
- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.

تعتمد المشرع الجزائري في إغفال تعيين ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، بحضور المدير شخصيا أو من ينوب عنه، بالرغم من الدور القيم الذي تلعبه هذه الهيئة في صنع القرار الذي تخرج به لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، و كأنه يرغب بذلك في تحديد عدد ممثلي كل لجان الطعن بثلاث أعضاء فقط، و هو خطأ تقني أكثر من أن يكون تشريعي، لأنه في الأصل على الدولة أن تدرس المشروع بالقانون من كافة الجوانب قبل تقديمه أمام السلطة التشريعية و إصدار القانون.

¹ - الموظفون الذين يشكلون هذه اللجنة محددین في المادة 22 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 18-153،

الفرع الثاني

طرق الطعن الإدارية

أستحدث المشرع الجزائري هذه اللجان الإدارية المختصة بالنظر في الطعون المودعة أمامها، جراء الخلافات الناتجة عن قرارات اللجان المختصة بالنظر و الفصل في طلبات تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة، و من أجل مراقبة تنفيذ العملية التي تقوم بها هذه، و كذلك للمحافظة على حقوق الشاغلين الشرعيين، حيث يمكن للذين تم المساس بحقوقهم تقديم الطعن أمام لجنة الطعن المختصة، بإتباع إجراءات أو طرق إدارية ودية قبل اللجوء إلى القضاء، وعليه احترام طرق الطعن حسب الاختصاص، إما أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية (أولا)، و إما أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية (ثانيا).

أولاً: الطعن أمام اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية :

المهمة الرئيسية لهذه اللجنة هو مراقبة الأعمال التي تقوم بها لجنة الدائرة، و ذلك باستقبال الطعون المقدمة من طرف طالبي الشراء، حيث تودع الطعون على مستواها، في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسليمه التبليغ، و على هذه اللجنة أن تفصل في الطعن المقدم أمامها في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153¹، فتختص أساساً اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي أو الوالي المنتدب، بالدراسة الدقيقة و الفصل في التظلمات أو الطعون الموضوعة أمامها و الموجهة ضد قرارات لجان الدوائر التابعة

¹ - نصت المادة 17، الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق على أنه: "تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها".

لها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، فإن لجان الدوائر تختص بدراسة طلبات الشراء فقط، أما الطعون ضد قراراتها، فتوجه للجنة الولائية، لأن قرارات لجنة الدائرة ليس لها أثر تنفيذي، إلا بعد المصادقة عليها.

ثانياً: الطعن أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية:

نصت الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18¹ على أن تكلف هذه اللجنة أساساً بالنظر و الفصل في الطعون المقدمة إليها، ضد القرارات التي تتخذها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، التي تستلمها في غضون شهر واحد من تاريخ تبليغ المعني بقرار رفض طلب الشراء، و على لجنة الطعن أن تفصل في هذه الطعون في أجل خمسة عشرة (15) يوماً على الأكثر، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

بمفهوم آخر، تكلف هذه اللجنة بالنظر و الفصل في أجل خمسة عشرة يوماً فقط، في الطعون المودعة على مستواها ضد قرارات لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري التي يقع مقرها في الولاية التي تقع فيها العقارات موضوع التنازل و المتنازع عليها، و التي تنتمي إليها مديرية السكن و العمران أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية.

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 153-18، على أن تقدم كل الطعون في القرارات التي تصدرها لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ.

¹ - نصت المادة 22، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 153-18 السالف ذكره على أنه: "تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون و الفصل فيها، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ الإخطار".

المطلب الثاني

التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة

القاعدة العامة في الفقه القانوني، هي أنه يمكن لأي شخص تتوفر فيه شروط التقاضي المتمثلة في الصفة، المصلحة و الأهلية، أن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري، إلا أن الأهلية استبعادها المشرع الجزائري من دائرة شروط التقاضي¹، لكن إذا وقع خطأ في عقد التنازل فإن الشاغل الشرعي لا يمكنه التقدم أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة رفض تظلمهم، فالقانون لا يسمح للقضاء أن يحل محل الإدارة لتصحيح الخطأ.

فيمكن أن تكون القرارات التي تتخذها اللجان المختصة فيما يخص طلبات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، محل طعن للفصل فيها لدى اللجنة المختصة للنظر و الفصل في هذه الطعون.

لكن في حالة فشل محاولة تسوية النزاع المتعلق بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، عن طريق الإدارة و بطرق ودية، يلجأ الطرف المتضرر إلى القضاء لاستيفاء حقه، فيمثل أمام المحكمة الإدارية باتباع الإجراءات القانونية المعمول بها.

فيجب على المدعي التقدم أمام المحكمة الإدارية بواسطة محامي، مع احترام مجال اختصاص المحكمة (الفرع الأول)، و كذا توضيح الهيئة المالكة لتحديد من يمثلها أمام المحكمة (الفرع الثاني).

¹ - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، 2009، ص 39.

الفرع الأول

مجال الاختصاص في التقاضي

مبدأ التقاضي على درجتين هو من المبادئ الجوهرية في القضاء الإداري، مقتضاه أنه يحق للخصم الذي يخفق أمام المحكمة الإدارية التي نظرت في قضيته كدرجة أولى، في اللجوء إلى الجهة الأعلى درجة لتتنظر في قضاء المحكمة الأولى¹، هذا إن لم يفتتح بما حكمت به المحكمة الإدارية، يرفع دعوى أمام مجلس الدولة.

أما مبدأ التقاضي في القضاء العادي، فيكون على ثلاث درجات، المحكمة الابتدائية أولاً، ثم أمام مجلس القضاء، ثم أمام المحكمة العليا التي هي محكمة النقد و ليست محكمة التقاضي و الفصل في النزاع بالمرافعة.

فيقسم الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري على أساس المعيار العضوي، طبقاً للمادة 800 من القانون رقم 09-08، المؤرخ في 2009/02/23، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية²، حيث جاء في مضمون نصها على أن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري.

كما ينقسم الاختصاص القضائي على أساس المعيار الموضوعي، طبقاً لنص المادة 801 من نفس القانون، بحيث يفهم من مضمونها، أن المحاكم الإدارية و مجلس الدولة، تختص في النظر في الدعاوي المودعة على مستواها ضد القرارات التي تصدرها الإدارة المركزية و الإدارة الغير ممركرة.

¹ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 24.

² - قانون رقم 09-08، مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج رج ج، عدد 21، صادر في 2008/02/25.

و لأجل انعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، يشترط أن يكون أحد أشخاص القانون العام طرفا في النزاع بصفته مدعي أو مدعى عليه، و متى كان النشاط الإداري مسير بواسطة أدوات وقواعد المرفق العام انعقد الاختصاص للقاضي الإداري.

بالتركيز على كلا المعيارين، نجد أن منازعات الأملاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري، كما هو الحال بالنسبة للأعمال الإدارية الأخرى التي تقوم بها الدولة و الأجهزة التابعة لها، و لأن العقارات تابعة للإدارة و لا تخضع لاختصاص القاضي العادي في القسم العقاري إلا بنص صريح في القانون.

الفرع الثاني

تمثيل الدولة لدى المحاكم الإدارية

نصت المادة 10 من القانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، على أن يتولى تمثيل الدولة كل من الوزير المكلف بالمالية، و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية، و ذلك كل فيما يخصه.

يمكن أن نستنتج من هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل الأشخاص المؤهلين لتمثيل الدولة أمام العدالة مقسمين حسب مستوى تخصصهم إلى قسمين، الأول على المستوى المركزي (أولا)، و الثاني على المستوى المحلي (ثانيا).

أولا: على المستوى المركزي: وزير المالية هو المؤهل قانونا لتمثيل الدولة على المستوى المركزي، أي أمام الجهات القضائية المركزية، و كما سبق أن بيناه، فإن الدعاوي المرفوعة في المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة من

اختصاص القضاء الإداري، فبمقتضى نص المادة 1901¹ من ق إ م إ ج ، يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية، في القرارات الصادرة من السلطات الإدارية المركزية.

بذلك منح الاختصاص لوزير المالية لتمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، أو المنازعات التي تشمل التنازل، و التي تكون الدولة بطبيعة الحال طرفاً فيها.

كما يمكنه إشراك الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة أو المخصصة لقطاعه، و يمكنه كذلك منح تفويض للمدير العام للأملاك الوطنية، لتمثيله أمام مجلس الدولة.

ثانياً: على المستوى المحلي: يؤهل قانوننا كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي لتمثيل الدولة أمام المحاكم الإدارية في جميع الدعاوى المرتبطة بالأملاك الوطنية العقارية، كما يفوض للمدير الولائي للأملاك الوطنية تمثيل وزير المالية أمام المحكمة الإدارية، بالنسبة للدعاوى المرفوعة، التي يكون موضوعها نزاع في أملاك الدولة.

1- **الوالي:** يطالب الوالي المختص إقليمياً بمصالح الدولة، في مجال أملاكها طبقاً لقانون الولاية فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، فيتولى بذلك حماية الأملاك الوطنية العامة و الخاصة، بموجب المادة 184 فقرة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك².

¹ - المادة 901 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة، بالفصل في دعاوي الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية"

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مرجع سابق

و هناك من ذهب إلى اعتبار الوالي صاحب اختصاص مزدوج، كونه يمثل الدولة تارة، في الدعاوي المتضمنة أملاك الدولة، ويمثل الولاية تارة أخرى، في الدعاوي المتضمنة الأملاك لتابعة للولاية¹.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي: يحدد نطاق اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب حدود البلدية، فهو كذلك مسئول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوي المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة، سواء بصفته مدعي أو مدعى عليه²، و من بين المهام الموكلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، حددت في المادة 82 من قانون البلدية³، لاسيما الفقرتين الأولى و الثانية، حيث نصت على ما يلي:

"يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك و الحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها.

ويجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يأتي:

-التقاضي باسم البلدية و لحسابها..."

¹ - يحيوي أمير، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص ص 47-49

² - عياش ليندة و بيحايري سهيلة، مرجع سابق، ص 66.

³ - قانون 11-10، مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بقانون البلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر في

2011/07/03.

3- **المدير الولائي لأملاك الدولة:** بصفته مدير لهيئة إدارية تابعة للدولة يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة، بتفويض من وزير المالية، بتمثيل الدولة في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة.

و قد يتدخل المدير شخصيا أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا بوكالة، أو يمثله محامي¹.

4- **المدير الولائي للحفظ العقاري:** تقع على عاتق المحافظ العقاري مسؤوليات رتبها المشرع الجزائري في ظل الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسخ الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فيختص بذلك بتمثيل وير المالية في المنازعات المتعلقة بمسك السجل العقاري، و المنازعات المتعلقة بقرارات المدير الولائي للحافظ العقاري.

¹ - عيباش ليندة و بيحاييري سهيلة، مرجع سابق، ص 65.

الخلاصة:

تبنى المشرع الجزائري نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، المتمثلة في الأملاك العقارية العامة و الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، من خلال القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و تتضح معايير التفرقة في مجالات متعددة منها، كون الأملاك العمومية تستعمل مباشرة من طرف الجمهور، أو عن طريق تخصيص المرافق العامة و هي خاضعة للقانون العام، بينما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تؤدي وظيفة تملكية، و تحقق عائدات مالية للخرينة العمومية، و قد تخضع للقانون الخاص.

فنخلص إلى القول أن عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة هو إجراء استثنائي، تلجأ إليه الدولة لتحقيق غايات و أهداف معينة، و تكون في الغالب أهداف اجتماعية و اقتصادية أساسا، بالرغم من أنها تحمل في طياتها أهدافا سياسية.

و بالرغم من الأهمية التي تحضها الأملاك الوطنية، و تمتعها بالحماية من طرف المشرع الجزائري بجملة من القواعد التشريعية، إلا أن المشرع الجزائري خص الأملاك العقارية الخاصة بإخضاعها إلى إجراءات قانونية لبيعها، تكاد تكون مشابهة للتصرفات التي يقوم بها الخواص في ممتلكاتهم العقارية، و الفرق هو أن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أو لهيئات الدولة تباع عن طريق المزاد العلني الذي يعد الأصل و القاعدة العامة، أو البيع بالتراضي الذي هو الاستثناء.

لكن الواقع كشف لنا و لا يزال يكشف، بأن طريقة البيع بالمزاد العلني لم تلق من يدعمها بتطبيق أحكامها إلا في حالات استثنائية¹، و ما زاد الطين بلة، هو حيلولة النقص الفادح في الإمكانيات المادية و البشرية دون نجاح عمليات البيع بالمزاد العلني، خصوصا و أنه مثل هذه البيوع لم تدخل بعد ضمن ثقافات المجتمع الجزائري الذي يفضل البيع بالتراضي و التفاوض.

و أنه لا يزال بالتفكير الكلاسيكي - إن صح التعبير - فكما تعلق الأمر بالأملاك الوطنية اتخذها كأموال البايلك، فحسبه يجب أن تباع بالدينار الرمزي، و أضف إلى ذلك، التفرقة

¹ - مريم بوشربي، مرجع سابق، ص 381.

بين الأموال العمومية و الأموال الخاصة التابعة للدولة تبقى مبهمة لدى العوام، فلا يفقه أصولها إلا أهل الاختصاص.

أهم المواضيع التي تواجه المشرع الجزائري، هي كيفية تنظيم سياسة عقارية مستقرة، إذ عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، وهذا لأن المشرع أولى للملكية العقارية عناية كبيرة لما تكتسي من أهمية بالغة من جهة، و صعوبة إجراءات التعامل فيها من جهة أخرى، لكن لا نلمس غموضا في القوانين و التنظيمات المتعلقة بها، دون التغاضي عن الإشارة إلى الفشل الذي يشوب و يظهر بصورة واضحة للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر.

فقواعد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة ليست مطلقة، فلا يمكن للهيئة المالكة أن تتنازل عن أملاكها إلا إذا لم تعد صالحة للمرفق العام، و إذا كانت من بين العقارات غير المخصصة و لا في طور التخصيص.

و إنما الإجراءات القانونية المتبعة من أجل التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، تعتبر إجراءات إدارية بحتة، تهدف لتحقيق نتيجة مجسدة بدورها بقرار إداري من اللجنة المختصة، و الواجب في حالة الإقرار بالتنازل إبرام عقد بيع من طرف الإدارة المختصة (مديرية أملاك الدولة).

ما طغى على القوانين منذ فترة الاستقلال إلى يومنا الحالي، هو التعديل و الإلغاء الذي يخص النظام العقاري، و كغيره من الإجراءات القانونية بها، فإن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، تعرض بدوره إلى تغييرات وتعديلات و إلغاءات في القوانين و المراسيم التي تنظمه.

فالتنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخزينة، هذا ما يجعل منه هدف اقتصادي، و يملك أيضا هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك لمحاولة خلق استقرار اجتماعي، و امتصاص أزمة السكن.

و لكن في الواقع لم تحقق الدولة أي من الأهداف المرجوة من هذه العملية، فالإقتصاد الوطني يبقى هشاً، و المشاكل الاجتماعية تبقى في تصاعد مستمر، و العقارات المتروكة دون استغلال يلاحظها العام و الخاص، و يكثر عددها على المستوى الوطني، و الأهم من ذلك عدم إمكانية احتسابها من الأملاك الشاغرة، لأن أصحابها يملكون وثائق تملكية، و في معظم الأحيان تكون هذه العقارات تحت رحمة مشاكل بين الورثة.

بالإضافة إلى ذلك، لا تزال المضاربة في الأملاك العقارية الخاصة التي تتنازل عنها الدولة قائمة، رغم وضع شرطين مهمين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-153، الأول هو استفادة الشخص من عقار أو إعانة مالية مرة واحدة في حياته، و عدم إعادة بيع العقار إلا بعد دفع الثمن كاملاً، فلن يغير هذا شيئاً إذا بقيت هذه العقارات دون استغلال.

من بين المقترحات المقدمة في هذا الموضوع، وضع سياسة جديدة و جدية تسمح باستعمال و استغلال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة دون تملكها، أي التنازل عن حقوق التمتع و حقوق الاستعمال و الاستغلال، و تبقى العقارات تملكها الدولة، و تقوم بتحصيل أتاوى الإيجار، أو أتاوى الامتياز، و إلغاء إمكانية التنازل عن الأراضي المبنى عليها بموجب عقود الامتياز، فهي الصيغة الأكثر شيوعاً في المضاربة.

هكذا يكون بإمكانها استرجاع العقارات المستأجرة في حالة ما ثبت عدم استغلالها و استعمالها، و إعادة توزيعها بعقد إيجار آخر، خاصة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني، وذلك من أجل امتصاص مشكل السكن، مع إلزامية تطبيق النصوص القانونية بكل صرامة.

إن عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، من جهة جعلت من الشعب الجزائري أكثر ضعفاً و اتكالا، فيبقى دائماً ينتظر ما تقدمه له الدولة بالمجان أو على الأقل بالدينار الرمزي، و من جهة أخرى لا تحقق العدالة الاجتماعية، فعلى سبيل المثال، نذكر السكنات الاجتماعية، فهي تمنح بإيجارات رمزية لمن لا يتعدى دخله الشهري 24 000,00 دج، أما من يتعدى دخله هذا المبلغ و لو بدينار واحد فلا يمكنه الاستفادة من هذه السكنات، و إنها تمنح الملكية دون إمكانية إعادة التحقيق في الأوضاع المادية للمستفيد.

و الملاحظ هو أن معظم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، تبنى في مناطق غير إستراتيجية، و التي تعتبر مناطق مينة إن صح التعبير، فقد تباع هذه المحلات بأثمان زهيدة بسبب موقع البناء فقط - هذا إن بيعت- و قد تستغرق الدولة مدة من الزمن لإنعاش هذه المناطق و تعمیرها.

و لكن بعد إنعاش هذه المناطق، يكون قد فات الأوان لبيع ما لم يبيع منها عن طريق المزاد العلني، فتضطر الدولة إلى بيعها بالتراضي، و مثل هذه الحالات يمكن احتسابها تبديد للمال العام، و أحسن مثال في ذلك هو ما سمي ببرنامج مئة محل تجاري في كل بلدية، بهدف تدعيم تشغيل الشباب، لكنه عرف فشلا ذريعا على مستوى كافة بلديات التراب الوطني.

الملاحق

**AVIS DE VENTE DE LOCAUX A USAGE
 PROFESSIONNEL, ARTISANAL, ET COMMERCIAL
 N°004/2018**

*L'OPGI de Tizi-Ouzou cède en "Droit au Bail" et en "Fonds et Murs" par
 l'adjudication aux enchères avec soumissions cachetées au plus offrant plusieurs
 locaux à usage professionnel, artisanal et commercial dans différentes localités de
 la Wilaya de Tizi-Ouzou.*

EN DROIT AU BAIL

09 Locaux à la Cité 115 logts RHP 2009 (Site ICHIOUACHE) à BOGHNI

Batiment	N° Local	Superficie (m²)	Mise à Prix
B	1	92,56	3 702 400,00
	2	97,92	3 916 800,00
	4	117,40	4 696 000,00
G	1	27,66	1 106 400,00
H	7	15,24	609 600,00
	8	16,22	648 800,00
I	10	27,66	1 106 400,00
	12	15,24	609 600,00
	15	27,66	1 106 400,00

01 Local à la Cité 110 (36/80) Logts RHP 2009 à AZAZGA

Batiment	N° Local	Superficie (m²)	Mise à Prix
D (RDC)	14	34,00	3 230 000,00

03 Locaux à la Cité 15/30 Logts à OUAGUENOUNE

Batiment	N° Local	Superficie (m²)	Mise à Prix
A	2	43,20	864 000,00
	3	43,20	864 000,00
	4	38,40	768 000,00

قائمة المراجع:

أولاً: المعاجم:

1- معاجم دار المشرق، المنجد الأبجدي، دار المشرق، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان، 1986

ثانياً: الكتب:

1- عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، دار العودة، بيروت، الجزء الأول.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 04، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع و المقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة ، 1962.

3- محمد أبو زهرة، رفع عبد الرحمان النجدي، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، ملتزم الطبع و النشر، دار الفكر العربي، 1976.

4- عيسى عبده أحمد إسماعيل يحي، الملكية في الإسلام، دار المعارف، - القاهرة - ج م ع، 1984.

5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية - مع شرح مفصل للأشياء والأموال- الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1989.

6- يحيى أوي عمر، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل - الجزائر- 2001.

7- يحيى أوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة - الجزائر- 2004.

8- يحيى أوي عمر، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005.

9- حمدي باشا و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة - الجزائر- الطبعة الثانية، 2006.

10- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة،
2013.

11- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم
09-08 مؤرخ في 23 فيفري 2008) الطبعة الثانية مزيدة، منشورات
بغدادى، رويبة، الجزائر، 2009.

12- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة - الجزائر-
الطبعة الثانية، 2015.

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

13- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في
التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية
الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان- 2016.

ب- مذكرات الماجستير:

1- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة
الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة
الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.

2- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل
نيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلقايد، جامعة
وهران، 2012.

3- طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري دراسة في
التشريع الكويتي، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة
الشرق الأوسط، 2014.

4- طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2014.

ج- مذكرات الماجستير:

1- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماجستير أكاديمي، شعبة الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق و العلوم السياسية - ورقلة- 2014.

2- عيباش ليندة و بيحايري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية- 2016.

3- زكية بوديار و فاطمة ملازم، طرق استغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي - تبسة- كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2017.

ثالثا: المقالات:

1- أركان مصطفى، مهام محافظ البيع، مجلة الموثق، عدد 09، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2001.

2- هدوري عايدة، "أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة"، عدد 47، المجلد "ب"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص ص 141-151.

3- موكة عبد الكريم و عزيزي جلال، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار - العقار الصناعي نموذجا-" مجلة أبحاث قانونية و سياسية، العدد

- 03، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى،
جيجل، ص ص 127-139.
- 4- بركان فضيلة، (دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية
التابعة للدولة)، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي
فارس - المدينة - berkanefadhila595@gmail.com.
- 5- المركز العربي للبحوث القانونية و القضائية، جامعة الدول العربية - مجلس
وزراء العدل العربي- معجم المصطلحات القانونية و القضائية، carjj.org،
2015.
- 6- مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون
الأملاك الوطنية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي
2017.

ثالثا- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 102-66، مؤرخ في 1966/05/02، يتضمن انتقال الأملاك
الشاغرة إلى الدولة، ج رج ج، عدد 32، صادر في 1966/05/02.
- 2- أمر رقم 11-70، مؤرخ في 1970/01/22، المتعلق بممتلكات مؤسسات
الدولة، ج رج ج، عدد 09، صادر في 1970/01/27.
- 3- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني،
ج رج ج، عدد 78، صادر في 1975/09/30، المعدل المتمم.
- 4- أمر رقم 105-76، مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل،
ج رج ج، عدد 81، صادر في 1976/01/18.
- 5- قانون رقم 12-80، مؤرخ في 1980/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة
1981، ج رج ج، عدد 54، صادر في 1980/12/31.

- 6- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر، عدد 6، صادر في تاريخ 1981/02/10.
- 7- قانون رقم 84-16، مؤرخ في 1984/06/30، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج رج ج، عدد 27، صادر في 1984/07/03، ملغى.
- 8- قانون رقم 86-03، مؤرخ في 1986/02/04، يعدل و يتمم القانون رقم 81-01، المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج رج ج، عدد 05، صادر في 1986/02/05.
- 9- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 1990/10/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج رج ج، عدد 49، صادر في 1990/10/18.
- 10- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بقانون التهيئة و التعمير، ج ر، عدد 52 صادر بتاريخ 1990/12/02، معدل و متمم.
- 11- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج رج ج، عدد 52، صادر في 1990/12/02.
- 12- قانون رقم 2000-06، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج رج ج، عدد 80، صادر في 2000/12/24.
- 13- أمر رقم 06-11، المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رج ج، عدد 53، صادر في 2006/08/30.
- 14- أمر رقم 08-04، مؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رج ج، عدد 49، صادر في 2008/09/03.

- 15- قانون رقم 09-08، مؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، صادر في 2008/02/25.
- 16- قانون رقم 14-08، مؤرخ في 2008/07/20، يعدل و يتمم القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادر بتاريخ 2008/08/03.
- 17- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، صادر في 2011/03/06.
- 18- قانون رقم 10-11، مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بقانون البلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر في 2011/07/03.

ب- النصوص التنظيمية:

* المراسيم التنفيذية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 405-90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري، ج ر ج ج، عدد 56، صادر في 1990/12/26.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 454-91، مؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج ر ج ج، عدد 60، صادر في 1991/11/24.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 289-92، مؤرخ في 1992/07/06، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفية ذلك، ج ر، عدد 55، صادر بتاريخ 1992/07/19.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 269-03، مؤرخ في 2003/08/07، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج ج، عدد 48، صادر في 2003/08/13.

- 5- مرسوم تنفيذي رقم 408-03، مؤرخ في 2003/10/05، يعدل و يتم
المرسوم التنفيذي رقم 405-90، المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد
إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظم ذلك،
ج ر ج، عدد 68، صادر في 2003/11/09.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 119-07، مؤرخ في 2007/04/03، يتعلق بإنشاء
الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، ج ر ج،
عدد 27، صادر في 2007/04/25.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 121-07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق
أحكام القانون رقم 11-06، المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط
و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و
الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج، عدد 27، صادر في
2007/04/25.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 122-07، مؤرخ في 2007/04/03، يحدد شروط و
كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير
المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول
المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج، عدد 27، صادر في
2007/04/25.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 142-08، المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح
السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج، عدد 24، صادر في 2008/05/25.
- 10- مرسوم التنفيذي رقم 427-12، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط
و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر ج،
عدد 69، صادر في 2012/12/19.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 153-13، مؤرخ في 2013/04/15، الذي يعدل
و يتم مرسوم تنفيذي رقم 269-03، مؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد
شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و

- التسيير العقاري المستغلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج ج، عدد 22، صادر في 25/04/2013، ملغى.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 11/08/2015، يعدل و يتم مرسوم تنفيذي رقم 03-169، مؤرخ في 07/08/2003، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستغلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004 أول يناير سنة 2003، ج ر ج ج، عدد 44، الصادر في 19/08/2015.
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 16-310، مؤرخ في 30/11/2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته، ج ر ج ج، عدد 70، الصادر في 08/12/2016.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 04/06/2018، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 33، صادر في 06/06/2018.

* القرارات الوزارية:

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05/04/2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لعمليات التعمير أو البناء، ج ر ج ج، عدد 35، صادرة في 25/05/2003.
- 2- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 04/06/1991، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة، و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر ج ج، عدد 38، صادر في 14/08/1991.
- 3- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 04/06/1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر ج ج، عدد 38، صادر في 14/08/1991.

* المذكرات:

- 1- مذكرة رقم 1251، مؤرخة في 29/03/1994، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

فهرس العناوین

الرقم	العنوان	الصفحة
1	المقدمة	01
2	الفصل الأول: مفهوم عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	07
3	المبحث الأول: تعريف عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة و تحديد أركانها و خصائصها	08
4	المطلب الأول: تعريف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	09
5	الفرع الأول: التعريف اللغوي لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	10
6	أولاً: تعريف العقد لغتاً	10
7	ثانياً: تعريف التنازل لغتاً	11
8	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	12
9	المطلب الثاني: أركان و خصائص عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	15
10	الفرع الأول: أركان عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	15
11	أولاً: ركن التراضي	16
12	ثانياً: ركن المحل	17
13	ثالثاً: ركن السبب	17
14	رابعاً: ركن الشكلية	18
15	الفرع الثاني: خصائص عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	20
16	أولاً: عقد ملزم لجانبين	20
17	ثانياً: عقد من عقود المعاوضة ناقل للملكية	21
18	ثالثاً: عقد التنازل مجرد من المساومة	22
19	المبحث الثاني: الصيغة القانونية لعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	23

20	المطلب الأول: مقارنة عقد تنازل الدولة عن عقاراتها الخاصة مع العقود الأخرى المشابهة له
24	.....
21	الفرع الأول: مقارنة عقد التنازل مع عقد الامتياز
25	.....
22	أولاً: الامتياز في إطار الاستثمار
25	.....
23	ثانياً: الامتياز السكني
26	.....
24	ثالثاً: الامتياز في إطار الترقية العقارية
27	.....
25	الفرع الثاني: تمييز عقد التنازل عن عقد التبادل
28	.....
26	المطلب الثاني: الإطار القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة و تكييفه القانوني
30	.....
27	الفرع الأول: الإطار القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
31	.....
28	الفرع الثاني: التكييف القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
36	.....
29	المبحث الثالث: الشروط الخاصة لتجسيد عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
39	.....
30	المطلب الأول: الشروط الموضوعية
40	.....
31	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقارات المتنازل عنها
41	.....
32	أولاً: العقارات القابلة للتنازل عنها
43	.....
33	ثانياً: العقارات الغير قابلة للتنازل عنها
48	.....
34	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيد
50	.....
35	المطلب الثاني: طرق تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
54	.....
36	الفرع الأول: البيع عن طريق المزاد العلني
55	.....
37	الفرع الثاني: البيع بالتراضي
57	.....
38	الفصل الثاني: أحكام تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
59	.....
39	المبحث الأول : إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
60	.....
40	المطلب الأول : الإجراءات الأولية لتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
61	.....
41	الفرع الأول: العقارات المسيرة من طرف دواوين التسيير و الترقية العقارية
62	.....

62	أولا: تكوين الملف	42
63	ثانيا : إيداع الملف	43
63	ثالثا: مهام اللجنة	44
65	الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة للدولة	45
65	أولا: تكوين الملف	46
66	ثانيا : إيداع الملف لدى لجنة الدائرة	47
68	الفرع الثالث: الأراضي الموجهة للاستثمارات الإستراتيجية	48
70	المطلب الثاني: إبرام عقد التنازل	49
71	الفرع الأول: دور مصالح أملاك الدولة في عملية التنازل	50
71	أولا: تحرير عقد التنازل	51
	ثانيا: تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها و التخفيضات الواردة عليها	52
72	ثالثا: تحصيل عائدات التنازل	53
76	الفرع الثاني: أطراف العقد	54
78	أولا: الهيئة المالكة للعقار	55
80	ثانيا: المستفيد	56
82	المطلب الثالث: نفاذ عقد التنازل	57
83	الفرع الأول: تسجيل عقد التنازل	58
83	أولا: تعريف التسجيل	59
84	ثانيا: إجراء التسجيل	60
85	أ- لدى مصلحة التسجيل و الطابع	61
86	ب- التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن	62
88	الفرع الثاني: حديد حقوق و رسوم التسجيل	63
91	الفرع الثالث: شهر عقد التنازل	64
	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	65
94	المطلب الأول: الطعن في قرارات اللجان المختصة بالفصل في طلبات الشراء	66
95	الفرع الأول: لجان الطعن المختصة	67
96	أولا: اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية	68
96	ثانيا: لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية	69
97		

98	..... الفرع الثاني: طرق الطعن الإدارية	70
98	..... أولاً: طرق الطعن أمام اللجنة الولائية :	71
	ثانياً: الطعن لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية المكلفة بالسكن بالولاية	72
99	..... أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية	
	المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن عملية	73
100	..... تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة	
101	..... الفرع الأول: مجال الاختصاص في التقاضي	74
102	..... الفرع الثاني: تمثيل الدولة لدى المحاكم الإدارية	75
102	..... أولاً: على المستوى المركزي	76
103	..... ثانياً: على المستوى المحلي	77
106	..... الخاتمة	78
111	..... الملحق	79
112	..... قائمة المراجع	80
120	..... فهرس العناوين	81