

إجراءات الاستفادة
من الأوعية العقارية
التابعة للأملك الوطنية الخاصة

من إعداد

السيد بغني شريف

مفتش رئيسي

بمديرية أملك الدولة لولاية النعامة

إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

من إعداد السيد بغني شريف
مفتش رئيسي
بمديرية أملاك الدولة لولاية النعامة

ملخص :

تعد الترقية العقارية من بين الآليات القانونية و التقنية التي أولت لها الدولة العناية اللازمة لتحقيق سياستها السكنية واحتواء أزمة السكن التي أثقلت كاهل الشعوب والدول من خلال سن ترسانة قانونية متينة و اكدت كل التغييرات التي عرفتها الأنظمة السياسية والاقتصادية المتعاقبة، كان أخر نص نظم عملية الترقية العقارية القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ولإنجاز محلات سكنية كيف ما كان طابعا، سواء اجتماعية أو تجارية، لابد من توفير أوعية عقارية ترصد للعملية، ولعل الأملاك الوطنية الخاصة من بين أكثر تشكيلات الأوعية العقارية المستوعبة للمشاريع الترقية.

Abstract

The real estate upgrade from between the legal and technical mechanisms that paid by the state due diligence to achieve the housing policy and contain the housing crisis, which weighed on people and nations by enacting strong legal arsenal and synchronizing all the changes that have defined the political and economic successive regimes, was the last text of the real estate promotion process systems law No. 11-04, dated: 17/02/2011 specific rules regulating real estate promotion, and the completion of housing shops how the character was, whether social or commercial, to be supplied real estate vessels to monitor the process, and perhaps their own national property among the most formations blood absorbed estate projects clavicular.

مقدمة :

تشكل أزمة السكن أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية والتي أولت لها اهتماما خاصا باعتباره حجر الزاوية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، لذلك تم سن تشريعات تنظم هذا المجال وتجسد نظام الإسكان وفق استراتيجيات محددة أطلق عليها مصطلح **الترقية العقارية**، والذي عرف عدة تعديلات تتماشى والنظام الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي للبلاد إلى غاية صدور القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

طبيعة الحال، لإنجاز مشاريع ترقية كان لزاما على الدولة توفير أوعية عقارية ترصد للعملية، لذلك تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة ولاسيما الأملاك الخاصة التابعة للدولة أكثرها تشكيلا للوعاء العقاري المستوعب لمختلف المشاريع الترقية، وعليه سيكون لإدارة أملاك الدولة باعتبارها مرفقا عاما دورا أساسيا في تفعيل الترقية العقارية من خلال تحويل الأوعية التابعة لها لإستعاب المشاريع الترقية لفائدة المرقين العقاريين العموميين والخواص.

هذا ما سوف نستعرضه من خلال هاته الورقة البحثية، والتي سنحاول الإجابة على إشكالية : **كيف تتم إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة كتحفيز مدعم لنشاط الترقية العقارية؟** وذلك من خلال مبحثين أساسيين، سنتناول في الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة والترقية العقارية، وفي الثاني إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية.

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي

للولوج لأي موضوع لابد من نفض الغبار عن بعض المفاهيم التي سيتكرر ذكرها في هذه الورقة البحثية، والتي تشكل كلمات مفتاحية لهذا الموضوع، وعليه سيتم إلقاء الضوء على مفهومي كل من الأملاك الوطنية الخاصة في مطلب أول، والتي تشكل بصفة أساسية الأوعية العقارية محل إنجاز مباني سكنية أو محلات تجارية في إطار الترقية العقارية، هذه الأخيرة أيضا سنحاول تبيان مفهومها كذلك من خلال مطلب ثان.

المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

عند استقراء لقانون الأملاك الوطنية (قانون الأملاك الوطنية)¹ نجد أن المشرع لم يعطي تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من نفس القانون، لكن يفهم من نص المادة الثالثة من ذات القانون بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكه.
- عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها، وذلك باعتماد مبدأ الملاءة، أي المفروض أن تكون خزينة الدولة مملوءة ولا يُتصور تعسر الدولة، باستثناء المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية لا تقبل لأن تكون محلا للتقادم المكسب، ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص، ولكن بإجراءا نوعا ما معقدة.
- الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو المجموعة الوطنية (الجماعات المحلية) لكن بدون الطرق المعروفة عند تعامل الخواص، وإنما تخضع لطرق خاصة ينظمها القانون.

الفرع الثالث : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من الأملاك الخاصة التابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية (البلدية، والولاية).

أولاً. مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة : تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي (المادة 19 من قانون الأملاك الوطنية)² :

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- البنائيات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.
- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة وحطام السفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- الحقوق والقيم المنقولة والسندات.
- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

ثانياً. مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية والولاية : ورد النص على هذه الأملاك في المادتين 19 و 20 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، و هي تماثل تقريبا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها [الأملاك العسكرية الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها ... إلخ].

الفرع الرابع : طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

بموجب المادة 26 من القانون المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية (القانون رقم 14-08)³ أصبحت المادة 89 من القانون 90-30 على هذا الشكل : " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا ورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى. ويمكن بصفة إستثنائية مبررة قانونا، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية. ويجب أن كرس المبيعات والتأجيرات المحققة تطبيقا للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم. وينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى وإهتلاك الإستثمارات المزمع إنجازها، ويمكن أن يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر، و69 مكرر 2 و69 مكرر 3 أعلاه، ويمكن أيضا أن يتضمن شرطا آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط. تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم."

وعليه، تم إرساء قواعد تقضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وحتى تلك التابعة للجماعات المحلية وذلك بمقتضى هذه المادة 89 السالفة الذكر ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية نذكر منها: المواد 92 و95 و98 و109 و110.

وقد أحال قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إلى التنظيم لتبيان وتفصيل طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-427 (المرسوم التنفيذي رقم 12-427 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة)⁴ الذي يعتبر النص التطبيق لقانون الأملاك الوطنية حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي السالف الذكر، تتلخص طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة كالآتي :

- البيع بالمزاد العلني (نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي).
- البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة (نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي).
- البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة (نص المادة 92 و 93 من المرسوم التنفيذي).

وما يهنا في هذه الورقة البحثية عملية البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة والواردة في المادتين السابقتين بحيث جاء بنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 " خلفا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الإستثمار.

يمكن أن تسند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة إلى المتعاملين الموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء."

أما المادة الموالية فبينت إمكانية تطبيق تخفيضات مالية في عملية التقييمات العقارية التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة لفائدة المرقين العقاريين العاميين والخواص لإنجاز سكنات في إطار الترقية العقارية والمدعمة من طرف الدولة وذلك في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ولا سيما في الفقرتين الثانية والثالثة على نحو التالي : "... عندما يكون الوضع تحت التصرف المذكور في المادة 92 أعلاه، لفائدة متعاملين عموميين وخواص، مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به، وفي المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء.

يحدد دفتر الشروط المذكور أعلاه، التزامات المتنازل لهم، لا سيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة، المستفيدة من إعانة الدولة، على أن تدخل في الحسبان التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي. كما يحدد كفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة في حالة عدم مراعاة التعليمات

المرتبطة بتنفيذ العمليات المزمع إنجازها أو الوجهة المخصصة لها الأملاك المنجزة أو وجه استعمالها."

المطلب الثاني : مفهوم الترقية العقارية

الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية

يمكن إعطاء تعريف للترقية العقارية على أنها : " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية" ، وللشارة فإنه من تعريف الترقية العقارية أن المشرع الجزائري لم يعطي في ظل قانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية تعريف شامل للترقية العقارية وهذا بحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع، كذلك في المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري فالمشرع جاء بتعريف غامض للترقية العقارية بموجب المادة 2 منه بين النص العربي والفرنسي المقابل له، وإن خطى خطوة إيجابية في توسيع مفهومها لتشمل حتى المحلات المعدة لغير السكن ليساير بذلك مختلف القوانين الغربية المنظمة لعمليات الترقية العقارية. (عربي باي يزيد، "النظام القانوني للترقية العقارية"، غير منشورة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010، ص13)⁵.

أما في التشريع الأخير المنظم لنشاط الترقية العقارية (القانون رقم 11-04 تنظم نشاط الترقية العقارية)⁶، فقد عرفها من خلال المادة 03 منه على أنها : " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

من خلال هذا التعريف، نلاحظ تدارك المشرع الجزائري لما كان منه من خلط وقصور في التعاريف السابقة، بأن أعطى مجال أوسع للترقية العقارية، بأن وسع نشاطها ليشمل مواضع المشاريع العقارية، التي عرفها في الفقرة 09 المادة 03 منه كما يلي :

"المشروع العقاري : مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"؛ أي أن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية. أو هي بمعنى آخر، بعد إسقاط تعريف المرقى

العقاري عمليا عملية الأخذ بزمام المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية بمفهوم الفقرة 9 من المادة الثالثة للقانون 04-11؛ وبذلك، يكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية في التعريف، وتوسيع آفاق نشاط الترقية العقارية. (ريمان حسينة، "المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11"، غير منشورة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 21)⁷

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للترقية العقارية

أولاً. الطابع المدني للترقية العقارية : أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية ، حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الموصوفين بأنهم تجار وهذا نتيجة السياسة المتبعة آنذاك والتي كانت تستهدف أساسا البناء من أجل القضاء على أزمة السكن وليس البناء من أجل المضاربة أو الربح لرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب، فكانت عملية إنجاز العقارات تلعب دور كبيرا في المجال الاجتماعي نتيجة الحاجة الملحة للسكن، ولهذا تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني واكتسبت الترقية العقارية الطابع المدني لكل العمليات المنجزة في إطارها ومن ثمة تكون الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات تخضع بدورها إلى قواعد القانون المدني، "والطابع المدني لا يكون عقبة في وضع أملاك هيئات الترقية في حالة تصفية أو تسوية قضائية"، كما نجد أيضا المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية ، وهذا بخصوص العمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الملك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك ويقصد بالمشاركين هنا هم الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين واللذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخلهم في إنجاز وترميم البناءات من أجل الاحتفاظ بها لأنفسهم كما هو الحال للمتعامل العقاري الذي يبني لصالحه الخاص دون التوجه بها للبيع أو الإيجار للغير. (عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 15)⁸

أما رجوعا إلى المادة 14 من القانون 04-11، نجدها ترجع في جزء منها إلى الصياغة القديمة في تعريفها لنشاط الترقية العقارية، بأن "يشمل نشاط

الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع و/أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة. يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محالات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون ذات استعمال حرفي أو تجاري"؛ وبذلك، يكون المشرع الجزائري قد وسع نشاط الترقية العقارية من حيث طبيعة النشاط، بأن جعلها شاملة لمجموع عمليات المشروع العقاري وخصص هدفها نوعا ما، بأن أعطى لاهتمام للجانب السكني والمهني، مع عرضية الاستعمال التجاري والحرفي، إلا أن هذا لا يمنع من كون أغلب المشاريع العقارية مزودة بمحلات تجارية وحرفية. (ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 22)⁹

ثانيا. الطابع التجاري للترقية العقارية : تبنى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضفاء الصفة التجارية على العمال المتعلقة بها، كما أصبح يعد كل شخص طبيعي كان أو معنوي القائم بعمليات الترقية العقارية تاجرا، وهذا بحكم النشاطات التجارية التي يقوم بها والمتمثلة في أعمال الترقية العقارية كما ينص هذا المرسوم على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية، وهذا ما يستتشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل العمال التجارية وبالتالي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري. (عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 17)¹⁰

وفي ظل أحكام القانون 04-11، فال مازال الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية قائما، ولو لم يرد بشكل مباشر كما كان عليه الحال في المرسوم 93-03، ذلك أن المادة 19 من القانون 04-11، تنص على أن يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة، بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 من نفس القانون؛ ومنه، يعد المرقي العقاري تاجرا في معاملاته، خاضعا للقيود في السجل التجاري

وإذا كان في شكل شركة، كان خاضعا لإجراءات الإفلاس والتسوية القضائية؛ غير أنه بالتدقيق في التعريف الواردة في المادة 03 من هذا القانون، نجد أن المشرع نص صراحة على الصفة التجارية للمقاول كون نشاطه مصنف على أنه عمل تجاري بحسب الموضوع طبقا للفقرة الخامسة من المادة الثانية من

القانون التجاري الجزائري، التي تنص على أن كل مقاول للبناء أو الحفر أو لتشييد الأرض تعد عملا تجاريا بحسب موضوعها. (ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 23)¹¹

المبحث الثاني : إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية

من خلال هذا المبحث سوف نلقي الضوء على شروط وكيفيات التنازل عن قطع الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة في الإطار الاجتماعي، كما سوف نخصص المطلب الثاني لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المطلب الأول : شروط وكيفيات التنازل عن قطع الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة.

الفرع الأول : شروط التنازل

إن الأوعية العقارية موضوع عملية البيع من طرف إدارة أملاك الدولة يجب أن تعين مسبقا من طرف ذات المصلحة، ويتم إبلاغها لدى المرقين العقاريين (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)¹²

وتكون القطعة الأرضية المعنية بعملية البيع في إطار الترقية العقارية مخصصة لإنجاز محلات تستعمل بصفة أساسية للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقى العقاري والمعين على أساس دفتر شروط يحدد البنود والأعباء التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة هؤلاء المرقين، لأرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

وكل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، ينجز عنه فسخ البيع.

أما بالنسبة لترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، فيكون تحديد الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف مصالح

التعمير بالتشاور مع مصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية، بحيث يجب أن تلبى القطع الأرضية التي يتم تجنيدها للعملية، الإحتياجات المعبر عنها من طرف الطالبين الذين تتوفر فيهم شروط معينة، كما ينبغي انشاء الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار و التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تفوق 50 حصة على مستوى التجمعات المسجلة لأقل من 5.000 ساكن والمدمجة في الإطار المبني و البنية التحتية المتواجدة، مع العلم أن هذه العملية ينقذ إختصاص إعداد العقود للمستفيدين إلى مديرية أملاك الدولة دون تدخل المرقيين العقاريين لإن إنجاز هته السكنات يكون باختيار المستفيد، إما عن طريقه مباشرة (البناء الذاتي) أو عن طريق مرقي عقاري عمومي في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة. (التعليم الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي)¹³

أما الشروط الأخرى فتدون في دفتر شروط يلحق بعقد نقل الملكية، والتي تكون سببا في فسخ العقد وهي كالآتي:

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وبعد توجيهه دون جدوى إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ تحدد شروطه عن طريق نفس دفتر الشروط وتحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.

في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام، يُحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، في الحالة التي كانت عليها.

تلحق الامتيازات والرهنون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.

الفرع الثاني : الكيفيات

أولا. الإجراء المتبع : يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقيين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي

للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 وذلك من أجل كل قطعة أرضية. (المادة 5 من القرار الوزاري المشترك)¹⁴

يتعين على المرقيين العقاريين المهتمين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بملف معد في عشر نسخ (10) يتضمن ما يأتي :

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن.
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 المعدل والمتمم.
- يجب أن يحدد دفتر الشروط، تحت طائلة الرفض، آجال الإنجاز ومخطط التمويل والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى وكذا تفصيل عن مجمل الخدمات المتوقعة.
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة.
- تصريح يُبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تُبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- يتم إخضاع طلب الاقتناء، خلال 15 يوما، للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية. (المادة 6 من القرار الوزاري المشترك)¹⁵
- تقترح اللجنة التقنية الولائية المرقيين العقاريين على الوالي المختص إقليميا، على أساس تصنيفهم طبقا للمعايير وجدول التنقيط وكذا دراسة دفتر شروط المشروع.

يقوم الوالي المختص إقليميا موافاة المرقيين العقاريين في أجل لا يتعدى 30 يوما على الأكثر، ابتداء من تاريخ إيداع الملف الكامل، برد حول قبول أو رفض طلبهم. (المادة 9 من القرار الوزاري المشترك)¹⁶

يبلغ الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوما، قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري، وعلى أساسه يلتزم المرقي أن يسلم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بال عمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وذلك في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر. (المواد 10 و 11 من القرار الوزاري المشترك)¹⁷

ثانيا. التقييم العقاري : يتخذ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا جميع التدابير الرامية لإجراء عملية التقييمات العقارية الناجعة، وذلك باتخاذ السعر المطبق من طرف مصالحه والموافق للسوق العقارية الحرة والتي تعكس بصفة أساسية القيمة التجارية والحقيقية لهته الأملاك، باعتماد الطرق التقليدية للتقييم و لاسيما طريقة التقييم بالمقارنة والتي تحقق نتائج مرضية من خلال الاعتماد على المقارنة المناسبة مع وجود عناصر التشابه مع الأملاك العقارية موضوع التقييم من منظور متخصص، عن طريق تحقيقات وبحوث المقيمين وذلك بالتقرب من الممتهين والمرقيين العقاريين (العامين و/ أو الخواص)، وكذا مصالح التسجيل بمديريات الضرائب والمحافظات العقارية، وأيضا مما يروى ويقال، ومصادر أخرى موثوق بها.

(Instruction n°0006 du 02/01/2006 de la direction générale du domaine national)¹⁸

ويتم تطبيق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كما يأتي :

- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة : 80% .
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب : 95% .
- بالنسبة للولايات الأخرى : 90%

- بالنسبة لبرنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي يدار به الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط : 100% .

- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار : 100% .

- بالنسبة للسكنات الترقية العمومية: تحدد نسب التخفيض الممنوحة كما يأتي :

▪ ولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة : 60% .

▪ مقرات دوائر الولايات الشمالية : 70% .

▪ بلديات أخرى في الولايات الشمالية : 75% .

▪ مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا : 80% .

▪ بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا : 85% .

▪ مقرات دوائر الولايات الجنوبية : 90% .

▪ بلديات أخرى في الولايات الجنوبية : 95% .

غير أنه، عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير السكني، يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط. (المادة 03 قرار وزاري مشترك المؤرخ في 25 غشت سنة 2015، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)¹⁹

ثالثا. إعداد عقد التنازل : يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المرقي العقاري، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويعلن المشتري في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط الملحق بالعقد المذكور سابقا، كما يتخذ مرجعا له صراحة بالإمضاء عليه.

يُعد ويُسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل ثلاثين (30) يوما، يرفق به دفتر الشروط المطابق للنموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المذكور آنفا، وذلك استنادا إلى دفتر شروط المشروع والمصحوب بملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران

وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة . (المادة 12 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم)²⁰

بعد تسديد المرقى العقاري لسعر التنازل المحدد من قبل مديرية أملاك الدولة، وكذا مصاريف العقد المُعدة من ذات المصلحة، وإمضاء طرفي العقد عليه وعلى دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري، يقوم مدير أملاك الدولة بإخضاع هذا العقد للتسجيل لدى مصالح الضرائب المختصة إقليمياً، وكذا عملية الإشهار العقاري

بالمحافظة العقارية المعنية، والتي تكون معفية من حقوق التسجيل والشهر العقاري طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

أولاً. الإعفاء من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية : ومثال على ذلك ما تنص المادة 20 القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005: " تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل تحرر كما يأتي: ...

سابعاً: تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي." (المادة 258 من قانون التسجيل المعدل والمتمم)²¹

ثانياً. الإعفاء من رسم الإشهار العقاري : كما ورد في المادة 22 من نفس القانون إعفاء من رسم الإشهار العقاري كلا من العقود التالية: "العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي". (المادة 353-5 الفقرة 10 من قانون التسجيل المعدل والمتمم)²²

المطلب الثاني : شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

الفرع الأول : شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لقد تم استبعاد القطع الأرضية الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيق أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم (المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015)²³.

أولا. شروط متعلقة بالوعاء العقاري والمستفيدين : إن الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها. (المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري)²⁴

ويمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما أن يطلب الاستفاد من منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبحث في مثل هذه الطلبات و التي تتشكل (المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015)²⁵ من:

- الوالي أو ممثله رئيسا؛
- المدير المكلف بأملاك الدولة؛
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- المدير المكلف بالاستثمار؛

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

ثانيا. شروط تحويل الامتياز إلى تنازل : إن تحويل الامتياز إلى تنازل يكون بطلب من المستفيد من الامتياز بعد انجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة والبت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية (المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015)²⁶، وبعد موافقة هذه اللجنة على طلب تحويل الامتياز، تشرع مصالح أملاك الدولة مباشرة في إعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الامتياز إلى تنازل، مع التأكد المسبق لدى مصالح المحافظة العقارية لما لا يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل تحصل المرقي على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقي التكفل به أولا قبل عملية التحويل، وبمجرد إعداد عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم و هذا لتفادي تحميلهم مرة ثانية تسديد الحقوق و الرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الامتياز على تنازل مثلما هو معمول به لما يكون المرقي العقاري مالكا في البداية للقطعة الأرضية، مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك كامل. (التعليمة رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)²⁷

الفرع الثاني : الكيفيات

أولا. التقييم العقاري : إن المرقيين العقاريين مطالبين مقابل منح الامتياز بدفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق و الرسوم الواجبة، ويتم تحويل الامتياز على تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة، في حالة ما إذا أنجز المرقي مشروعه في الأجل المحددة والواجب تدوينها في عقد الامتياز ودفتر الشروط وطلب تحويل الامتياز إلى تنازل خلال السنتين (02) اللتان تليان أجل انجاز المشروع.

أما إذا طلب المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل بعد أجل السنتين اللتان تليان الأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ عملية التحويل و بدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز. (التعليمة رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)²⁸

ثانيا. إعداد العقد : بناء على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لإنجاز مشروع ترقية عقارية تجارية يرخص الإمتياز على أساس قرار ولائي، لتقوم مديرية أملاك الدولة بعد ذلك بتجسيد هذه الاستفادة بموجب عقد منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل مرفق بدفتر شروط طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281، مع الإشارة أنه يتعين على مديرية أملاك الدولة إعداد عقود منح الامتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية وفي مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يومان ليتسنى للمرقين العقاريين الحصول على رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الأجل المحددة.

كما يقوم الموثقين بتدوين بند في العقود المكرسة لعملية البيع على التصاميم، يوضح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقي تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل وبعد استلامهم لدى المرقي العقاري لمحاضر الحيابة.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي الذي أتم مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل مما يتعين على المحافظين العقاريين إشتراط هذه الوثيقة أو لا قبل إشهار أي عقد مع التنسيق و مصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات؛ وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيابة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانونا بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مع القيام الموثقين بإشتراط عقد تحويل الامتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحيابة. (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015)²⁹

ثالثا. الإجراء الواجب اتخاذه إتجاه المرقيين الراضين تحويل الامتياز إلى تنازل أو عدم التزامهم بتنفيذ بنود دفتر الشروط : لقد تطرقت الفقرة ما قبل الأخيرة من أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 إلى إلزام المرقيين بتحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالح أملاك الدولة تجبرهم على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الامتياز إلى تنازل أحد شروطها؛ و يتعين على مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح السكن والتعمير فيما يخص تقدم الأشغال، ومنه دعوة المرقيين العقاريين مباشرة بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لإستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقدم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في أحسن الآجال في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل)، كما يتعين على مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الامتياز على كل المرقيين العقاريين المخليين ببنود دفتر الشروط تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر وكذا دفتر الشروط الملحق به. (التعليمية رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)³⁰

وعندما يعلن إخلال المرقي صاحب الحقوق العينية الناتجة عن إمتياز السكنات والمحلات التي ينجزها الذي إختار البيع على التصاميم بالتزاماته، يمكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أن يحل محله طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما قصد مواصلة إتمام المشروع. (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015)³¹

خاتمة :

من خلال ما سبق بيانه قمنا بتسليط الضوء على مفهومي الأملاك الوطنية الخاصة على ضوء قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والترقية العقارية كألية قانونية وتقنية اعتمدها الدولة لامتصاص أزمة السكن وتحقيق البرامج التي سطرته في سياستها العامة، كما بينا الإجراءات التي تتخذها إدارة أملاك الدولة لتحويل الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بحيث استعرضنا الشروط و الكيفيات التي تتخذها هذه الإدارة باعتبارها عصب الحياة لتنفيذ مشاريع الترقية العقارية، من خلال تجنيد الأعوان ولا سيما في عملية التقييمات العقارية وإعداد العقود الإدارية، وكذا إصدار تعليمات وتوجيهات من الإدارة المركزية المتمثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية لفائدة هؤلاء الأعوان، الشيء الذي لمسناه في الأهمية القصوى التي توليها هذه الإدارة لهته العملية المهمة، إلا أن الملاحظ في نظرنا أنه هته العملية بالرغم من أهميتها إلا أنها تتميز بنوع في التعقيد وطول إجراءات باعتبار وجود عدة هيئات تبت في هذه الألية مما يطيل في عملية إعداد العقود الإدارية لصالح المرقين العقاريين وبالتالي ينعكس ذلك سلبا في إصدار العقود التوثيقية لصالح المواطنين، لذلك نرى أنه من الضروري في زمن العصرية والتكنولوجيا، البحث عن إجراءات أكثر بساطة ومرونة للرقى بعملية الترقية العقارية لتحقيق السياسة العامة للدولة المتمثلة في القضاء على أزمة السكن.

الهوامش :

- ¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- ² المادة 19 القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- ³ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة في 03 غشت سنة 2008
- ⁴ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012

- ⁵ عربي باي يزيد، "النظام القانوني للترقية العقارية"، غير منشورة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010، ص 13
- ⁶ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011
- ⁷ ريمان حسينة، "المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11"، غير منشورة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 21
- ⁸ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 15
- ⁹ ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 22
- ¹⁰ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 17
- ¹¹ ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 23
- ¹² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- ¹³ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي
- ¹⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- ¹⁵ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- ¹⁶ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- ¹⁷ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- ¹⁸ Instruction n°0006 du 02/01/2006 de la direction générale du domaine national
- ¹⁹ المادة 03 قرار وزاري مشترك المؤرخ في 25 غشت سنة 2015، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، جريدة رسمية عدد 70 الصادرة في 29 ديسمبر 2015
- ²⁰ المادة 12 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر 2011
- ²¹ المادة 258 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 18 ديسمبر لسنة 1976

- 22 المادة 353-5 الفقرة 10 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 18 ديسمبر لسنة 1976
- 23 المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 31 ديسمبر 2014
- 24 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد 58 الصادرة في 04 نوفمبر 2015
- 25 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد 58 الصادرة في 04 نوفمبر 2015
- 26 المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد 58 الصادرة في 04 نوفمبر 2015
- 27 التعليم رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية
- 28 التعليم رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية
- 29 المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015
- 30 التعليم رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية
- 31 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015

المراجع :

- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 18 ديسمبر سنة 1976
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة في 03 غشت سنة 2008
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011

- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 31 ديسمبر 2014
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012
- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد 58 الصادرة في 04 نوفمبر 2015
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر سنة 2011
- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 25 غشت سنة 2015، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، جريدة رسمية عدد 70 الصادرة في 29 ديسمبر 2015
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي
- Instruction n°0006 du 02/01/2006 de la direction générale du domaine national
- التعليمية رقم 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
- باي يزيد عربي، "النظام القانوني للترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010
- ريمان حسينة، "المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014