# بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل

حنيش منى
طالبة دكتوراه في الحقوق
جامعة قسنطينة

**الملخص:**

في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وجماعاتها المحلية ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، استحدث المشرع الجزائري بعض الحلول الجديدة والهامة التي من شأنها تغيير في الطبيعة القانونية للأملاك العقارية من ملكية عامة إلى ملكية خاصة بعد التنازل عنها للخواص، سواء تعلق الأمر بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي أو الوظيفي التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

**الكلمات الاستدلالية:**

تسوية الوضعية، التنازل عن الأملاك العقارية، المحلات ذات الطابع السكني، التجاري، الحرفي، المهني، الأملاك الخاصة والعمومية للدولة.

**résumé**

**A**fin de régler la situation des biens immobiliers des domaines de l'état privés et les biens publiques de l'état et de ses collectivités des locales ainsi que les instituions publiques comme les offices de la promotion immobilière. Le législateur algérien a trouvé quelques nouvelles solutions importantes qui engendrent des changements dans la nature légale de l'immobilier en passant d'un fond public à un bien privé après le partage et le désistement des biens en faveur des bénéficiaire, qu'ils soient des locaux à usage d'habitation , commercial, professionnel ou artisanal.

**Les mots clés :**

Règlement de situation, désistement des biens immobiliers, locaux à usage d'habitation, commerce, professionnel, agricole, artisanal, biens privés et publics de l'état.

**مقدمة:**

يعتبر العقار من أهم الثروات التي تلعب دورا هاما في رفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كون هذا القطاع له علاقة بمختلف الاستراتيجيات العمومية التي تنتهجها الدولة في توفير البنية التحتية والمرافق العمومية والسكن للمواطنين مما يجعل العقار أحد أهم عوامل التنمية المستدامة التي تسعى لتحقيقها الدولة،

لما له علاقة بكافة المجالات التنموية والاستثمارية، الأمر الذي يوجب ضبط المجال العقاري من خلال تيسير تداوله واستغلاله من طرف الدولة والخواص على حد سواء.

والدولة الجزائرية منذ الاستقلال وهي تحاول الاجتهاد لاستحداث أنماط سكن ملائم للمواطنين في ظل النمو السكاني الذي عرفته، والذي تمثل أساسا في السكن الاجتماعي والترقوي والتساهمي وغيرها من صيغ الحصول على السكن، غير أن هذا النمط من العقار والذي تختلف الطبيعة القانونية لملكيته التي قد تكون تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري يولد العديد من المشاكل عند تداوله مابين الخواص من مالكين أو مقتنين بمختلف أنماط المعاملات كالميراث أو البيع أو الإيجار، مما يحتم ضرورة التصرف فيه لصالح الشاغل الشرعي إذا ما توفرت فيه الشروط القانونية المحددة في النصوص المتعلقة بهذا المجال وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

إلى جانب هذا النمط من الأملاك العقارية التابعة للدولة التي يمكن التنازل عنها للخواص، نجد الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة التي يمكن التنازل عنها طبقا للتشريع المعمول به خاصة القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، إذ يمكن للدولة أو جماعاتها المحلية أو مؤسساتها العمومية أن تتصرف في ممتلكاتها العقارية بالتنازل عن طريق البيع بالتراضي للخواص، في حالت لم تعد بحاجة إليها عن طريق إلغاء تخصيصها، ومن خلال هذا التنازل تستطيع الدولة أن تساهم في القضاء على أزمة العقار وتوفير السكن الملائم للمواطن الجزائري مما يقضي على جميع مظاهر السكن الهش والبناء الفوضوي.

ولمعالجة الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الأسس القانونية والتنظيمية للتنازل عن طريق البيع بالتراضي للخواص للأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي والوظيفي في الجزائر؟ وكيف تتحول الطبيعة القانونية لملكية العقار العام إلى خاص؟

من خلال الإشكالية سندرس الموضوع انطلاقا من الخطة المحددة وفقا للشكل التالي:

المبحث الأول: النظام العام للتنازل عن الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص
المبحث الثاني: مباشرة إجراءات عملية التنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص

## المبحث الأول: النظام العام للتنازل عن الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص

مع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة على السكن، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية والبنايات مما ولد صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، إضافة إلى عجز الدولة عن صيانة تلك الممتلكات العقارية لما تتطلبه من أموال ونفقات باهظة، [1] الأمر الذي تطلب ضرورة تدخل المشرع من أجل استحداث طرق للتكفل بهذه الوضعية وتخفيف العبء على الدولة من خلال اللجوء إلى التنازل عن بعض الممتلكات العامة وأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري، غير أن عملية التنازل لا تشمل كل الأملاك العقارية وإنما بعضها فقط، ووفق اجراءات وشروط محددة وفقا للشكل التالي:

### المطلب الأول: مجال تطبيق عقود التنازل عن الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد مجال تطبيق عقود التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، والشروط اللزمة في طالب التنازل أو العقار المراد التنازل عنه، طبقا للأحكام التالية:

#### الفرع الأول: العقارات القابلة للتنازل

نظرا لعدم تطرق المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم، لتحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل بموجب أحكام المرسوم التنفيذي المذكور سابقا، سواء تعلق الأمر بالعقارات التابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يمكننا الاستئناس بما جاء في نصوص القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07فبراير 1987، كونهما يصبان في نفس الموضوع وهو التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة حائزيها الشرعيين من الخواص، وفيها نجد المادة 02 من القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو

المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، [2] حدد الأملاك العقارية القابلة للتنازل والتي تتمثل في:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للدولة.

2-المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

3-العقارات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية كالمستعملة لإسكان الموظفين.

4- العقارات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات العمومية بمختلف أنواعها.

5-المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التابعة للدولة أو لجماعاتها المحلية أو للمؤسسات العمومية أو لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

6- إلى جانب الأملاك المعنية بالتنازل المحددة بموجب المادة 02 من القانون رقم 81-01، نجد أن مجال التنازل يمتد إلى العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

7- وطبقا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها والتي لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية بالتراضي في إطار عملية التنازل، بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة الخواص، في حالت:

أ- الشيوع: هنا تتنازل الدولة عن حقها في قطعة أرض بينها وبين الخواص.

ب- الأراضي المحصورة: كان تتنازل الدولة لأحد جيرانها الخواص على قطعة أرض تابعة لها والتي هي بدون منفذ.

ج- الشفعة القانونية: الممارسة من قبل الخواص على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، كما هو الحال عند رفع التخصيص على جزء من طريق وطني، فيكون للخواص المجاورين الحق في استعمال الشفعة. [3]

د- الجوار عندما تكون قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشمل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا لا يمكن استخدام هذه الأرض بصفة عادية بمفهوم قواعد البناء والتعمير.

هـ- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

و- في حالت استحالت بيع العقار بعد محاولتين للبيع بالمزاد العلني متتاليتين. [4]

**الفرع الثاني: شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري**

بما أن عملية التنازل تشمل جميع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تم استغلالها قبل تاريخ الأول من يناير 2004، والتي كان الإيجار طريقة الانتفاع بها، مهما كانت صفة استغلالها سواء ذات طابع سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني، وفق ما حدد في عقد الإيجار، إلا أن المشرع الجزائري حدد مجموعة من الشروط لإمكانية تطبيق إجراءات التنازل على الأملاك المعنية بذلك والتي تتمثل في الشروط التالية:

1-يمكن أن يترشح لعملية التنازل في الأشخاص الطبيعيون من جنسية جزائرية، أو الأشخاص المعنويون الخاضعين للقانون الجزائري حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم.

2- يجب أن يكون العقار المراد التنازل عنه عبارة عقار مبني، إذ عملية التنازل لا تشمل العقارات المبينة.

3- يجب أن يندرج العقار المراد التنازل عنه ضمن الأملاك العقارية المندرجة ضمن أملاك الدولة، أو من أملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري.

4- يجب أن يدخل العقار المراد التنازل عنه ضمن الانتفاع الشخصي لطالب التنازل قبل تاريخ 2004/01/01.

5- لا بد أن يثبت الشاغل أدائهم لالتزاماتهم الإيجارية، وأنهم يقيمون أو يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

6- لا بد أن يتم استغلال العقار محل طلب التنازل بصفة شرقية وبموجب سند قانونية معد من قبل الجهات المختصة، لتبرير صفة الشاغل، وفي هذا جاء القرار رقم 89198 المؤرخ في 1992/12/06، ما يلي: "من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند أولا، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا". [5]

## المطلب الثاني: كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

نظم المشرع الجزائري عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب النصوص القانونية والتنظيمية، وحدد سير العملية وكيفية التكفل بطلبات التنازل والشراء بالتراضي والهيئات التي تتولى العملية وفقا للشكل المبين أدناه:

### الفرع الأول: استقبال الملفات ودراستها

وهنا لا بد أن نميز بين طلبات التنازل الموجهة لأملاك الدولة، والموجهة للأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وفقا للشكل التالي:

#### أولا: التنازل عن الأملاك التابعة للدولة

بموجب التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2016/01/05[6] تتكفل لجان الدوائر التي أسسها الوالي المختص لهذا الغرض، باستقبال ملفات طلبات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ولا يقبل الملف إلا إذا قدم من طرف المقيم الشرعي حسب ما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07.[7]

وتتكون لجنة الدائرة المكلفة باستقبال ملفات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري من المصالح التالية:

1- رئيس الدائرة رئيسا.
2- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.
3- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
4- ممثل عن مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري.
5- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

ويرفق طلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة بالوثائق التالية:

1-السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

2- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

3- شهادة ميلاد المعني.

4- نسخة طبق الأصل لبطاقة هوية المشتري. [8]

باستقراء نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم، يتعين على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة (3) أشهر من ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبلغ المزمع التنازل له برسالة مضمونه مع إشعار بالوصول، وفي هذه الحالة يتعين على المستفيد تأكيد رغبته في الشراء خلال أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه، وفي حالت الرفض لا بد من تبرير ذلك.

**ثانيا: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري**

أما بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فإن فإن طلب التنازل يودع من طرف المقبل على الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتي تتكون من:

1- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا.

2- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

3- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

4- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

تكلف اللجنة بدراسة طلبات التنازل، ويتكون ملف طلب التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي تكون ملكيتها تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري حسب نص المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 إلزاميا من الوثائق التالية:

1- عقد إيجار الملك العقاري.

2- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

3- شهادة ميلاد المقبل على الشراء.

4- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.

6- تصريح شرفي يقدمه مقدم الطلب يثبت من خلاله عدم استفادته من عقار في إطار عملية التنازل التي شرع فيها في إطار القانون رقم 81-01.

بعد إيداع ملف طلب التنازل على مستوى أنة لجنة الدائرة، التي تقوم بدورها باستلام الملف وتسجيله حسب الترتيب الزمني للإيداع في سجل مرقم وممضي من طرف رئيس الدائرة، ويتم ذلك مقابل وصل استلام يحتوي على رقم التسجيل ويثبت عملية الإيداع، وتبرز عملية الإيداع في كشف الملفات الناقصة والتي يتم رفضها إلى غاية استكمال الوثائق.

وفي نفس المجال يقع على عاتق اللجنة بعد الإيداع إعداد قائمة الملفات المقبولة، إلى جانب الإشارة إلى أسماء وألقاب المرشحين، ومواقع وعناوين العقارات محل طلب التنازل، من أجل إرسالها إلى مديرية أملاك الدولة المختصة للقيام بالإجراءات الموالية.

يقوم المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال قائمة المرشحين المسجلين في جدول الأعمال في اجتماع، لكل أعضاء لجنة الدائرة خلا ثمانية (8) أيام قبل انعقاد اجتماع اللجنة، لاسيما إلى المدير العام للصندوق الوطني للسكن، لتمكينه من التحقق أنه لم يسبق أن استفاد المرشح من إعانة مالية من الدولة.

وعلى ذلك يشارك ممثل الصندوق الوطني للسكن في أشغال اللجنة، وبحوزة كل المعلومات التي تتعلق باستفادة أو عدم استفادة المرشح من إعانة مالية للدولة، بعد تحقيقها أن المرشح لم يسبق له وان اكتسب مسكنا من الدولة. [9]

تبت لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري في طلب التنازل، وفي حالت القبول، فإن السعر المحدد في بطاقة التقييم الموحد التي تناسب نمط السكن المعني، هو الذي يتم اعتماده بدون إعداد بطاقة تقييم خاصة بالمسكن محل التنازل مع إدراج هذا السعر في مقرر التنازل الذي تعده المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

وفي حالت إبداء المرشحين للموافقة على خيار الشراء في أجل ثلاثين (30) يوم من تاريخ تبليغ المقرر، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال نسخة من مقرر التنازل والالتزام بالشراء إلى مدرية أملاك الدولة من أجل تحصيل سعر التنازل جزئيا في حالت الدفع بالتقسيط، أو كليا في حالت دفع كامل الثمن، وذلك على أساس أمر الدفع الذي تعده وتبلغه في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام واتخاذ الإجراءات لإعداد وتسليم عقد التنازل.

**الفرع الثاني: الطعن في قرار رفض منح التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري**

توجه الطعون المتعلقة برفض التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية المحددة بموجب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ بالرفض وفي هذا المجال تتولى اللجنة الولائية النظر والفصل في الطعون التي يقدمها طلبوا التنازل خلال شهر واحد من تاريخ إخطارها طبقا لمحتوى نص المادة 15 من نفس المرسوم.

أما بالنسبة للطعون المنصبة على قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري فتودع على مستوى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن ضمن نفس الآجال التي تحكم طلبات الطعون في قرارات لجنة الدائرة، وتلتزم لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن بدراسة والفصل في الطعون المرفوعة إليها خلال خمسة عشرة يوم من تاريخ إخطارها.[10]

**المبحث الثاني: مباشرة إجراءات عملية التنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص**

بعد دراسة ملفات طلبات التنازل من قبل لجنة الدارة أو لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب طبيعة ملكية الأملاك العقارية المراد التنازل عنها، تدخل عملية التنازل منحى آخر يتطلب تقييم العقارات من قبل مصالح أملاك الدولة وإعداد العقود الإدارية للتنازل و البيانات الوصفية للتقسيم، والتكفل بكافة الحالات التي يمكن الاصطدام بها عند تنفيذ التنازل سواء عند ملاحظة عدم تطابق مقاسات مساحات أملاك الدولة مع عقود الاستفادة من الأملاك أو العكس.

## المطلب الأول: تقدير قيمة الأملاك المتنازل عنها التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص

يعتبر التقييم العقاري أساس كل عملية بيع لأي ممتلك عقاري مهما كانت طبيعته القانونية، إلا أن تثمين العقارات المعنية بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الطابع المهني أو التجاري أو الحرفي أو السكني أو الوظيفي تختلف عن التقييمات العقارية التي توضع للخواص كون هذه الأخيرة يتحكم بها السوق العقاري، بينما التقييم العقاري الذي يهمنا هو الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة وفقا لأسعار يمكن القول أنها تحدد بنصوص قوانين المالية والتعليمات الإدارية لمديرية أملاك الدولة بصفة دورية.

### الفرع الأول: أسس عملية تقييم الأملاك المتنازل عنها التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص

تتولى مصالح أملاك الدولة القيام بعمليات التقييم العقاري حسب نمط السكن، ويقوم المدراء العامون لدواوين الترقية والتسيير العقاري بإرسال إلى مديري أملاك الدولة للولاية جدول يبين محتوى ومساحة مفصلة لكل نمط من السكنات المعنية سواء (f2 أو f3 أو f4 ) يقع في نفس العمارة وحتى في نفس الحي، ويتضمن المساحة الإجمالية للمسكن وكذا المساحة الداخلية لكل الفضاءات ( قاعة استقبال، غرفة، رواق، مرحاض، قاعة الحمام، شرفة، شرفة مغلقة، مقصورة)، واحتمالا كل مساحات التجارية والحرفية والمهنية إن وجدت.

وفي نفس الوقت يرسل المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مدير أملاك الدولة للولاية جدول لكل عمارة يبين على كل مستوى وكل ابق عدد المحلات ذات الطابع السكني، وكذا عدد المحلات ذات الطابع التجاري، وعدد المحلات ذات الطابع المهني مع تحديد موقع كل واحد منهم من حيث: (المستوى، العمارة، الكتلة من العمارة، الحي)، وذلك لتمكين مصالح أملاك الدولة من إعداد عقود التنازل كما سنتطرق إليه لاحقا، أما فيما يخص المحلات التجارية والمهنية والحرفية فتكون محل بطاقة تقييم مميزة لكل محل على حدا.[11]

أما بالنسبة لحالت التنازل المتعلقة بوضيعة استحالت قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص لعدم توفر الشروط القانونية، فإنه يتم التنازل بالتراضي عن الحصة العائدة للدولة لحساب المالكين الخواص معها على الشيوع، بعد إجراء تقسيم من طرف مصالح أملاك الدولة يكون مطابق لمعطيات السوق العقاري، وبعد الحصول على الترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالمالية، وهنا لا بد أن يتم التنازل على أساس لا يقل عن القيمة التجارية للملك المعني المعمول بها في السوق العقاري الحر.[12]

**الفرع الثاني: تقدير قيمة الأملاك العقارية المتنازل عنها التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري**

تحدد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني على أساس أثمان مرجعية محددة وتتولى هذه العملية مصالح أملاك الدولة. [13]

وبعد تحيد القيمة التجارية للأملاك العامة تأتي مرحلة التسديد، وهنا وفقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 يمكن للمقيمين الشرعيين في الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني، ووفقا للمرسوم المذكور أعلاه يمكن للمستفيد من التنازل إما اختيار صيغة الدفع كاملا فورا حسب نص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي، وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من تخفيظ قيمته 10% من ثمن التنازل.

كما يمكن للمشتري أن يختار صيغة الدفع بالتقسيط حسب نص المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي، وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من أجل أقصاه عشرون (20) سنة لدفع ثمن التنازل، ويشترط هنا تقديم دفع أولي بنسبة 5% من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع، ويخفض المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1% في السنة.

وبالتالي في حالت اختيار صيغة الشراء بالتقسيط تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد جدول الدفع بالتقسيط، و+يستفيد المستفيد من تخفيض في مبلغ التنازل قدره 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل

من ثلاث سنوات أو تساويها، و5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاثة (3) سنوات وتقل عن خمسة (5) سنوات أو تساويها.[14]

غير أنه إذا اختار المستفيد من التنازل الدفع بالتقسيط، وبع الدفعة الأولى قرر تسديد المبلغ المتبقي بطريقة مسبقة ودفعة واحدة، يتم العمل وفقا للاحتمالين التاليين المحددين في المذكرة رقم 8599 المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، وفقا لما يلي:

1- إذا قرر المشتري بعد الدفعة الأولى وقبل حلول أجل الاستحقاق الأول، أي في ظرف شهر واحد (30 يوما) تسديد الثمن الكلي للتنازل، وعلى أساس تعهد جديد للاكتساب مصادق عليه، فإن في هذه الحالة يستفيد المعني بتخفيض 10% كما هو الحال بالنسبة للمواطنين الذي اختاروا من البداية الدفع الفوري حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07.

2- إذا قرر المشتري الدفع المسبق للمبلغ المتبقي بعد حلول أجل الاستحقاق الأول، أي بعد مهلة شهر (30 يوما) ابتداء من تاريخ دفع المبلغ الأولى فإنه يستبعد تطبيق مبلغ تخفيض 10%، وتتبع نفس المنهجية بالنسبة للحالات الأخرى المحتملة للمواطنين الذين يقررون بعد الدفع الأولي تقليص مدة إعادة الدفع إلى خمس (5) سنوات أو أقل.

مع العلم أن تطبيق تخفيض نسبة 7% أو 5% حسب الحالة لا يطبق إلا عندما تكون المدة الجديدة مختارة على أساس تعهد جديد للاكتساب، وفي مهلة ثلاثين (30) يوما بعد تاريخ تسديد المبلغ الأول، وفي كل الحالات يكون حساب الفوائد إن وجدت محدد بتاريخ التسديد المسبق للمبلغ المتبقي، أي التسديد في مدة خمسة (5) سنوات معفى من الفوائد.[15]

## المطلب الثاني: تحرير العقود الإدارية والعقود الوصفية للتقسيم المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري

تعتبر مرحلة تحرير عقود التنازل من أهم مراحل التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري لما يترتب عنها من آثار قانونية قد يعتبرها البعض بالخطيرة، كونها تغير في الطبيعة

القانونية للعقار من نوع عام الذي يتحول إلى عقار خاص، لذا لا بد أن تتم هذه المرحلة بشكل قانوني يضمن عدم التعدي على ذمة الدولة.

**الفرع الأول: الهيئة المكلفة بإعداد تحرير العقود الإدارية والعقود الوصفية للتقسيم المتضمنة التنازل**

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع،كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة، غير أن هذه العقود قد تتميز باحتوائها لشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر الشروط مثلا.[16]

تتكفل مصالح أملاك لدولة بإعداد العقود الإدارية المحررة في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام ودواوين الترقية والتسيير العقاري، المسيرة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، وفقا للنماذج المعدة لهذا الغرض، وينبغي إعداد العقود الإدارية في أجل أقصاه عشرة (10) أيام ابتداء من يوم دفع المعني بالأمر للمبلغ الجزئي أو الإجمالي للتنازل حسب طريقة الدفع المتفق عليها، وذلك بعد التأكد من تبليغ المعني بالأمر بالدفع وإمضاء العقد من طرف مدير أملاك الدولة وإسدائه من أجل تسليم عقد التأمين، وتنبيه لتسجيل العقد على مستوى مصلحة التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

لهذا يتعين على رؤساء مفتشيات أملاك الدولة وفور استلامهم لملفات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني التابعة للقطاع العام ودواوين الترقية والتسيير العقاري، إعداد أمر بالدفع وتبليغه للمعنيين فور إمضائه من طرف مدير أملاك الدولة، وبمجرد التسديد الكلي أو الجزئي لسعر التنازل، وعندما يتعلق الأمر بالملاك العقارية الواقعة في مناطق ممسوحة فإنه يتعين على رئيس المفتشية اتخاذ الإجراءات اللازمة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي ومصالح المحافظة العقارية من أجل جمع المعلومات المفيدة لإعداد العقد الإداري.[17]

أما بالنسبة لعقود البيانات الوصفية للتقسيم فهي تخص الأملاك العقارية المتنازل الخاضعة غالبا لنظام الملكية المشتركة، والتي تتولى إعدادها دواوين الترقية والتسيير العقاري وتودعها بالمحافظة العقارية قصد إشهارها، وفي حالت التنازل فإنه يتم التكفل بها وفقا للحالات التي سنتطرق إليها لاحقا.

## الفرع الثاني: إعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم

قد تصطدم إدارة أملاك الدولة أو المستفيد من التنازل بعدة إشكاليات عند تنفيذ عقود التنازل لابد أن يتم التكفل بها وفقا للوضعيات المحددة في ما يلي:

### أولا: الأملاك العقارية التي لا تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم

وهنا يتعلق الأمر لاسيما بالعمارات المنجزة في إطار السكنات الاجتماعية، وهنا يمكن التمييز بين حالتين:

**1- الأملاك العقارية المتواجدة في مناطق غير ممسوحة:**

فيما يتعلق بهذا النوع من العقارات يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد البيانات الوصفية للتقسيم على أساس المساحات التي يجب الحصول عليها لدى صاحب المشروع وهنا نتكلم عن ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يحوز على مخططات العقارات المعنية وكل العقارات المعنية بهذه الفئة من المساكن.

**2-الأملاك العقارية المتواجدة في مناطق ممسوحة:**

نظرا للتأخير تسليم عقود التنازل للمستفيدين، بسبب عدم إعداد مصالح المسح للبيانات الوصفية للتقسيم في إطار المهام المنوط بهم، إذ لا يقيس فرق المسح المساحات الداخلية لكل شقة أو بناء، وإنما يكتفوا فقط بأخذ مساحة الحصة العقارية أي مجموع الملكية التي تعتبر وعاء العقار المبني، تم إسناد هذه المهمة إلى مصالح أملاك الدولة مع مساهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري بذلك لأعداد البيانات الوصفية للتقسيم حتى ولو تعلق الأمر بعقارات تم مسحها، من أجل عدم الإضرار بمصالح المواطنين الذين لم يستلم عدد كبير منهم لحد الآن العقود الإدارية لاكتساب مساكنهم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07.

فإذا ما كانت وثائق المسح المودعة تتضمن فقط الوعاء العقاري دون العقارات المنجزة فوقها مما يستحيل معه إشهار البيانات الوصفية للتقسيم، وفي هذه الحالة يتعين إعلام مدير المسح الولائي قصد إعداد مخطط الحفظ ووثيقة إشهار عيني نموذج PR15، مؤشر عليه بمراجع مجموعات الملكية والقطع المكونة له ومن ثمة يمكن إعداد وشهر العقود الإدارية، بعد ضبط البيانات الوصفية للتقسيم مع بيانات العقار.[18]

**ثانيا: الأملاك العقارية التي تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم تتضمن أخطاء أو إغفال بعض الحصص**

**1- الاختلافات في المساحات**

**أ: العقارات الفردية:**

أحالت المذكرة رقم 5514 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام وتحرير العقود الإدارية، التكفل بالاختلافات في المساحات بالنسبة للسكنات الفردية بين تلك المدونة في العقود الإدارية أصلا وتلك المحددة أثناء أشغال مسح الأراضي لأحكام المذكرة رقم 10787 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيرات الملكية والقياسات المسجلة، والتي يجب التكفل بها ومعالجتها وفقا للإجراءات التالية:

**- في حالت ملاحظة فوارق في المساحة بالزيادة**

تم التطرق إلى مثل هذه الحالة بموجب أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، إذا ما لوحظ توسع في المساحة على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البنايات لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال، مما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الراغب في التنازل، وعليه عملا بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 فإن الجزء الزائد الذي يتعين أن لا يشكل بأي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب قواعد البناء والتعمير الواردة في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، ويتم التنازل عنه للشاغل الحامل لسند الملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.

ولتحديد قطع الأراضي القابلة للبناء يمكن الأخذ كمعيار القطعة الأصغر مساحة في التجزئة المعنية أو التي شكلها يسمح بتشييد بناية، إذ تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض يتعين تسجيل

هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة، وهذه العملية لا بد أن تتم بتدخل كل من مصلحة المسح العقاري ومصلحتي أملاك الدولة والحفظ العقاري وفقا للشكل التالي:

- **دور مصلحة مسح الأراضي:** تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين، الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة، وتسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية في وثائق المسح باسم الشاغل، أما بالنسبة للزيادة المسجلة هناك حالتين:
  - **يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب قانون التهيئة والتعمير:** تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.
  - **لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء:** تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وبطاقة العقار T10 بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، في هذه الحالة يتم إخطار الشاغل لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض،
- **دور مصلحة أملاك الدولة:** فور تقدم الشاغل بطلب الشراء للملك العام تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة، وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت طبقا لنص قانوني فإنه ليس من الضروري في هذه الحالة إعداد عقد إداري للتنازل، وتكتفي مصلحة أملاك الدولة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل فائض المساحة، وبعد تسديد هذا الأخير لسعر الشراء يتم الترقيم في السجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد وتسليمه لسند الملكية بعد شهره وفي هذه الحالة يعطى له دفتر عقاري.
- **دور المحافظة العقارية:**

يتم على مستوى المحافظة العقارية الشروع بترقيم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير، أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيما مؤقتا باسم الشاغل، وفور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة

أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا على مجموعة الملكية، وفي حالت عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء السنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة.

**– فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري:**

قد يتبين في الميدان أن فارق المساحة بالزيادة يفوق النسبة المسموح بها الملاحظ خلال عمليات مسح الأراضي، مترتب إما عن خطأ في إما في القياس وإما في المساحة وإما في التدوين، ومثل هذه الحالات تمت ملاحظتها أثناء تطبيق أحكام القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، لذا يتعين إبلاغ مصالح أملاك الدولة بمثل هذه الحالات إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات مسح الأراضي.

وإذا تأكد الخطأ الإداري بناء على المعاينة الميدانية وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه يتم التنازل على فائض المساحة على أساس آخر أسعار تم التعامل بها في هذا المجال، وترقم العقارات المعنية على مستوى المحافظة العقارية ترقيما مؤقتا يصبح نهائي، بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلم من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة.[19]

**ب– العقارات الجماعية**

بالنسبة للعقارات الجماعية يمكن ملاحظة عدة حالات والتي حددت لها إجراءات خاصة لكل وضعية على عدة كالتالي:

- **وثائق المسح غير مودعة**

عند قيام مصالح مسح الأراضي بإيداع الوثائق، فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة عند تحرير العقود إضافة الأجزاء بالألف الموجودة سابقا في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، من أجل السماح للمحافظ العقاري المختص إقليميا بشهر العقود الإدارية بصفة قانونية، فبالنسبة للاختلاف المحتمل بين المساحة المحددة أصلا والتي على أساسها تم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، وتلك المحددة عند عملية التنازل في إطار الجهاز القانوني الجديد، لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تضر المواطن المستفيد من التنازل لاسيما أن مصلحة الدولة محفوظة بما أن المكتسب سيقوم بتسديد سعر التنازل الموافق للمساحة

المحسوبة، وبالتالي فإن في هذه الحالة لا يوجد داع لتعديل الجداول الوصفية للتقسيم مادام سيتم تعديلها وقت الإيداع النهائي لوثائق مسح الأراضي.

غير أنه عندما يتبين في بعض الأحيان أنه تم نسيان حصة أو عدة حصص في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر فإنه يتعين إعادة النظر في مجمل العقار والقيام مسبقا بتعديل الجدول الوصفي للتقسيم وإخضاعه للشهر العقاري.

- **وثائق المسح مودعة**

وهنا يتعلق الأمر بفرق في المساحات بين تلك الموجودة في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر وتلك المدونة في وثائق المسح أو تلك المحددة أثناء تقييم أملاك الدولة، وهذا الاختلاف يرجع لاسيما إلى:

الأخذ بعين الاعتبار عند إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي المساحات المعدلة بدلا من المساحات الحقيقية، أين يظهر فرق مع المساحات الحقيقية المحددة بوثائق مسح الأراضي.

الوقوع في أخطاء حول المساحات.

إغفال بعض الأجزاء بالألف في الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي.

وبالتالي فإن كل اختلاف ملاحظ يستدعي تعديل الجدول الوصفي للتقسيم تماشيا مع وثائق مسح الأراضي، للسماح من جديد بشهر العقود التي يجب إضافة إلى ذلك إضافتها مع مستخرجات المسح PR4 BIS، غير أنه نظرا للعدد الهام من هذه الحالات التي تؤدي إلى آجال طويلة من أجل إعداد العقد الإداري، وتسبب ضررا للمواطنين خاصة الذين قرروا نهائيا اكتساب العقارات التي يشغلونها والذين قاموا بتسديد كلي أو جزئي لسعر التنازل، لذا من الضروري وضع إجراء مبسط من شأنه السماح بإعداد وتسليم العقود لفائدة المكتسبين.

ومن أجل معالجة هذه الوضعية يتعين على مصالح أملاك الدولة أن تدون في العقود الإدارية: المساحة الحقيقية للمحل أو المسكن المتنازل عنه، مراجع المسح ( البلدية، المجموعة، القسم، الحصة)، الأجزاء بالألف الموجودة في الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي مع ذكره كمرجع، والأجزاء بالألف الناتجة عن وثائق المسح.

وعلى المحافظ العقاري أن يعمل على شهر العقد الإداري للتنازل ولا يوجب تعديل الجدول الوصفي للتقسيم حتى وإن كانت المساحة الحقيقية المدرجة في العقد مع تلك المحددة عند إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي، أو مع تلك المحددة من طرف مصالح مسح الأراضي، وعلى هذه الأخير المباشرة في التعديلات المفروضة، وبعد ذلك يتعين على المحافظ العقاري تطهير وضعية للملكية بإعداد البطاقة العامة للعقار التي ستشكل لاحقا الأساس لكل معاملة لاحقة، وعند إجراءا معاملات في المستقبل على محرر العقد التقيد فقط بالبيانات المحددة في وثائق المسح.[20]

**الخاتمة:**

ما يمكن ملاحظته بالنسبة للإطار القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي والوظيفي للخواص، أن المشرع قد نظم العملية وفقا لأحكام قانونية استوعبت كافة الإشكاليات التي يمكن أن تعترض العملية، وذلك من خلال تحديد مجال تطبيق عمليات التنازل ووضع الشروط اللازمة في المستفيدين منها، بالإضافة إلى وضع الأجهزة التي تتكفل بكل المراحل، حتى أنه تم التطرق إلى الوضعيات التي يوجد فيها تصادم بين البيانات الواردة في العقود الأصلية، والبيانات المستنتجة من المعاينة الميدانية للمساحة، وما هذا إلا حرصا من المشرع الجزائري على عدم تعرض ذمة الدولة إلى النهب أو السرقة، إضافة إلى أن التنازل عن الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري يخفف من العبء المالي الواقع عليهما من خلال اقتسام النفقات بينهم وبين الخواص المستفيدين كي تتمكن الدولة من الالتفات إلى مشاريع أخرى.

**الهوامش:**

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 303.

[2] القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1981، الملغى بالقانون رقم 2000-06 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 80، لسنة 2000.

[3] أ/ سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص79.

[4] انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، لسنة 2012.

[5] انظر القرار رقم 89198 المؤرخ في 1992/12/06، الصادر عن المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 02، ص195.

[6] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2016/01/05، المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15 -211 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

[7] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2015، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 13 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003.

[8] انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم.

[9] انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، المرجع السابق..

[10] انظر المواد 16 مكرر 3 ومكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

[11] انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، المرجع السابق.

[12] المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 19 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

[13] المادة 16 مكرر 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

[14] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

[15] انظر التعليمة رقم 8599 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، المؤرخة في 2009/07/29.

[16] بوجردة مخلوفي: العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009، ص62.

[17] المذكرة رقم 5514 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2009/04/19، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام وتحرير العقود الإدارية.

[18] المذكرة رقم 3477 المؤرخة في 2013/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، إعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

[19] المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

[20] المذكرة رقم 5514، المرجع السابق.

**قائمة المراجع:**

**أولا: الكتب**

1- سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

2- بوجردة مخلوفي: العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009.

3- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.

**ثانيا: النصوص القانونية**

**1- القوانين**

أ- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1981، الملغى بالقانون رقم 2000-06 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 80، لسنة 2000.

**2- المراسيم**

أ- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، لسنة 2012.

ب- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2015، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 13 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003.

**3- التعليمات والمذكرات**

أ- المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 19 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

ب- المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

ج- المذكرة رقم 5514 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2009/04/19، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام وتحرير العقود الإدارية.

د- التعليمة رقم 8599 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، المؤرخة في 2009/07/29.

المذكرة رقم 3477 المؤرخة في 2013/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، إعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

هـ- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2016/01/05، المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15 -211 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.