

التنازل على أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري

سعودي علي

ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه

فرع دولة ومؤسسات عمومية

جامعة عمار ثليجي - الأغواط-

ملخص

أوضح المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004

و ما ينبغي معرفته عن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004

انه يتم التنازل عن الأملاك العقارية لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية ووفق لشروط محددة فيه كما اشترط المشرع شروط خاصة للتنازل على التركات الشاغرة.

Il a dit le décret n ° 03-269 en date du 08 Joumada II 1424 correspondant à Août 2003 définit les termes de 7 et celles relatives à la cession de biens immobiliers de l'Etat et les bureaux de la promotion immobilière et de gestion reçus ou mis en exploitation avant 01 Janvier 2004

Et ce que vous devez savoir au sujet de la cession de biens immobiliers de l'Etat et les bureaux de la promotion immobilière et de gestion reçus ou mis en exploitation avant 01 Janvier 2004

Il est renoncé à des biens immobiliers au profit des occupants légitimes des personnes physiques de nationalité algérienne ou des personnes morales de droit algérien sur la base de leur valeur commerciale et conformément aux conditions particulières dans lesquelles le législateur

prévoyait également des conditions particulières pour la renonciation à l'héritage vacant

المقدمة

تعتبر الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 730 من القانون المدني والمادة 48 من المادة 90-30 كما تضمن الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأمالك الدولة فأضحت تحت تصرفها ولكن بشروط التي أقرها القانون وجاء القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المعدل والمتمم بالمرسوم 86-03 المؤرخ في 04/04/1986 التنازل على أملاك الدولة وجاء في المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 كفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوع حيز الاستغلال قبل 01/01/2004

الإشكالية: كيف نظم المشرع الجزائري عملية التنازل على أملاك الدولة؟

وما هي الإجراءات التي المتبعة في التركات الشاغرة؟

المبحث الأول: التنازل على أملاك الدولة

المطلب الأول: شروط الاستفادة من التنازل

أوضح المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 الجريدة الرسمية رقم 48 شروط وكيفية التنازل على الأملاك .

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأملاك العقارية.

أ- الشروط المتعلقة بالأملاك العقارية محل التنازل:

فقد نصت المادة 15 من الأمر 70/11 أن يكون السكن موضوع التنازل يدخل من أملاك الدولة ويعتمد في تحديدها المادة 02 من القانون 01/81 المعدل والمتمم وهي بالتالي:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 02/66 المؤرخ في 06/05/1966 وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم

11/70 المؤرخ في 1970/01/22 المتعلقة بممتلكات مؤسسات الدولة (م 15 من الأمر 11/70).

- 2- // // لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدججة في ثروتها.
 - 3- // // التابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في م 88 من قن رقم 11/80 المؤرخ في 1980/12/31 المتضمن قن المالية 1981.
 - 4- // // التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
 - 5- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1-2-3-4 من قن 01/81 وكذل الحقوق التجارية المرتبطة بها
- ب- الشروط المتعلقة بالأملاك الغير قابلة للتنازل:**

وهي المباني المذكورة في المادة 3 من قن 01/81 المعدل والمتمم وهي كالتالي:

- 1- البنايات الجماعية المهدة بالانهيار الذي يستوجب قدمها المثبت قانونا هدمها من قبل المصالح الإدارية المختصة.
 - 2- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المواصفة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذاً للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب
 - 3- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية
 - 4- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليه في م 88 من قن المالية 1981، التي هي جزء من مجموعة سياحية أ، لها أهمية خاصة والتي تقدر قائمتها بموجب مرسوم.
 - 5- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأشخاص المستفيدين من التنازل:**
- حصرها القانون على طائفة معينة من الأشخاص بتوافر جملة من الشروط
- يمكن أن يترشح لاكتساب الأملاك الدولة كل من:

أ- بالنسبة للمحلات السكنية

الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة وهو ما أكده القرار رقم 89198 المؤرخ في 06/12/1992 مجلة 1994 العدد 02. وبعد إعداد قائمة الملفات والمقبولة ترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق جدول إرسال مقابل وصل إستيلاء.

وتتم دراسة الملفات تماشيا مع إستيلاءها لبطاقات التقييم المرسله من طرف مصالح المالية حيث تلتزم هذه الأخيرة لإرساله في مدة شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية ويضم التقييم محل العقارات في تصنيف الأملاك والشروط المالية سواءاً في حالة الدفع الفوري أو في حالة الدفع بالتقسيط وفي النهاية كل ملف يحضى بالموافقة يكون موضوع مقرر التنازل ويبلغ بالبريد الضمون ويكون المقرر في 3 نسخ ثم يتم إعداد عقود البيع التي تقرر طبق للنماذج التي ستعدها إدارة المالية.

ب- بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل فيها كل الشركاء الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

- كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال طبق للمادة 8 من

القانون 01/81 المعدل والمتمم

1- محل واحد للاستعمال السكني

2- // // // التجاري أو المهني أو الحرفي.

3- هذا كله من أجل تكوين مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من التنازل.

4- أما بالنسبة لأولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد والذين تتوفر فيهم شروط التنازل فيجوز لهم الترشح لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال مع بقاء الشيوع إلزامياً إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد م 10 القن رقم 01/81 المعدلة والمتممة بالمادة 07 من القن رقم 03/86

المؤرخ في 04/02/1986

- بالنسبة للأشخاص المغتربين لهم حق الأولوية في الاستفادة بقطعة أرض مقابل أن يسدد ثمنها بالعملة الصعبة تطبيقاً للمرسوم 27/76 المؤرخ في 1996/02/07 الذي جاء تطبيقاً للأمر 26/74 المؤرخ 1974/02/20.

- كذلك الحائز على حق الإيجار التخلي عن حقوقه الإيجارية للغير طبقاً للقرار رقم 58945 المؤرخ 1989/11/18 من قانون 1991 حيث ينطبق مفهوم المستأجر الشرعي حتى على المتنازل إذا كان التنازل عن الإيجار صحيح قانوناً

المطلب الثاني: الأجهزة والهيئات المكلفة بالنظر في العملية التنازل.

أ- اللجنة البلدية: كانت تسمى في ظل قن رقم 01/81 بلجنة الدائرة ، ثم اتسبذلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب م 09 من قن رقم 03/86 المؤرخ في 14 فبراير 1986. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 في المادة 11 منه على إنشاء لجنة الدائرة للفصل في طلبات الشراء في أجل 03 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب وتتكون هذه اللجنة من:

- رئيس الدائرة رئيساً.
 - ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
 - ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- وتتوسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد ملفات الشراء الواردة إليها، مرة واحدة على الأقل في الشهر وترسل الملفات إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة قبل الاجتماع ويكرس هذا الأخير بمحاضر مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرون.

لا يمكن لها النطق بالقرارات إلا بحضور 3 أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها تؤخذ قراراتها بالأغلبية وفي حالة تعادل الأصوات فإن الفصل يكون بقرار رئيسها.

ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة.

ب- اللجنة الولائية:

طبق لنص م 15 من قن رقم 03 (269) تتكون اللجنة من:

- الوالي رئيساً
- المدير الولائي لأملاك الدولة
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري

اختصاصات اللجنة:

وتختص في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر ابتداء من تاريخ إستيلاء التبليغ.

تجتمع حسب عدد الطعون الواردة إليها، ويتعين عليها البت وبتخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستيلاءها للطعن.

تحتوي على أمانة مكلفة سيما باستلام الطعون ومسك سجل ممضي ومؤشر عليه حسب الترتيب الزمني.

يرسل ر. اللجنة الولائية للإعلام نسخ من الطعون المقدمة إلى ر.ل. الدائرة وكل أعضاء اللجنة تحرير محاضر اجتماعات ممضاة من طرف مجموع الأعضاء وكذلك النطق بالقرارات والتصويت نفسه مع لجنة الدائرة.

حيث أنه ليست لإدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة اللجنة الوطنية:

يترأسها وزير الداخلية و المجموعات المحلية على المستوى الوطني وأسندت لها المهام التالية:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل
- تتبع عمل اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطوير وسير العملية.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام.

والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود تحويل قانوني - أي نص صريح في القانون - كما هو الحال في " تبادل الأملاك العقارية الخاصة "

سواء بين المصالح العمومية أو مع الخواص، إذ نصت المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية على اختصاص المحاكم العادية(تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام)

غير أن الإشكال الذي طرح بجدّة في الحياة العملية كان بخصوص القانون رقم 81-01 المؤرخ في 81/02/07 المتضمن تنازل الدولة والمجموعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري لفائدة الخواص، حيث نصت المادة 35 منه على أنه: (يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا" في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام وخلافا للمادة 35 هذه التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دوميئها الخاص من اختصاص العادية، فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص للدولة هي عقود إدارية "القرار رقم 84/541 المؤرخ في 1993/03/22 (غير منشور): حيث أن الأمر يتعلق بعقد -إيجار/بيع- الذي له طابع عقد إذعان إداري، ومن ثم فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية " وبالرجوع إلى القانون الإداري الفرنسي الذي هو مصدر تاريخي للقانون الإداري الجزائري، ويتضح أن المادة 35 من القانون رقم 81-01 هي فعلا من استثناءات الاختصاص، إذ في فرنسا يؤول الاختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاص للدولة، والاستثناء هو خضوع العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الإداري حسب الاتجاه الحديث للاجتهاد.

ولعل عمومية نص المادة 35 هي التي أدت بالمحكمة العليا إلى الخروج عنها كلية، وقد أصابت فيما ذهبت إليه، لأنه لا يستساغ ولا يعقل أن يكون المقصود بالمادة (35) من قانون 81/02/07 هو تحويل الاختصاص بصفة مطلقة للمحاكم العادية، لأنه لو طبقنا نص المادة المذكورة حرفيا لأصبحت المحاكم العادية هي المختصة بإبطال قرارات التنازل وكذلك عقود البيع، وحينها يطرح

السؤال ما الجدوى من وجود جهات قضائية إدارية طالما أصبحت المحاكم العادية مختصة بنظر منازعات هي من صميم القانون الإداري (القرارات والعقود الإدارية).

لكن إذا كان قضاء المحكمة العليا قد أصاب عندما كرس اختصاص الجهات القضائية الإدارية خاصة في مسائل العقود والقرارات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الدومين الخاص - لأنها من صميم القانون الإداري وامتيازاته - فضلا على أن موضوع هذه العقود يتضمن شروطاً

غير مألوفة في القانون الخاص فإنه لم يكن موفقاً عندما عمم اختصاص القاضي الإداري على باقي المنازعات الأخرى (غير العقود والقرارات) حيث أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 56/291 المؤرخ في 1988/07/16 على الولاية العامة للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 1981/02/07 : (حيث أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالبت في المنازعات المتولدة عن تطبيق هذا القانون، وأن الغرفة الإدارية بالمجلس قد أخطأت بالتالي عندما صرحت بعدم اختصاص ".

معمداً على تصور مفاده أن " جهات القانون العام " بالنسبة للإدارة هي جهات القضاء الإداري. خلاصة القول أن يمكن تصور بعض مجالات اختصاص المحاكم العادية خارج منازعات القرارات والعقود المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والمجموعات المحلية في مجال المنازعات المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة وما يعتبر أجزاء خاصة... إلخ، إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل (خارج قرارات التنازل أو عقود البيع) كسلطة عامة، بل تبدو كأى شخص عادي يتصرف أو يقوم بتسيير أمواله الخاصة. وعلى الأرجح أن نية المشرع تكون قد اندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من قانون التنازل.

المبحث الثاني: التركات الشاغرة

عادة ما يتوفى الشخص ويترك منقولات وعقارات لكن بدون أن يترك وارث يمتلك هذه الأوال وتكون التركة شاغرة كلياً أو جزئياً في ثلاث حالات

الحالة (أ): انعدام المالك أو جهله أو انعدام الوارث أو جعله أو إهماله

الحالة (ب): تخلص أحد الورثة عن حصته

الحالة (ج): أملاك المفقودين أو الغائبين

المطلب الأول: حالات الشغور والإجراءات المتبعة

تنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية على أنه:

"إن لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا بحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانون، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم المحتملين أو الورثة، ويترب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني. بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها". بناء عليه يمكن إجمال إجراءات طلب أيلولة التركة إلى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث إلى ثلاث إجراءات أساسية .

الفرع الأول: التحقيق والبحث عن الورثة:

تلتزم الإدارة قبل أن تطالب بالتركة أمام القضاء بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن أملاك أو الورثة المحتملين عادة ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة فلان... 3 أعمدة الجرائد الوطنية.

الفرع الثاني: استصدار حكم انعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية

بعد التحقيق والتحدي بطالب الوالي الجهة القضائية المختصة أن تصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية فيقدم عريضة ويطلب فيها خاصة:

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجدد والتسيير المؤقت للتركة وممارسة كل الحقوق والدعاوى المرتبطة بها
- تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور
- نشر النياحة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة

الفرع الثالث: إعلان الشغور وتسليم التركة

ب\ع انتهاء الأجل المتضمن في الحكم الذي صرح بانعدام الوارث يودع الوالي عريضة جديدة ويذكر بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث ويطلب إصدار حكم إعلان الشغور وتسليم التركة للدولة (إدارة

أملاك الدولة) و في حالة صدور حكم لصالح الإدارة وبعد أن يصبح نهائياً تدمج التركة في الأملاك الخاصة بالدولة.

غير أن الدولة لن تتعزز ملكيتها نهائياً إلا بعد فوات مدة ثلاثة وثلاثين سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني

ومما تجدر الإشارة إليه هو أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة بجل أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن والديون الثابتة في ذمة المتوفي والوصية

المطلب الثاني: تسيير التركات الشاغرة

أن حكم التصريح بإنعدام الوارث يوكل لإدارة أملاك الدولة تسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح نهائياً باعتبارها حارس قضائياً ويهمن استكمال إجراءات الشهر التي تمكن ذوي الحقوق المحتملين من التدخل والخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة إلى ادماج التركة والأموال الخاصة بالدولة بعد حكم إعلان الشعور وتسليم التركة لأملاك الدولة.

التي تكلف بتسييرها إلى غاية الآجال المقررة لتقادم الميراثية بعدها تدمج نهائياً وملكية الدولة الخاصة عملاً بنص المادة 8 الفقرة 30 من المرسوم التنفيذي 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

" تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي

تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة وعديمه الوارث غير أن تسيير إدارة أملاك الدولة تكون فقط في حدود السلطات المحولة إياها وفقاً للحكم القضائي النهائي، فيجب على إدارة أملاك الدولة أن تطالب عن طريق الوالي من الجهة القضائية المختصة الترخيص بها بالقيام لعمليات - شأن التركة - غير متضمنة في حكم التصريح بإنعدام الوارث كلما كان ذلك ضرورياً

حسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص كل تركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات، وذلك بعد الترخيص لإدارة أملاك الدولة قضاءً بالتسيير المؤقت للتركة وفق للحكم النهائي بإنعدام الوارث فيسجل في هذا المجلد اسم ولقب صاحب التركة مكان وتاريخ وفاته وتاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة بالتسيير المؤقت كما يدون تعيين التركة والمداخيل التي أدرتها وكذلك المصاريف التي تطلبها.

المطلب الثالث: المنازعات المثارة بشأن التركات الشاغرة

طبقاً لنصوص المواد 48،51،52،53 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا المواد 88،89،90،92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فضلاً عن المادة 773 من القانون المدني، ففي كل هذه الحالات ترفع الدولة ممثلة في شخص الوالي أمام القاضي العادي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة.

ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال وبعد انقضاء هذه الآجال عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة. وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدججه في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة. ولعل الحكمة من اشتراط المشرع رفع الدعوى من قبل الوالي أمام المحاكم العادي إلى اعتبار أن هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي.

الخاتمة

جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006 المتضمن كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري و المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004 ليوضح كيفية التنازل على هذه الأملاك ورفع الغبن على المواطن وبالإضافة إلى ذلك و وفق المرسوم رقم 211-15 المؤرخ في 26 شوال عام 1436، الموافق لـ 11 أوت 2015 . الذي يقضي بتنازل الحكومة عن هذه السكنات وتمليكها لهم، في حين سيستفيد المستأجر من عملية جديدة تتمثل في الدفع بالتقسيط، مع الحصول على عقد الملكية، وقد حدّد قرار وزاري مشترك بين وزارات المالية، الداخلية والسكن، السعر المخصّص للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، بسعر مرجعي متوسط محدد بـ 12 ألف دينار للمتر المربع، أين أكّد القرار ذاته أنه بموجب تنفيذ القرار الوزاري لسنة 2004 توضح معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري.

قائمة المراجع

الكتب:

حمدي باشا عمر، "دراسات قانونية مختلفة" دار هومة الجزائر، طبعة أربعة، 2006.

حمدي باشا عمر، "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة لمجلس الدولة و المحكمة العليا"، دار هومة الجزائر، 2008.

حمدي باشا عمر، "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة لمجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع"، دار هومة الجزائر، 2010.

ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الطبعة العاشرة 2008 .

القوانين والمراسيم:

القانون المدني الجزائري

القانون رقم 01/81 في 1981/2/7 المتضمن تنازل الدولة والمجموعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني لصالح الخواص. المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 1986/4/4.

القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها.

المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/8/7 الذي يحدد كيفية وشروط التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري