



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة بعنوان

# التنازل عن السكنات الاجتماعية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

- هويدي منتهى

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د./أ.د ورخ نور الدين
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د./أ.د محده جلول
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د./أ.د كرام محمد الاخضر

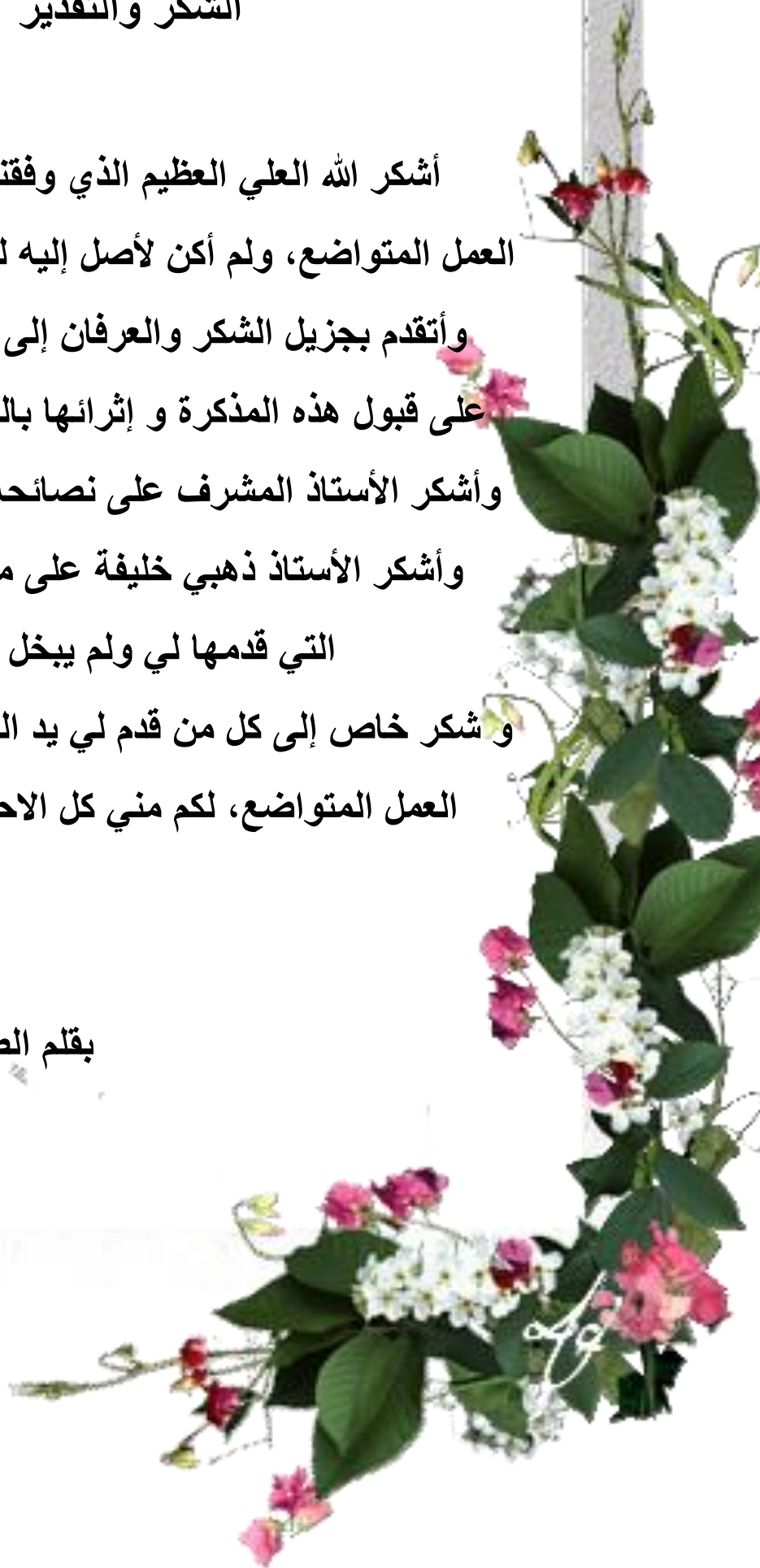
السنة الجامعية: 2022/2021



## الشكر والتقدير

أشكر الله العلي العظيم الذي وفقني على إنجاز هذا  
العمل المتواضع، ولم أكن لأصل إليه لولا فضل الله علي.  
وأقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى اللجنة الموقرة  
على قبول هذه المذكرة و إثرائها بالمعلومات القيمة.  
وأشكر الأستاذ المشرف على نصائحه التي قدمها لي .  
وأشكر الأستاذ ذهبي خليفة على معلوماته القيمة  
التي قدمها لي ولم يبخل علي.  
و شكر خاص إلى كل من قدم لي يد العون في إنجاز هذا  
العمل المتواضع، لكم مني كل الاحترام و التقدير.

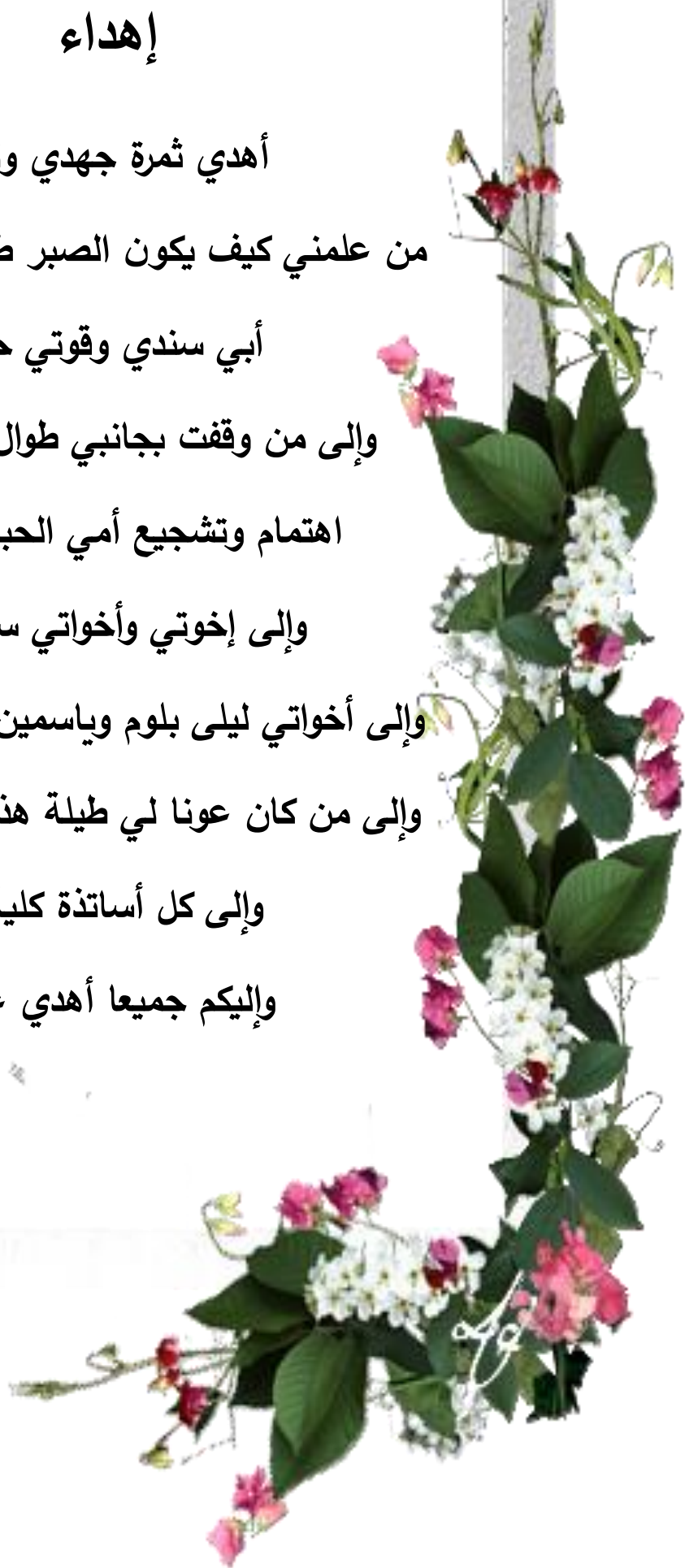
بقلم الطالبة منتهى هويدي.



## إهداء

أهدي ثمرة جهدي وتعبني إلى؛  
من علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح  
أبي سندي وقوتي حفظه الله.  
وإلى من وقفت بجانبني طوال هاته السنين من  
اهتمام وتشجيع أُمي الحبيبة حفظها الله.  
وإلى إخوتي وأخواتي سندي وقوتي.  
وإلى أخواتي ليلى بلوم وياسمين بيكي وشروق طنش  
وإلى من كان عوناً لي طيلة هذه الفترة رمزي عبيدي  
وإلى كل أساتذة كلية الحقوق  
وإليكم جميعاً أهدي عملي هذا.

منتهى



مقدمة

## مقدمة

يعد المسكن من أهم ضروريات الحياة بالنسبة للفرد والأسرة والمجتمع بصفة عامة إذ يتجلى استقرار المجتمع في استقرار الأسرة التي لا بد أن توفر هذه الضرورة، والفرد جبل منذ الخلق الأول على حب التملك والاستئثار لنفسه بالسلطات التي يخولها حق الملكية المكفول دستوريا، ومن هذا الأساس كان للملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الشعوب نظرا للدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تؤديه.

وقد سعت التشريعات إلى وضع إطار قانوني وتنظيمي ينظم الملكية العقارية من حيث تثبيتها وكيفيات اكتسابها واستعمالها واستغلالها، إذ تصنف الملكية العقارية حسب نص المادة الثالثة والعشرون من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاثة أصناف، وهي الملكية الخاصة (الفردية) والملكية الوقفية والأموال الوطنية العمومية ومنها والخاصة، وهذه الأخيرة تشكل الصنف الأكثر كما في الجزائر من خلال ما تزخر به من تنوع على مستوى كل بلدية وولاية عبر الإقليم الوطني.

ومن أهم الأسس القانونية التي أقرها المشرع وهو اعتماد ازدواجية الأملاك الوطنية المكرسة بموجب القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث تكون الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف أصلا في حين يسمح القانون بالتصرف في الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو لإحدى جماعاتها الإقليمية لكن ذلك محصور في نطاق ضيق.

وفي مقابل ذلك تعاني أغلب دول العالم من أزمة الإسكان التي تبدو عويصة الحل في ظل الظروف الاقتصادية والاجتماعية الصعبة التي تمر بها الكثير من الدول حتى المتقدمة منها، والجزائر كغيرها تسعى جاهدة للتغلب على هذه الأزمة مستعملة في ذلك كل الوسائل والموارد لإنجاز البرامج السكنية بخطى متسارعة علها تواكب النمو الديموغرافي المتزايد للسكان،

لذلك كان صنف الأملاك الخاصة التابعة للدولة الملاذ الأكثر حضوراً في هذا المشهد حتى وإن كان من الناحية القانونية يحظى بخصوصية تقيد نوعاً ما التصرفات الواردة عليه حسب مفهوم قانون الأملاك الوطنية.

وفي هذا السياق بادرت الدولة في كثير من المرات والمناسبات للتنازل عن أملاكها الخاصة سواء كانت أوعية عقارية موجهة للترقية العقارية في إطار إسكان المواطنين أو بنايات سكنية منجزة بتمويل من خزينة الدولة، حيث يتم التنازل عنها لفائدة الشاغلين لها عن طريق عقود الإيجار أو مقررات الامتياز في ظل الاستفادة من السكن المرتبط بالوظائف العامة في الدولة.

ويعد موضوع التنازل عن أملاك الدولة لا سيما منها السكنات الاجتماعية مهماً جداً من الناحية القانونية والاقتصادية والاجتماعية فجانبه القانوني ترتبط أهميته بمجال تطبيقه على الحضيرة السكنية التابعة للدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري وحتى البلديات في بعض الأحيان وكذا الشروط والإجراءات والكيفيات المتبعة التي تمر بها عملية التنازل حتى يتم تجسيدها بعقد ناقل للملكية من الدولة إلى المستفيدين.

أما من الناحية الاقتصادية والاجتماعية فيبدو ذلك من خلال ما تبتغيه الدولة من هذه العملية إذ يعد ذلك مورداً هاماً من موارد الأملاك الوطنية الخاصة تغطي به الموازنات السنوية ومن جانب آخر تمكن الشاغلين من تحويل حقهم في الإيجار إلى ملكية تامة وذلك ما يحقق من استقرار فردي وأسري واجتماعي لنزعة الفرد دائماً إلى حب التملك المشروع كما أشرنا له سابقاً.

إن دراسة هذا الموضوع أهمية كبيرة من الناحيتين العلمية والعملية، فالأهمية العلمية تتضح من خلال محاولة إثراء الدراسات المتعلقة بالتنازل الدولة عن سكناتها الاجتماعية وذلك بإبراز شروطها والإجراءات التطبيقية المتبعة لذلك وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية.

بينما تتمثل الأهمية العملية في تسليط الضوء على السكنات الاجتماعية قبل صدور المرسوم التنفيذي 153/18 وفي ظل المرسوم المعمول به، أهم الشروط المتعلقة بالعمارة محل التنازل وبالمستفيد وكذلك في الإجراءات التي تتمثل في طلب التنازل عن السكنات الاجتماعية وتجسيد عملية التنازل في عقد رسمي وكيفية استحداث المشرع للمرسوم 153/18 وذلك بهدف تخفيف العبء على الدولة في عملية التنازل، وللإشارة في هذا المقام أن الدولة سبق لها وأن باشرت مثل هكذا تنازل سنة 1981 بموجب أول قانون ينظم هذه العملية وهو القانون 01/81، ثم بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 269/03 الذي حدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

وتعود أسباب اختياري لهذه الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية؛ فالأسباب الذاتية تتمثل في الرغبة والميل إلى البحث في كيفيات تصرف الدولة في سكناتها الاجتماعية والتنازل عنها من خلال إجراءات عملية، أما الأسباب الموضوعية فتكمن في محاولة إزالة الغموض عن النظام القانوني لتصرف الدولة في سكناتها الاجتماعية.

ويهدف بحثنا هذا إلى تسليط الضوء على التنازل عن السكنات الاجتماعية وتوضيح وبيان شروطها وإجراءاتها وتجسيد عملية التنازل بعقد رسمي، غير أن أي عمل علمي لا يخلو من صعوبات وعراقيل، فمن أهم ما واجهنا من صعوبات في إطار إعداد بحثنا هذا قلة المؤلفات والكتب والدراسات العلمية لا سيما منها الوطنية المتعلقة بموضوعنا.

ولدراسة هذا الموضوع على الشكل الذي قدمناه طرحنا الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية كإحدى أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على هذا المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المحددة لعملية التنازل كما استعملنا المنهج الوصفي من خلال وصف الإجراءات التطبيقية لعملية التنازل.

وتبعاً لذلك فقد قسمنا دراستنا إلى فصلين اثنين نتناول في الفصل الأول النظام القانوني لتصرف الدولة في السكنات الاجتماعية، وذلك بتقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الأساس القانوني لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية، أما المبحث الثاني نتناول فيه شروط وكيفيات التنازل عن هذه السكنات.

أما الفصل الثاني فخصصناه للإجراءات العملية التطبيقية المجسدة لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية والذي قسمناه كذلك إلى مبحثين اثنين حيث يتم تطرقنا في المبحث الأول إلى كيفيات وشروط التنازل في السكنات الاجتماعية، في حين نتناول في المبحث الثاني تنويع عملية التنازل بعقد رسمي.

خصصنا (الفصل الأول) ل: النظام القانوني لتصرف الدولة في السكنات الاجتماعية، وذلك وفق مبحثين فيكون المبحث الأول مخصصاً لأساس القانوني للتنازل عن السكنات الاجتماعية، والمبحث الثاني لشروط التنازل عن السكنات الاجتماعية.

أما (الفصل الثاني) فخصصناه ل: الإجراءات التطبيقية لعملية التنازل عن السكنات الاجتماعية من خلال مبحثين: حيث يتم التطرق في لمبحث الأول إلى طلب التنازل في السكنات الاجتماعية، وفي المبحث الثاني نتناول تجسيد عملية التنازل بعقد رسمي.

# الفصل الأول

الإطار القانوني لتصرف الدولة

في السكنات الاجتماعية.

## الفصل الأول

### الإطار القانوني لتصرف الدولة في السكنات الاجتماعية

من مخلفات الاستعمار الفرنسي بعد الاستقلال أنه قد ترك أملاك وطنية خاصة منها الأراضي الفلاحية والعمرانية وغيرها، فقد تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الوضعية المتنوعة من الأملاك من خلال إصدار سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية لتسييرها ولتملكها من طرف الدولة لشغورها أي يكون لها مالك بموجب الأمر رقم 102/66 حيث تم إدماجها ضمن الممتلكات ثم تتصرف الدولة بالتنازل عن أملاكها ذات الطابع السكني والمهني والتجاري لصالح المواطنين.<sup>1</sup>

فعملية تنازل الدولة عن ممتلكاتها العقارية الخاصة في إطار الترقية العقارية وهدفها الأساسي القضاء على الأزمة السكنية ودعم الاقتصاد الوطني، فالنظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر عرف العديد من التطورات منذ الاستقلال فالمشرع في البداية تبنى وحدة الملكية العقارية العامة.

ويتم تسيير هذه الأملاك بموجب القانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية فهو النظام الذي يحكم إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الذي تبنت الدولة من خلاله ازدواجية الأملاك الوطنية حيث ميز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة وأخضع كل صنف لأحكام خاصة به تتلاءم مع طبيعته القانونية، وذلك ما كرسه المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

<sup>1</sup> - ليندة عيباش و سهيلة باييري ، التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية، ص 36.

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري يتم لفائدة الشاغلين الشرعيين الطبيعيين أو المعنويين ولكنه استثنى منه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والسكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة، حيث أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 الذي حدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.<sup>1</sup>

المشرع الجزائري حدد الإطار الذي يتم فيه التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة من مختلف المحلات ذات الطابع السكني والتي تكون من أولويات المواطن وبعدها نجد المحلات ذات الطابع التجاري و المهني والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية أو كاتب التسيير العقاري والهيئات والأجهزة العمومية .

حيث سنتناول في هذا الفصل من خلال مبحثين اثنين:

- المبحث الأول: الأساس القانوني للتنازل عن السكنات الاجتماعية.
- المبحث الثاني: ضوابط عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية.

<sup>1</sup>- ليندة عيباش و سهيلة بحايري، مرجع السابق، ص37.

## المبحث الأول

### الأساس القانوني للتنازل عن السكنات الاجتماعية

مكنت الدولة للمواطنين من الاستفادة من تملك سكناتهم ومحلاتهم التجارية وهذا ما جاء في القانون 01/81،<sup>1</sup> الذي ينظم عملية التنازل عن الأملاك العقارية ولكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد.<sup>2</sup>

حيث أن الدولة تقوم بالتنازل عن أملاكها ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي لصالح المواطنين وهي من الأسباب التي أدت بنا إلى هذا التنازل.<sup>3</sup> وعليه فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين،

حيث خصصنا (المطلب الأول) التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل القانون القديم، بينما (المطلب الثاني) خصص للتنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل التنظيم الساري المفعول.

<sup>1</sup> - يُراجع المرسوم التنفيذي رقم 01/81، المؤرخ في 21 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري (ج ر) العدد 06، صادر في 10 مارس 1981.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط ، دار هومة للنشر ، سنة 2009 ، ص 279.

<sup>3</sup> - يُراجع المرسوم التنفيذي رقم 01/81، المذكور سابقا.

## المطلب الأول

### التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل القانون القديم

بمقتضى الأمر بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات المشتركة والأجهزة العمومية والذي ألغي بموجب قانون 06/2000 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار بخسه مقارنة بالسوق العقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: قابلية أملاك الدولة الخاصة للتنازل من منظور قانون الأملاك الوطنية

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها واستعمالها إلى مجموعة من الأحكام القانونية، لاسيما مضامين قواعد القانون الخاص، ولذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري العمل فيها بين الخواص.

إن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام، حيث يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إلا إذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة وبشرط أن لا يحتاج إليها أي مرفق. ويتم البيع باحترام الإجراءات التي ضبطها القانون والتنظيم ويكون مبدئياً عن طريق المزاد العلني فالبيع بالتراضي هو استثنائي أجازته المشرع في حالات محددة<sup>2</sup>. وهذا ما سيتم تفصيله فيما يلي:

<sup>1</sup> يُراجع المرسوم التنفيذي رقم 01/81، المؤرخ في 21 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري (ج ر) العدد 06، صادر في 10 مارس 1981.

<sup>2</sup> ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، مرجع السابق، ص 279.

### أولاً: حدود قابلية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة

إن التصرف في الأملاك العقارية لا يمكن إلا طبقاً لقانون الأملاك الوطنية (30/90)، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القوانين الأخرى، وحسب طبيعة هذه الأملاك وهذا ما جاء في نص المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية (30/90)<sup>1</sup>.

### ثانياً: الحالات الحصرية للتنازل عن أملاك الدولة الخاصة

حسب نص المادة 91 من المرسوم (427/12) فإنه يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الدولة<sup>2</sup> المذكورة في المادة 90 من نفس المرسوم بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- 1- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- 2- للخوادم في حالة: الشيوخ، الأراضي المحصورة، الشفعة القانونية و الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذا الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء<sup>3</sup>.

- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

- أو في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.

- 3- الهيئات الدولية، التي تكون الجزائر عضو فيها، وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

<sup>1</sup> - قانون رقم (30/90)، المؤرخ في 1990/11/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور (ج ر)، عدد (52)، لسنة 1990 المعدل والمتمم

بالقانون رقم (14/08)، المؤرخ في 2008/07/20، ج ر ، عدد(44)، لسنة 2008.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك المادة 91، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المذكور سابقاً.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك المادة 90، من المرسوم المذكور سابقاً.

### ثالثاً: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في مجال الترقية العقارية استثناءً

بالرجوع لنص المادة 89 من قانون (30/90) فإنه الأصل هو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، يكون عن طريق المزاد العلني مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.

وحسب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي (427/12)<sup>1</sup> تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني.

تتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية. ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة على الأقل عشرين (20) يوماً قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية.

خلافًا لنص المادة المذكورة أعلاه وحسب نص المادة 92 من نفس المرسوم، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار.

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

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم (427/12)، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، (ج ر)، عدد (69)، لسنة 2012.

كما تنص المادة 93 من المرسوم السالف الذكر أنه يمكن أن تنص دفتر الشروط المذكور في المادة 92 خصوصا على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية، الواجب إنجاز بنائها، لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تفره لجان خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية.

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 وذلك عندما يكون الوضع تحت التصرف المذكور في المادة 92، لفائدة متعاملين عموميين وخواص، مكلفين بإنجاز مسكن تستفيد من إعانة الدولة.

يحدد دفتر الشروط المذكور في هذا المرسوم، التزامات المتنازل لهم، لاسيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة، المستفيدة من إعانة الدولة، كما يحدد كيفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة.

### الفرع الثاني: الأساس القانوني للتنازل في ظل التشريع الخاص القديم

حدد المشرع الجزائري للدولة الحق في التنازل عن أملاكها العقارية الخاصة بموجب قانون 81/01 ولكنه وضع شروط لا يجوز الاستغناء عنها من أجل الحرص على عدم استغلال هذا القانون لأغراض تخدم فئة محددة في المجتمع، حيث أن عمليات التنازل الدولية الجزائرية عن أملاكها العقارية الخاصة بدأت ولأول مرة سنة 1981 وبعدها فكر المشرع في إصدار تنظيم جديد لعملية التنازل<sup>1</sup>، حيث ظهر المرسوم 269/03<sup>2</sup> الذي حدد شروط وكيفيات التنازل، وبموجبه عدل قانون 81/01.

<sup>1</sup> - يراجع المرسوم التنفيذي رقم 81/01، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 269/03، المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424، الموافق 7 غشت سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، (ج ر)، العدد 48، الصادرة في 13 أوت 2003.

وبصدور المرسوم 153/13 الذي عدل مرسوم التنفيذ 269/03 ويتبين لنا أن جوهر التعديل نجده في المرسوم 211/15 الذي عدل مرسوم 153/13.

### أولاً: التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل القانون 81/01

نص القانون المذكور على أن هناك من السكنات التابعة للدولة وللجماعة الاقليمية (البلدية) ما يكون قابلاً للتنازل ومنها ما هي غير قابلة للتنازل وسنبين ذلك فيما يلي:

**1: العقارات القابلة للتنازل:** نصت المادة 02 من القانون 81/01 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية منها ما هو تابع لأملاك الدولة ومنها ما هو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وما هو تابع للبلدية<sup>1</sup>.

**أ: السكنات القابلة للتنازل التابعة للدولة:** بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 6 مايو 1966، أدمجت منها المحلات السكنية من الجماعات المحلية والمساكن الفردية التي أصبحت تابعة للدولة<sup>2</sup>، وبموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ 22 يناير سنة 1970 أعيد دمج البناءات في أملاك الدولة.

تسير أملاك الدولة والشؤون العقارية كل من المحلات السكنية والبناءات الجماعية والمساكن الفردية.

المحلات السكنية من البناءات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

**ب: السكنات القابلة للتنازل التابعة للبلدية:** المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني التي نصت عليها المادة 88 من القانون رقم 12/80 المؤرخ في 31 ديسمبر لسنة 1980.

<sup>1</sup> - يراجع المادة 02، من المرسوم 81/01، المذكور سابقاً.

<sup>2</sup> - يراجع الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 6 مايو 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج ر)، عدد 32، الصادر في 1966/05/02.

المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية.

**ج: السكنات القابلة للتنازل التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:** المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية في صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 و4 من المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه وهي جاءت مشتركة بين الدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري .

**2: العقارات غير القابلة للتنازل:** وجاء ذكرها كاستثناء وقد حددها المشرع في المادة 03 من قانون 01/81 والتي لا يجوز أن تتنازل عنها منها ما هو تابع لأملاك الدولة ومنها ما هو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وما هو تابع للبلدية<sup>1</sup>.

**أ: السكنات غير القابلة للتنازل التابعة لدولة:** وهي:

- البنايات المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.
- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية .
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الاشتراكي<sup>2</sup>.

**ب: السكنات غير القابلة للتنازل التابعة للبلدية:** وهي:

- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي، التي تعتبر جزء من المجموعة السياحية والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك المادة 88 من القانون رقم 80-12، المؤرخ في 31/12/1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981 (ج ر)، عدد 54، صادر في 31/12/1980.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق، سنة 2018، ص 48.

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية<sup>1</sup>.

### ج: السكنات الغير قابلة للتنازل التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري: وهي:

- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المواصفة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب<sup>2</sup>.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة .

- البنايات والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية<sup>3</sup>.

ومن هنا يتبين لنا أن المشرع الجزائري تعمد استثناء من بيع الأملاك العقارية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ ب2003/04/05<sup>4</sup>.

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.

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

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة.

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

<sup>1</sup>- ليندة عيباش وسهيلة بحايري ، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup>- موسى بلحاج، مرجع سابق، صفحة 49.

<sup>3</sup>- ليندة عيباش وسهيلة بحايري ، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup>- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2003/04/05، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أوغير مبنية التابعة لأملك الدولة الخاصة والمخصصة لعمليات التعمير والبناء،(ج ر)، عدد 35، صادر 2003/05/25.

**ثانيا: التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل المرسوم التنفيذي 269/03.**

وبعد قانون 01/81 جاء مرسوم ينظم عملية التنازل لمرسوم رقم 269/03 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 07 غشت سنة 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

جاء في المادة 02 من قانون رقم: 269/03 يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية، تحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

حيث نصت المادة 162 من قانون المالية لسنة 1996 وكل من الأملاك المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي، ولكنه استثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية، غير أنه استثنى أملاك البلديات من التنازل وحدد القانون أسس وكيفيات البيع.<sup>1</sup>

ولكن بظهور المرسوم رقم 153/13 المؤرخ في 04 جمادى الثانية عام 1434 الموافق 15 أبريل سنة 2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت 2003.

الذي حدد شروط التنازل والكيفيات عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

<sup>1</sup> يُراجع إلى المرسوم التنفيذي رقم 269/03، المذكور سابقا.

حيث أن هذا المرسوم يهدف إلى تعديل المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المذكور أعلاه حيث جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 153/13 الذي عدل نص المادة 09 من المرسوم 269/03.<sup>1</sup>

تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 153/13 يقصى من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية موضوع هذا المرسوم الدولة أو الاستفادة من إعانتها المالية الموجهة للسكن، حيث نجد التعديل جاء بالإقصاء وفي المرسوم السابق 269/03 استثنى فقط ولم يقصى من الاستفادة من التنازل<sup>2</sup>، جاء في المادة 03 من المرسوم 153/13 التي تعدل أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03.

حيث أن المادة 18 من نفس المرسوم ينتهي أحكام هذا المرسوم في 31 ديسمبر 2007، أما في المرسوم التنفيذي المعدل رقم 153/13 من المادة 03 ينتهي سريان أحكام هذا المرسوم في 31 ديسمبر 2015.<sup>3</sup>

أما في المادة (04) ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية الجزائرية حرر في 15 ابريل سنة 2013، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 153/13 جاء معدل الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 269/03.

أما جوهر التعديل الذي جاء في المرسوم التنفيذي رقم 211/15 في نص المادة (02) والذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 153/13 والتعديل لاحظناه أنه موجود في نص المادة (11)، أما باقي المواد لم يطرأ عليها أي تعديل.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - يراجع المرسوم التنفيذي رقم 153/13، المؤرخ في 04 جمادى الثاني لعام 1439، الموافق لـ 15 ابريل 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 269/03 الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير من سنة 2004.

<sup>2</sup> - يراجع المادة 09، من المرسوم التنفيذي 153/13، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - يراجع المادة 18، من المرسوم التنفيذي 269/03، المذكور سابقا.

<sup>4</sup> - يراجع المرسوم تنفيذي رقم 211/15، المؤرخ في 2015/08/11، يعدل ويتم مرسوم التنفيذي رقم 269/03، مؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 2004 أول يناير سنة 2003، ج ر، عدد 44، الصادر في 2015/08/19.

قبل التعديل نصت المادة 11 على: لم يذكر فيها أن الأملاك العقارية التابعة للدولة على عكس المادة 02 التي جاءت صريحة بلفظ بأن الأملاك العقارية تابعة للدولة أما الباقي ما جاء في المادتين بدون تغيير، التغيير الوحيد جاء في أن إيداع طلب الشراء يكون للأملاك العقارية تابع للدولة .

## المطلب الثاني

### التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل التنظيم الساري المفعول

بتزايد العدد السكاني في الجزائر سواء التي خلفها المستعمر الفرنسي أو التي ظهرت بعد الاستقلال، واجهتها صعوبة في التسيير مع الهيئات أو الجهات المشتركة و المؤسسات العمومية المتكفلة بتسيير وصيانة الممتلكات العقارية وهو ما جعل المشرع يتدخل من أجل سن آليات قانونية للتكفل بوضعيتها وتخفيف العبء على الدولة من خلال اللجوء إلى التنازل عن بعض الممتلكات العقارية، قد لا تشمل هذه العملية كل الأملاك العقارية وإنما جزء منها فقط وحدد لها شروط وإجراءات.<sup>1</sup>

جاء المرسوم التنفيذي رقم 153/18 و هو ما نصت عليه المادة الأولى<sup>2</sup> والتي حددت لنا شروط وكيفيات التنازل، بحيث نصت المادة 02 من نفس المرسوم<sup>3</sup> على أن التنازل يتم بالنسبة لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية.

<sup>1</sup> - كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الاملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري،

مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 05، العدد 01، جامعة تيبازة ، سنة 2020، ص 230.

<sup>2</sup> - يراجع المادة 01 ، من المرسوم التنفيذي 153/18.

<sup>3</sup> - يراجع المادة 02 ، المذكورة سابقا.

غير أن المادة 03 استتنت من تطبيق أحكام هذا المرسوم من السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية سنة 1992.

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية.

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

- الأملاك العقارية المهدة بالانهيار.

حيث قسم المرسوم التنفيذي رقم 18/153 إلى ما هو تابع للأملاك الدولة ومنها ما هو

تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة

ونجد المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153 تنص على أنه من الواجب إيداع

طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصبها

لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا، حيث يكون مرفقا بالملف التالي:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

- الوثيقة تثبت دفع كل المستحقات الإيجار تسييرها المصلحة المسيرة.

- نسخة من بطاقة الهوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي .

حيث تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها، وتتكون اللجنة من:

-رئيسا، رئيس الدائرة.

- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.

- رئيس المدير الولائي المكلف بالسكن.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- يراجع المرسوم تنفيذي رقم 153/18، المذكور سابقا.

<sup>2</sup>- يراجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المذكور سابقا.

إذا تضمن جدول الأعمال الأملاك العقارية التي تقع داخل القطاعات المحمية، فاللجنة تتوسع لتشمل مدير الثقافة، ومصالح الدائرة هي التي تتولى المصالح التقنية للجنة وهو ما نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم.

### الفرع الثاني: الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

وهو ما جاء في المادة 18 التي نصت على انه يجب إيداع طلب شراء الملاك العقارية، من طرف الطالب المذكور في نص المادة 19 لدى لجنة الديوان المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ويرفق الطلب بالملف التالي:

- عقد إيجار الملك العقاري.
  - وثيقة تثبت دفع كل المستحقات للإيجار التي تصدرها المصلحة المسيرة.
  - نسخة من بطاقة الهوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
  - واللجنة المكلفة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيهل تتكون من:
  - المدير العام للديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيساً.
  - ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.
  - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.
- ف نجد أن الأملاك العقارية التابعة للدولة تتطلب في الملف السند الشرعي وهو مقرر امتياز السكن على عكس الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري التي تتضمن في ملفها عقد الإيجار الملك العقاري وهذا جوهر الاختلاف بين المادة 12 والمادة 18 من المرسوم 153/18 المذكور أعلاه.

## المبحث الثاني

### شروط التنازل عن السكنات الاجتماعية

تعد من الشروط الموضوعية، حيث تبني المشرع الجزائري الحق للدولة بتنازل عن أملاكها العقارية الخاصة وفق شروط محددة لا يجوز مخالفتها أو تجاوزها، فنص المرسوم التنفيذي رقم 153/18<sup>1</sup>، حدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.<sup>2</sup>

ومنه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين حيث خصصنا (المطلب الأول) الشروط المتعلقة بالعقار محل التنازل، على أن يكون (المطلب الثاني) يحدد الشروط المتعلقة بالمستفيد.

### المطلب الأول

#### الشروط المتعلقة بالعقار محل التنازل

تتمثل في الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية والذي يكون لفائدة شاغليها الشرعيين لكي يتم التنازل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - يُراجع المرسوم التنفيذي رقم 153/18، مؤرخ في 2018/06/04، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري (ج ر)، عدد 93، لسنة 2018.

<sup>2</sup> - كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 232.

<sup>3</sup> - فضيلة بركان، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة يحي فارس،

يعد شغل الملك العقاري أول شرط للتنازل عن الملك المؤجر أو المحل المؤجر، أي يشغل طالب الاستفادة من التنازل بطريقة شرعية فحسب نص المادة 49 من القانون المدني،<sup>1</sup> يجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>2</sup>.

فالأملك العقارية التي سلمت بعد تاريخ 2004/01/01 لا يستفيد أصحابها من هذا الحق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 269/03 ويبقى الإشكال لماذا المشرع الجزائري نص فقط الأملك العقارية التي تم استغلالها قبل 01 يناير 2004 بالحق في التنازل وأخرج الأملك التي استغلت بعد هذا التاريخ من هذا الحق فيما يخص الشاغلين الذين تربطهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر أو كل شاغل آخر، فتقطن المشرع الجزائري واصدر مرسوم التنفيذي رقم 153/18 وأدخل كل الأملك العقارية سواء التي بدأ استغلالها قبل 2004 أو بعدها وكان قرار صائب من المشرع.

فالدولة تتنازل عن عقاراتها الخاصة المبنية منها أو الغير مبنية لصالح الأفراد أو الأشخاص المعنوية، ومنه سيتم تقسيم الشروط المتعلقة بالعقار محل التنازل إلى فرعيين سنتناول في (الفرع الأول) العقارات القابلة للتنازل ، أما (الفرع الثاني) سنوضح فيه عقارات غير قابلة للتنازل عنها.

### الفرع الأول: العقارات القابلة للتنازل

الدولة والجماعات المحلية كغيرها من الأشخاص المعنوية تتوفر على أملاك خاصة<sup>1</sup> وحتى تكون الأملك العقارية محل تنازل يجب أن تكون:

<sup>1</sup> - يراجع المادة 49 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 232.

- تابعة لأملاك الدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح العمومية التابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في مجال التهيئة والتعمير.<sup>1</sup> وهي البنايات الفردية والجماعية والعقارات الصناعية وبدورها تنقسم حسب ما هي موجهة من أجله إلى نوعين، منها البنايات الموجهة للاستعمال السكني والأخرى الموجهة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أي الموجهة لنشاطات الحيوية .

#### أولاً: بالنسبة للمحلات السكنية

الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم التجارية عند التنازل والذين يشغلون بصفة دائمة وهو ما أكده القرار رقم 89/198 المؤرخ في 06/12/1992 مجلة 1994 العدد 02 وبعد إعداد قائمة الملفات والمقبولة ترسل في أجل أسبوع إلى أملاك الدولة عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام، وتدرس هذه الملفات تماشياً مع استلامها لبطاقات التقييم المرسلة من طرف مصالح المالية حيث تلتزم في إرسالها لمدة شهر واحد من تاريخ إيداع القائم الأملاك المعنية ويضم التقييم محل العقارات في تصنيف الأملاك والشروط المالية سواء في حالة الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط في نهاية كل ملف يحظى بالموافقة يكون موضوع مقرر التنازل ويبلغ بالبريد المضمن ويكون المقرر في ثلاث نسخ، ثم يتم إعداد عقود البيع التي تقرر طبقاً للنماذج التي ستعدها إدارة المالية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ليندة عيباش و سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> - علي سعودي، التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري، قسم الحقوق، المركز الجامعي آفلو، ص 01.

## ثانيا: بالنسبة للمحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية

التي تمثل صفتها القانونية صفة الأملاك، وكذا الحقوق التجارية المرتبطة بها عندما يكون الملك ذات الاستعمال تجاري أو حرفي أو مهني حسب موقع المحل.

إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة أو موضوع حيز الاستغلال قابلة للتنازل لشاغليها الشرعيين بما فيها من الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي بالإضافة إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي الذي حدد الأشخاص الذين يستفيدون من التنازل، ويمكن أن يترشح لها الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم التجارية ويمارسون في هذه الأماكن<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: العقارات غير القابلة للتنازل

لم يحدد المشرع الجزائري في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 153/18 العقارات القابلة للتنازل ولكنه بين العقارات المستثناة التي لا يجب على الدولة أن تتنازل عنها، إذ لا يجوز للدولة التنازل عن الأملاك العقارية ولو كانت أملاك عقارية خاصة وغير مخصصة.

استثنى المشرع لأول مرة الأراضي المبنية أو الموجهة لعمليات بناء المنشآت التي تؤول إلى الجماعات المحلية بمطلق الملكية من أن تكون محل تنازل.

- كما لا يمكن لمصفي المؤسسات العمومية أن يتصرفوا في الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية أو الاقتصادية، وذلك بالتنازل عنها ولا بإيجارها إنما على الدولة أن تسترجع ملكيتها ثم النظر بعد ذلك في إمكانية إعادة التنازل عنها إذا اقتضى الأمر لأنها أصبحت أموال خاصة وغير مخصصة تابعة للدولة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 286.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 49.

وقد سبق وأن تضمن القانون 01/81 في المادة 03 منه المباني التابعة لأمالك الدولة والتي لا يجوز لهذا أن تتنازل عنها وهي محددة في ما يلي:

- البنايات المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.
- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المواصفة أو التجديد وفقاً للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.
- البنايات والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.
- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي، التي تعتبر جزءاً من المجموعة السياحية والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.<sup>1</sup>
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.
- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الاشتراكي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup>- ليندة عبياش وسهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 49.

- بالإضافة إلى ذلك يمنع التنازل من الأراضي ذات القيمة العالية إلى جانب الأراضي الفلاحية التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي تمنح حق الانتفاع الدائم.

-المشروع الجزائري تعمد استثناء من بيع الأملاك العقارية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ ب2003/04/05.

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.

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

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة .

- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### الشروط المتعلقة بالمستفيد

حسب القانون 01/81 في المادتين 05-06 نصتا على الأشخاص الذين لهم حق الترشح لاكتساب عقار مخصص للاستعمال السكني أو محل مخصص للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي على ما يلي :

**المادة 05 :** " يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 02 الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 و 5 الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ماعدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها"

<sup>2</sup>- موسى بلحاج، مرجع سابق، صفحة 52.

**المادة 06 :** "يمكن إن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي محددة في المادة 2 فقرة 6، الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم مستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن".<sup>1</sup>

حيث أن المشرع الجزائري أكد على أن يكون المستفيد من عملية التنازل هو المستأجر الشرعي للعقار محل التنازل ، ويجب عليه أن يثبت استيفائه للحقوق الإيجارية ويظهر تأكيده حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 ، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وحامل للجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي وعبر عنه في هذا المرسوم الأخير بعبارة شاغل المسكن.<sup>2</sup>

لا يجوز لأي شخص الترشح لاكتساب أكثر من محل واحد موجه للاستعمال السكني أو موجه للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي في أي حال من الأحوال ولا يجوز له أيضا أن يملك عقارات مبنية أو غير مبنية، إلا انه ورد استثناء بالنسبة إلى شاغلي الأملاك القابلة للتنازل، الذين لهم صفة المالك الفردي وإما أن يكون المالك في الشيوخ لمسكن عائلي أو لقطعة أرض معدة للبناء طبقا للقرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم 75212 الذي ينص على " من المقرر قانونا انه يمكن أن يترشح لاكتساب ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم ويمارسون نشاطهم في هذه الأمكنة

<sup>1</sup> يراجع إلى المادتين 06،05، من القانون 81/01، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 52.

- في قضية الحال والثابت المطعون ضده بالطاعنة المالكة للمحل المتنازع عليه أية علاقة إجارية قانونية فإن قضاة الموضوع برفضهم طلب الطاعنة برد المطعون ضده خالف القانون.<sup>1</sup>

- أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 فنصت على عدم الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، إذ ما رغب شخص ما شراء المسكن، وقد سبق له شراء ملك عقاري أو استفاد من إعانة مالية من الدولة قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن.<sup>2</sup>

لكن حسب المادة 23 منه عبر صراحة على أن يستثني المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة.<sup>3</sup>

ومنه يجوز للشاغلين الشرعيين أن يعبروا على رغبتهم في امتلاك العقار القابل للتنازل لمن توافرت فيه هذه الشروط .

- أن يكون جزائري الجنسية بالنسبة للشخص الطبيعي وخاضع للقانون الجزائري بالنسبة للشخص المعنوي.

- أن يقدم سنداً قانونياً لشغل الملك، وإن يكون مستوفياً للواجبات الإجارية.

- أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسه إذا تعلق الأمر بمحل مهني أو تجاري أو حرفي.

<sup>1</sup>- يراجع القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم 75212.

<sup>2</sup>- يراجع الى المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المذكور سابقاً.

<sup>3</sup> - يراجع إلى المادة 23، من المرسوم المذكور سابقاً.

- فيجب على المستفيد أن يكون شاغلا للعقار بصفة قانونية قبل أن يتقدم بطلب لشراء عقار الذي يشغله، يعني أنه يملك حقوق عقارية مسبقا كحق الاستعمال وحق الاستغلال وذلك إما بموجب عقد إيجار أو عقد امتياز فيحمل صفة الحصول على ملكية العين محل التنازل، ولا يمكن لأي شخص آخر أن يطلب شرائها من الدولة ولكن لا نرى لهذا الطلب إذا كان التنازل على أساس المزاد العلني أو بالتراضي.<sup>1</sup>

### خلاصة للفصل الأول

اتضح بأن الأساس القانوني للتنازل عن السكنات الاجتماعية، جعلت المشرع الجزائري يتدخل لمعالجة هذه الوضعية، بحيث اصدر مراسيم تنفيذية للتنازل عن السكنات الاجتماعية قبل صدور المرسوم 153/18، يعني قبل التعديل الأخير في قواعد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة ليست مطلقة، فبصدور المرسوم 153/18، الذي خفف العبء على الدولة باللجوء إلى التنازل عن بعض الممتلكات العقارية، والذي أبدى تغيير واضح في الأملاك العقارية، و الذي حدد شروط و كفاءات التنازل، غير أن المشرع استثنى من هذا الإجراء الممتلكات العقارية التابعة للجماعات المحلية، والسكنات المنجزة لغرض تسيير الهيئات العمومية و الجماعات الإقليمية، والأملاك العقارية المصنفة، أو في طور التصنيف.

- تطرقنا إلى إبراز مختلف الإجراءات المتبعة في التنازل عن هذه الأملاك، بداية من تجديد الأملاك القابلة للتنازل عنها والشروط المتبعة للاستفادة منها، إلى غاية تحديد كفاءات تقييمها و تحرير العقد الإداري الخاص بالتنازل عنها.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 53.

## الفصل الثاني

التطبيق العملي للتنازل عن

السكنات الاجتماعية

## الفصل الثاني

### التطبيق العملي للتنازل عن السكنات الاجتماعية

من خلال تجسيد عملية التنازل عن العقارات الوطنية الخاصة يجب تحرير العقد الرسمي الواجب إبرامه بين المستفيد والمصلحة المتنازل عنها، يجب أن يتضمن هذا العقد نقل الحقوق العقارية مقابل ثمن نقدا وهذا هو ما إذا كان العقار مبنيا أولا وسواء أرسل بالمزاد العلني أو بالتراضي.

وقد أورد المشرع عبارة مالك في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 مذكور سابقا للتعبير عن السلطة التي تملك العقار، لكن المشرع الجزائري تبنى إجراءات أولية للتنازل عن تطبيق عقود التنازل عن العقارات العائدة للدولة والمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>.

فبعد تحديد مجال تطبيق العقود التنازل وشروطها عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مباشرة إجراءات عملية التنازل من خلال دراسة طلبات التنازل من قبل لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري أو لجنة الدائرة فقبل التطرق إلى الإجراءات المتبعة في عملية التنازل وجب علينا أولا تبيان كيفية تقييم الأملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به.

وعليه فإن هذه الدراسة تستدعي تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين، وذلك على النحو

الآتي:

- المبحث الأول: إجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية.
- المبحث الثاني: تجسيد عملية التنازل بعقد رسمي.

<sup>1</sup> - يراجع إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي 153/18، المذكور سابقا.

## المبحث الأول

### إجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية

الإجراءات الأولية حسب طبيعة العقار المتنازل عنه في تشكيل ملف الترشيح للشراء الذي يجب أن يتضمن طلب التنازل، ويكون موجه إلى الجهات المختصة المخولة بدراسة هذه الملفات والبت فيها إما لدى لجنة الدائرة أو لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري والمكلفة بدراسة الطلبات المطالب على مستواها، من أجل شراء العقارات التي تديرها.

فكل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام، يرغب في شراء ملك من الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، عليه أن يودع طلب الشراء حسب نوع وطبيعة العقار، وحسب الاستعمال الموجه إليه العقار. وبالتالي فإن ملف التنازل عن السكنات الاجتماعية يودع لدى اللجنة المختصة التابعة للمصلحة المالكة للعقار ألا وهي ديوان الترقية والتسيير العقاري.<sup>1</sup>

## المطلب الأول

### دراسة ملف طلب التنازل

التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري تتم لمصلحة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية الخاضعون للقانون الجزائري على أساس القيمة التجارية للممتلكات محل التنازل، بعد التأكد من إنشاء وإيداع الملف الكامل الخاص لعملية التنازل (الفرع الأول)، ثم تحديد اللجنة المكلفة بدراسة الملف (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 61.

### الفرع الأول: تكوين الملف و إيداعه

التنازل عن الملكية العقارية الخاصة يتم عن طريق مكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري لصالح أصحاب العقارات الشرعيين الخاضعين للتنازل بعد التحقق من الملف الكامل المتعلق بعملية التنازل ومنه سيتم تقسيم هذا الفرع إلى ما يلي:

#### أولاً: تكوين الملف

يتكون الملف من مجموعة من وثائق إدارية عادية، نص عليها المشرع الجزائري في المادة 18 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153<sup>1</sup> المؤرخ في 2018/06/04، فمن أجل تسهيل عملية التنازل للمستفيد و للإدارة المعنية، و تنفيذ إجراءات التنازل بطرق سلسلة جعل المشرع الملف الكامل على أبسط ما يكون، وأي وثيقة ناقصة من الملف يعتبر الطلب مرفوضاً من طرف اللجنة المختصة، حيث يتكون من الوثائق التالية:

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

ركز المشرع في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، على أن يكون المستفيد منها هو الشاغل الشرعي ويثبت

<sup>1</sup> - المادة 18 فقرة 02 من مرسوم تنفيذي 18-153 تنص على ما يلي: "يرفق الطلب بملف يتضمن:

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

ذلك بواسطة عقد إيجار الملك العقاري، يفهم من ذلك أن المعني يكون مستأجراً لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، قبل أن يكون له الحق في طلب التنازل .

### ثانياً: إيداع ملف التنازل لدى الأملاك المختصة

كانت طلبات الشراء بالنسبة للأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية سنة 2015 تقدم بنفس الإجراءات التي تخضع لها الأملاك العقارية التابعة للدولة، إلى أن استحدثت المشرع لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المادة 19 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153،<sup>1</sup> لتمكين هذا الديوان بواسطة هذه اللجنة، من دراسة طلبات شراء العقارات التي تسييرها والفصل فيها واتخاذ القرارات التي يراها مناسبة دون تدخل الهيئات المحلية الأخرى على غرار البلدية والدائرة، ويرفق الطلب بملف كامل وتتكون هذه اللجنة من:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيساً.
- ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم ولكن بالتطلع على نص المادة 13 يتعين على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب شراء في أجل (3) ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-يراجع المادة 19، فقرة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقاً.

<sup>2</sup>- منى حنيش، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار لبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2017، ص 180.

## الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بدراسة الملف

نصت المادة 18 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153،<sup>1</sup> على وجوب إيداع طلبات الشراء العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى هذا الديوان، لدى اللجنة التابعة له، التي يكون مكتبها بمقر ديوان الترقية والتسيير العقاري، بذلك أصبحت كل الأملاك العقارية المسيرة من طرف هذه الأخيرة تتنازل عنها بنفسها. تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

ويتعين على اللجنة الفصل في طلب الشراء في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب عليها أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي حالة قبول الملف، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً. وفي حالة رفض الملف الذي يجب أن يكون معللاً، توجه الطعون المحتملة لقرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ وتتكون هذه اللجنة من:

- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيساً.

- ممثل عن المدير الولائي لأمالك الدولة.

<sup>1</sup> - يراجع إلى المادة 18 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقاً.

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

وتكلف اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها المقبولون على الشراء والفصل فيها في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار.

أما بالنسبة للملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية فيجب تحويلها إلى مكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 211/15<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### تقييم السكن الاجتماعي المتنازل عنه

ويعد أول إجراء يتم القيام به هو تقييم العقاري ويبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لأجل تحديد قيمته،<sup>2</sup> ويعتبر 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 يهمننا هو الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة وفقا

<sup>1</sup> - يراجع المرسوم التنفيذي رقم 211/15، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - خليل عمرو وكريم حرزالله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، جامعة يحي فارس المدينة، ص 213.

لأسعار يمكن القول أنها تحدد بنصوص قوانين المالية والتعليمات الإدارية لمديرية أملاك الدولة بصفة دورية.<sup>1</sup>

إن تنفيذ و تطبيق العمل التقييمي يجب أن يتم بطريقة منهجية تستوفى شروط محددة حتى نصل في النهاية إلى بلوغ الأهداف المنتظرة والمتمثلة أساسا في البحث عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع عملية التقييم، مدعما بالنصوص القانونية والتنظيمية والتوضيحات الكافية وذلك وفق خطوات محددة.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: أسس عملية تقييم السكن الاجتماعي

تتولى مصالح أملاك الدولة القيام بعمليات التقييم العقاري حسب نمط السكن، ويقوم المدراء العاملون لدواوين الترقية والتسيير العقاري بإرسال إلى مديري أملاك الدولة للولاية جدول يبين محتوى ومساحة مفصلة لكل نمط من السكنات المعنية سواء (f4 أو f3 أو f2) يقع في نفس العمارة وحتى في نفس الحي، ويتضمن المساحة الإجمالية للسكن وكذا المساحة الداخلية لكل الفضاءات .

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 حيث: (المستوى، العمارة، الكتلة من العمارة، الحي).

<sup>1</sup>-علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد

الرابع، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ديسمبر سنة 2007، ص 136.

<sup>2</sup> حنيش منى، مرجع سابق، ص 184.

وذلك لتمكين مصالح أملاك الدولة من إعداد عقود التنازل كما سنتطرق له لاحقاً، أما فيما يخص المحلات التجارية والمهنية والحرفية فتكون محل بطاقة تقييم مميزة لكل محل على حدا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تحديد قيمة السكن الاجتماعي محل التنازل

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

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

فإذا كانت عبارة عن مساكن فردية لاسيما من نوع "فيلا" فتقدر قيمتها بالمبدأ المسمى (الأرض والبناء) والمتمثلة في حساب مساحة قيمة الأرض التي أقيمت عليها البناء وقيمة مساحة الأرض الملحقة بها من جهة، وقيمة البناء على أساس مساحتها الإجمالية من جهة أخرى، والجمع بين القيمتين للحصول على القيمة الكلية.

أما في حالة البناءات الجماعية فتقدر قيمة المسكن الواحد فيها بالطريقة المعتمدة على المساحة المستعملة والتي تسمح بالحصول على القيمة الجزافية بما فيها قطعة الأرض المبني عليها المسكن وضرب مساحتها في سعر الوحدة للمتر المربع، وفي كلتا الحالتين يأخذ بعين الاعتبار قدم البناءات التي يحدد معدلها وفقاً لعمرها ومقدار صيانتها وكذا موقعها الجغرافي.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 05/01/2016 ، المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

تتولى مصلحة العمليات العقارية التابعة للمديرية الولائية لأمالك الدولة بعدة مهام<sup>1</sup> نذكر ما يعيننا هذا الموضوع - بحيث يجرى على مستوى مكتب تسيير أمالك الدولة التابع لمصلحة العمليات، فيتم تنظيم وتقييم العقارات والمتاجر المتضمنة أمالك الدولة أو التي تتابع نتائجها، والبيوع العقارية الخاصة بأمالك الدولة.

تقوم مصلحة الخبرة بتنظيم وعرض عمليات التقييم للعقارات ودراسة الطلبات المتعلقة بها على مستوى مكتب التعويضات العقارية، وكذا عمليات البيوع العقارية والمتاجر على المستوى المحلي، واتخاذ قرارات متعلقة بتحاليل تقنية على مستوى مكتب الدراسات والتحاليل التابع لمفتشية أمالك الدولة.

### الفرع الثالث: تخفيضات مطبقة على قيمة السكن الاجتماعي المتنازل عنه

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

### أولا: في حالة اختيار صيغة الشراء بالدفع الفوري

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، على أن يستفيد من يرغب بالدفع الفوري من تخفيض الثمن المقدر بنسبة 10%، ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن محل التنازل، بالنسبة لمن يرغب في دفع الثمن بالتقسيط ويشار في العقد إلى المدة المحددة لتحصيل المبلغ للبيع بالتقسيط، على أن لا يتعدى 10 سنوات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليندة عيباش و سهيلة بحايري ، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> - يراجع المرسوم التنفيذي رقم 153-18، المذكور سابقا.

## ثانياً: في حالة اختيار صيغة الشراء الدفع بالتقسيط

أضافت المواد 06،07، من نفس المرسوم، على إمكانية اختيار الدفع بالتقسيط وبذلك يستفيدون من تخفيض بنسب متفاوتة حسب المدة المحددة، شرط أن يقدموا دفع أولي يقدر بخمسة (5)% من ثمن التنازل الإجمالي، ثم يمنح له أجل أقصاه عشر (10) سنوات لاستكمال مبلغ التنازل، فيستفيد المشتري من نسبة تخفيض تقدر بسبعة (07) عندما تكون المدة المتفق عليها لا تقل عن (03) سنوات أو تساويها، وبنسبة تخفيض بقيمة خمسة (05)% عندما تكون تلك المدة أكثر من ثلاث (03) سنوات ولا تتعدى (05) سنوات<sup>1</sup>.

1- **تحصيل عائدات التنازل:** إن مصالح إدارة أملاك الدولة، هي الهيئة المخولة لها قانوناً بتحصيل عائدات لاسيما الواردة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وذلك عن طريق مفتشية أملاك الدولة.

فبعد إرسال الملف من طرف من طرف مصالح الدائرة أو من ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بتحويلها إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي بدوره يقوم بحساب سعر التنازل، حسب نوع العقار والاستعمال الموجه إليه، كما يتولى عملية تحصيل ثمن التنازل مع احتساب مبالغ الإيجار المدفوعة سابقاً<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقاً.

<sup>2</sup> - فضيلة بركان، مرجع السابق، ص 20.

فالتحصيل المبلغ يسمح للمستفيد أن يختار بين الدفع بالتقسيط أو الدفع الفوري حسب ما هو منصوص عليه في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، فيحتم على المستفيد الذي يختار الدفع بالتقسيط توقيع تأمين على الحياة وعلى الحريق، ما يضمن دفع المبالغ المالية المتبقية في حالة وفاته أو في حالة تلف البناية<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### تجسيد عملية التنازل بعقد رسمي

يعتبر عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة من العقود الإدارية الخاصة، على الرغم من أنها ليست من العقود المسماة، فالملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة لا تنتقل إلا بموجب تحرير عقد رسمي يقوم به مسير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة، فالمستفيد من الذي قام بدفع كلي تنتقل إليه الملكية ويسلم له العقد مباشرة، أما بالنسبة لممتلكات البلدية، فرئيس المجلس البلدي هو المكلف بتحرير العقود<sup>2</sup>.

في حالة ما إذا كان الدفع بالتقسيط فيرهن العقار محل التنازل وهذا الرهن لا يزول إلا بالدفع الكلي للقيمة الإجمالية للعقار، فيتم بعدها اللجوء إلى مكتب تحرير العقود على مستوى مديرية أملاك الدولة لفك الرهن، فيحرر عقد جديد إليه لإثبات ملكية العقار ورفع اليد عنه وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المبحث، من خلال هذا المبحث خصصنا (المطلب الأول) لإبرام عقد التنازل، بينما سنعالج في (المطلب الثاني) نفاذ عقد التنازل.

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - ليندة عياش، سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 52.

## المطلب الأول

### إبرام عقد التنازل

المشروع لم يذكر أي إجراء قانوني أو أي عقاب يقع على الإدارة في حالة تجاوز اللجنة هذا الأجل، ففي المرسوم 153/18 الذي أشار إليه المشروع الجزائري أن الطلب يعتبر مقبول ضمناً في حالة عدم الرد في الأجل القانوني.

فإيداع الملف لدى اللجنة المختصة لا يعني بالضرورة إبرام العقد، فبعد التأكد من الملف تقوم اللجنة المختصة بإبرامه، وفي حالة قبول الملف وتبليغ المقبل على الشراء بقرارها بواسطة رسالة موصى عليها بشعار الاستلام، من ثم تبدأ إجراءات إبرام العقد الناقل للملكية، فيرسل الملف المقبول بالكامل إلى مديرية أملاك الدولة لتحضير عقد البيع ويلحق به وجوباً دفتر الشروط<sup>1</sup>.

بعد استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة تأتي المرحلة الأخيرة هي إبرام أو تحرير العقود وتتكفل بهذه العملية مصالح أملاك الدولة فمهمة تحرير العقود المتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة فتعتبر هذه المديرية هي موقف الدولة التي تكون الدولة طرف فيه<sup>2</sup>.

لهذا يجب على رؤساء مفتشيات أملاك الدولة وفور استلام ملفات التنازل عن الأملاك ذات الطابع السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، إعداد أمر بالدفع وتبليغه للمعنيين فور إمضائه من طرف مدير أملاك الدولة، فإذا تم التسديد الكلي أو الجزئي لسعر التنازل فيتم إعداد العقد الإداري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> - كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 242.

<sup>3</sup> - علي بن شعبان، مرجع سابق، ص 139.

وذلك لإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، وبالتالي فإن العقود المتضمنة التنازل عن الأوعية العقارية سواء كانت تابعة للدولة أو تسييرها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، فإدارة أملاك الدولة هي المخول الوحيد لها قانونا لتحرير وإبرام العقود الرسمية المتضمنة التنازل عن أملاك إما بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني<sup>1</sup>.

وحسب ما جاء في المرسوم رقم 16/310 الذي تضمن شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، فنقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري المسير من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لا يستفيد منه سوى الأشخاص:

- من لهم صلة القرابة مع المستأجر ويستوفون شروط الاستقادة من السكن العمومي الإيجاري التي نص عليها التنظيم المعمول به.
- الشاغلون الذين لهم صلة القرابة أو المصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية المستلمة أو في تطور الاستغلال قبل أو يناير سنة 2004.
- أي شاغل آخر لسكن العمومي الإيجاري الذي لا صلة قرابة له مع المستأجر المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>.

فالتنازل عن عقد الإيجار هو نقل المستأجر جميع حقوقه المتولدة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، حيث أن المشرع الجزائري اشترط لجواز التنازل عن الإيجار وجوب الحصول على موافقة كتابية من المؤجر وهو يعتبر شرطا مانعا مقيدا للتنازل عن الإيجار وهو ما جاءت به نص المادة 505 من القانون المدني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - يراجع المرسوم رقم 16/310 الذي تضمن شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 505 من القانون المدني.

بموجب نص المادة (8) ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 2، ابتداء من 31 ديسمبر 2017.

فقسمنا هذا المطلب إلى فرعين، حيث خصصنا (الفرع الأول) مفهوم وخصائص عقد التنازل، و(الفرع الثاني) أطراف وأركان عقد التنازل.

### الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل عن السكن الاجتماعي

سنتطرق إلى التعريف الذي يعتبر أنه إجراء مستحدث جاء به المشرع الجزائري وخصائص عقد التنازل الذي يتميز كغيره من العقود بعدة خصائص والتي ستظهر لنا من خلال ما يلي:

#### أولاً: تعريف عقد التنازل

المشرع أصدر العديد من المراسيم والقوانين التي من خلالها نظم عملية التنازل فحب التملك للإنسان هو شيء فطري.

**1- لغة:** العقد هو الربط عقد عقدة بمعنى ربط، وهو جمع أطراف الشيء وربطهما، يعني إحكام الشيء، فالعقد بمعنى العهد الموثوق، والضمان وكل ما ينشئ التزاماً يربط بين الأطراف، فالمقصود من العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر عن أحد المتعاقدين بقبول الآخر فهو كل تعبير صريح أو ضمني ينتج بموجبه ما يسمى إيجاباً يصدر من طرف شخص قانوني معين يتلقى بدوره تعبيراً صريحاً أو ضمناً صادر من طرف شخص آخر ويشكل قبولاً، فالعقد لغة هو الكلمة التي تعبر عن ما يربط بين ثلاث عناصر وهي:

الإيجاب: وهو العرض الذي يقدمه شخص ما من أجل التعاقد.

القبول: وهو الصريح أو الضمني عن قبول العرض.

محل العقد: وهو المعقود عليه<sup>1</sup>.

- التنازل لغة هو التخلي عن شيء معين أو الترك أو الاستقالة، يقال تنازل عن الشيء أو تنازل عن المنصب، يعني به في مثل هذه المواضع التعبير عن التخلي والتساهل في ترك الحقوق للأخر<sup>2</sup>.

2- اصطلاحاً: هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث أن الدولة تنقل الأملاك العقارية سواء كانت تابعة لها أو مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى الشاغل الشرعي لها<sup>3</sup>.

لا يوجد تعريف صريح لعقد التنازل في التشريع الجزائري ولا التشريعات الأخرى، تاركا التعريفات للفقهاء والاجتهاد إلا فيما يرى ضرورة ذلك ويهدف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة إلى تحويل ملكية عقارية تابعة للدولة كشرط أساسي وإلا كان مجرد عقد بيع عادي، كما يشترط أن يكون التنازل مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقار<sup>4</sup>.

تعريف عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة يشمل تعريف عقد البيع الذي ينص عليه المشرع في المادة 351 من القانون المدني " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> - فضيلة بركان، مرجع السابق، ص 01.

<sup>4</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 13.

<sup>5</sup> - يراجع إلى المادة 351 من القانون المدني.

ومن خلال هذا يتبين لنا أن عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة هو عقد بيع يتضمن أحكاما خاصة، تبرمه الدولة بعد استكمال الشروط والإجراءات القانونية المعمول بها، الهدف منها نقل الحقوق العقارية كاملة إلى المشتري<sup>1</sup>.

### ثانيا: خصائص عقد التنازل

عقد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية كغيره من العقود يتميز بعدة خصائص منها:

1- **عقد ملزم للجانبين:** يلزم كل من الطرفين المتعاقدين بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل، يترتب عن عقد التنازل التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين إذ يعتبر كل طرف في العقد دائنا ومدينا في نفس الوقت.

طرفي العقد هما الدولة من جهة كونها المالكة أي بصفتها الطرف المتنازل عن الأملاك العقارية " البائع"، والطرف الثاني "المستفيد".

كما يسمى من عملية التنازل وما يميز هذه عن العقود الأخرى أن الالتزامات الواقعة عن عاتق كل طرف في عقد التنازل من نقل ملكية وتسديد الثمن لا يترتب العقد أثره إلا بعد إتباع إجراءات إدارية محضّة، وناتج عملية البيع يعود إلى الخزينة العامة للدولة<sup>2</sup>.

2- **عقد من عقود المعاوضة ناقل للملكية:** في عقد التنازل يشترط أن يكون أن يكون هناك مقابل للشيء المباع، ويجب أن يكون هذا المبلغ من النقود "الثمن"، وبهذا يختلف عن المقايضة والهبة، بحيث كل طرف يأخذ مقابل لما يعطيه، فالمشتري يأخذ العقار والدولة تقبض الثمن الذي يدفعه المشتري، فلا بد أن يكون المبلغ جديا لا تافها أو بخسا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، مرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 21.

- وهو من عقود المعاوضة محددة القيمة، وليس من العقود الاحتمالية وهو من أهم خصائص عقد البيع التي يلزم أن يكون مقابل الذي يدفعه المشتري نقوداً لأن كل من طرفي العقد يأخذ مقابلًا لما يعطي<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن عقد التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هو عقد معاوضة يهدف إلى نقل الملكية مقابل العوض النقدي.

**3- عقد التنازل مجرد من المساومة:** فالأصل أن البيوع التي تقوم بها الدولة ما هي إلا حالات خاصة تكون عن طريق السبل التي تحمل المنافسة أي عن طريق المزاد العلني أما البيع بالتراضي هو استثناء فإن التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تكون طبقاً للقوانين والتنظيمات وفق إجراءات وتبعاً لطبيعة الأملاك العقارية، ولذلك تعتبر هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة مجرد مساومة، فأعلان المزايدة يكون في متناول الجمهور وعلى الأشخاص المهتمين الاطلاع على حالة العقارات المراد بيعها<sup>2</sup>.

- يتم الإعلان في الصحف والأماكن العمومية عن البيع بالمزاد العلني الذي يتم وفق شروط محددة المتمثل في المزايدة الشفوية والمزايدة المحتومة..، مكان المعاينة، تعيين الحصص، كيفية سحب دفتر الشروط، تحديد قيمة السعر، لجنة فتح الأظرفة، مصاريف البيع... إلخ.

**ويقوم المتنازل له بتأمين السكن من جميع الأخطار الخاصة بالسكن مثلاً: الحريق أضرار المياه، انكسار الزجاج، السرقة، تعطل أحد الأجهزة الكهرومنزلية... إلخ، وكذا التأمين**

<sup>1</sup> - موسى لحاج، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> - عابدة هوري، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، عدد 47، مجلد ب، ص، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 144.

ضد الكوارث الطبيعية كالزلازل، البراكين، الفيضانات، بالنسبة للتعويض في حالة الأولى عند وقوع الضرر لابد من التصريح وفي أغلب الأحيان يكون محضر لدى الضبطية القضائية يثبت الحادثة خاصة بخصوص السرقة والحريق وعند انتهاء التحقيق وتكون الأبحاث بدون جدوى يستحق المؤمن له التعويض هذا طبعا بعد تقييم الأضرار بموجب خبرة بخصوص الحالات الأخرى كتلف أحد الأجهزة الكهرومنزلية فالأمر لا يستدعي تحقيق مجرد التصريح والقيام بإجراءات الخبرة يكفي التعويض.

بخصوص الكوارث الطبيعية فالمؤمن له لا يستحق التعويض إلا إذا أقرت الدولة وقوع كارثة طبيعية في منطقة معينة كالزلازل مثلا هنا يستحق المؤمن له التعويض.

### الفرع الثاني: أطراف عقد التنازل وأركانه

تطرق المشرع إلى أطراف وأركان عقد التنازل ويتضح أن العقد شريعة المتعاقدين ومنه سنوضح ذلك من خلال ما يلي:

#### أولاً: أطراف عقد التنازل

عقد البيع يبرم بين الأطراف المتعاقدة، مؤسسات الدولة المالكة للعقار والمقبلين على الشراء، فحسب ما جاءت به المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18<sup>1</sup> على أنه يجب أن يبرم عقد البيع على خصوص ثمن التنازل ومدة الدفع في حالة الدفع بالتقسيط، وتحديد حقوق وواجبات لكلا الطرفين.

بعد الدفع الكلي لثمن التنازل يتم نقل الملكية ابتداء من يوم إبرام العقد ودفع الثمن أو دفع القسط الأول الذي يتمثل في 05% من المبلغ الإجمالي، فالمشرع الجزائري تطرق إلى

<sup>1</sup> - يراجع إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المنكور سابقا.

الهيئة المالكة للعقار وأملكها العقارية الخاصة التي يمكنها التنازل عنها، والالتزامات التي تقع على عاتق المستفيدين.

1- **الهيئة المالكة للعقار:** لم ينص المشرع صراحة على أجهزة الدولة التي يخول لها التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها<sup>1</sup>، فبموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1996/05/02 الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة والأملاك العقارية الخاصة التي أعيد دمجها ضمن أملاكها<sup>2</sup>.

فالدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري تكون طرف في العقد الذي يبرم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة أو المسيرة من طرفها.

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/05/04 صريحا، عندما وضعت استثناءات في المادة 03. وحدد العقارات التي لا يمكن التنازل عنها ومن بينها الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، دون أن يحدد نوع هذه العقارات، فبذلك أصبحت الجماعات المحلية لا يمكنها التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة لها، مهما كان نوع هاته العقارات، وهذا ما لم يتم النص عليه في التشريعات السابقة.

2- **المستفيد:** هو الطرف الثاني في العقد فيمكن أن يكون من الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية، أو من الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري وعبر عنها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 153/18 بعبارة الشاغلين الشرعيين.

فعلى المستفيد أن يشغل العقار حسب التوجيه المخصص له فلا يمكن أن يشغل عقار موجه للاستعمال السكني ويستغله في نشاط تجاري، وإلا يعتبر شغل غير شرعي للعقار، وهو

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup> - يراجع إلى الأمر رقم 66-102، المذكور سابقا.

من الشروط الأساسية التي وضعها المشرع للمستفيد، وعلى أن يكون شاغلا للعقار قبل تقديم طلب التنازل، وأن يستغله بطريقة قانونية.<sup>1</sup>

- فالمشرع ألزم المستفيد على دفع ثمن العقار مع اختياره في ذلك بين الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط.<sup>2</sup>

تبنى المشرع عقوبات على المستأجر بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، تتمثل في زيادة تقدر ب (01%) على كل تأخير في دفع المستحقات في حالة الدفع بالتقسيط.<sup>3</sup> ويمكن أن تصل العقوبة إلى إلغاء البيع والطرده من المحل المتنازل عليه مع استرجاع العقار في حالة الامتناع عن تسديد (06) أشهر مستحقات شهرية متتالية، وما لا يجب على المستفيد القيام به هو إعادة بيع العقار إلا بعد استكمال الثمن.<sup>4</sup> بسبب ما نصت عليه المادة 09 من نفس المرسوم.<sup>5</sup>

### ثانيا: أركان عقد التنازل

العقود القانونية التي تتعد بتطابق إرادتين أو أكثر لا بد أن تتوافر على أركان العقد المعروفة المتمثلة في:

**1- ركن التراضي:** فالمشتري حرية اختيار المبيع والثمن الذي سيدفعه، وللبائع الحرية في التنازل عن عقد المبيع مقابل ثمن.

والتراضي يثبت تعبير كل من الطرفين عن إرادتهما المتطابقتين، ويجب أن يقترن بالإيجاب الذي يعرضه البائع مع القبول بالنسبة للمشتري، ويشترط أن يكون الرضا صادر عن

<sup>1</sup>- يراجع المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المذكور سابقا.

<sup>2</sup>- موسى بلحاج، مرجع السابق، ص 80.

<sup>3</sup>- يراجع إلى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المذكور سابقا.

<sup>4</sup>- موسى بلحاج، المرجع السابق، ص 81.

<sup>5</sup>- يراجع إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المذكور سابقا.

ذي أهلية ولم يحجر عليه، ويكون صحيحا عند خلوه من عيوب الإرادة المتمثلة الغلط، التدليس الإكراه، ففي حالة بيع الدولة لأملكها العقارية الخاصة تكون أهلية الدولة في الشخص المعنوي المالك للعقار وعيوب إرادتها تظهر في طبيعة العقار.

فلا يمكن لهيئة معينة أن تتنازل عن أملاك هيئة أخرى مثلا، أما بالنسبة للمشتري فأهليته أن يكون بالغا سن 19 سنة كاملة ولم يحجر عليه، إذا كان الشخص طبيعي، وإذا كان معنوي خاص أو عام، فترجع أهليته إلى قانونه الأساسي.

**2- ركن المحل (محل العقد):** المحل هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، فهو التزام الدولة (كونها هي البائع) بنقل ملكية الشيء المبيع والتزام المشتري بتسديد الثمن، فيكمن محل عقد التنازل في الشيء المبيع والثمن.

أ- الشيء المبيع: الدولة تلتزم بنقل ملكية العقار، ويشترط أن يكون مشروعاً، ويجوز التعامل فيه، أو يكون موجوداً أو قابل للوجود، أن يكون معينا بذاته أو قابل للتعيين، وأن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع<sup>1</sup>.

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

- يشترط أن يكون نقداً، مقدراً حيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع، ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار، وألا يكون بخساً.

- دفع الثمن لا بد أن يدفع كاملاً أو بالتقسيط.

**3- ركن السبب:** يجب أن يكون الباعث الدافع للتعاقد وهو غير مخالف للنظام والآداب العامة فالتنازل عن العقد هو بحد ذاته عقداً ملزماً لطرفيه<sup>2</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 97 من

<sup>1</sup> - موسى بلحاج ، مرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - مبروك منصور، زواقي مصطفى، التنازل عن العقد- مفهومه وطبيعته القانونية-، مجلة القانون والعلوم السياسية مجلد 08، العدد 01 (2022)، سنة 2022، ص 381.

القانون المدني " إذا التزم متعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة، كان العقد باطلا.<sup>1</sup>

- بالنسبة لعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، تكمن في سبب تهافت الأشخاص إلى شرائها بدافع التملك، فالدولة لا يمكن أن تتصور أن تقوم بالتنازل لأسباب غير مشروعة ومخالفات للآداب العامة، إنما تهدف هذه العملية إلى تحقيق غاية نبيلة المتمثلة فيما يلي:

- تحصيل موارد مالية لخزينة الدولة.

- الاستثمار في العقارات للنهوض بالاقتصاد الوطني.

- تسيير عمليات التعمير والبناء للقضاء على أزمة السكن.<sup>2</sup>

**4- ركن الشكلية:** أخضع المشرع بعض العقود إلى الشكلية بإفراغ إرادات كل أطراف العقد في قالب رسمي يحرر من طرف ضابط عمومي مختص ولا بد من تسجيله وشهره، ليرتب آثار قانونية، ولإبرام هذا العقد لا يلزم شكلا معينا مهما كان نوع هذا البيع، باعتباره عقد رضائي، إذ يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين، ولكن لكل قاعدة استثناء، والقانون ينص في المادة 324، الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري على إلزام الأطراف المتعاقدة في البيوع التي يكون موضوعها نقل الملكية عقارا أو حقوق عقارية أو تخضع لشكلية معينة<sup>3</sup>.

وبطبيعة الحال فإن محل البيع في موضوعنا هنا منصب على عقار فلا بد من إفراغه في قالب شكلي، يعني بعقد كتابي رسمي، ولا يكفي بالتراضي وإلا كان باطلا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- يراجع إلى المادة 97 من القانون المدني.

<sup>2</sup>- موسى بلحاج، المرجع سابق، ص 18.

<sup>3</sup>- يراجع إلى المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup>- موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 19.

فحسب المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة بمديرية أملاك الدولة، تتولى تحرير العقود المبرمة بين الهيئة المالكة والمشتري بمناسبة تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة كما تقوم بتسجيله وشهره<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### إتمام إجراءات عقد التنازل

يخضع نقل الملكية العقارية للأملاك الوطنية الخاصة لجميع الترتيبات القانونية المتمثلة في التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية المختصة والضرائب وعليه تنتقل جميع الحقوق العقارية كبقية العقود المتعلقة بنقل الملكية.

وتتولى مصالح أملاك الدولة باعتبارها موثق للدولة بجميع الإجراءات المذكورة سالفاً، كالقيام بإجراء الإشهار والتسجيل والالتزام بما ينتج عنها من ضرائب عن هذه العملية<sup>2</sup>.

ومن بين هذه الإجراءات تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة لأن القاعدة تنص على أنه لا ضمان في البيع الذي تكون الدولة طرف فيه وتلتزم بنقل الملكية للمشتري يعني أنه المستفيد يكون على دراية كاملة بكل تفاصيل وضعية العقار سواء كانت عيوب واضحة أو مستورة لأنه الشاغل الشرعي للعقار.

<sup>1</sup> - يراجع إلى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، يتضمن شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك، (ج ر)، عدد 60، صادر 24-11-1991.

<sup>2</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص 82.

وبالتالي تكون الدولة قد سلمت العقار للمعني ويسمح له بحيازته واستعماله واستغلاله للعقار المنقول له، ويصبح العقد المبرم بين الطرفين نافذا بينهما، ويتم النقل بإجراء عملية التسجيل ثم يليها الإشهار<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تسجيل عقد التنازل

يعتبر التسجيل من أهم الإجراءات المثيرة للجدل في المعاملات العقارية من الناحية العملية فضلا على أن التسجيل ذو أهمية يتمتع بها لأنه العنصر المحوري في توفير الحماية للأطراف في جميع العقود الناقلة للملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها<sup>2</sup>.

ولمعرفة الأهمية الضرورية لإجراء التسجيل ينبغي التطرق إلى تعريفه (أولا) وإجراءاته (ثانيا) وتحديد رسوم التسجيل والحقوق الناتجة عنها (ثالثا).

#### أولا: تعريف التسجيل

هو ضبط الحالة المادية للعقار كالحدود والمساحة واللواحق بدقة وترتيبه من الناحية القانونية، وبيان كل التصرفات الواردة عليه وإظهار وتعيين أصحابها.

فهو عمل إداري ينصب في سجلات خاصة وذلك وفق المادة 05 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، فهو عمل جبائي يكون مرجعا في تحديد وتحصيل الضرائب على المعاملات التجارية في جميع أنواع البيوع العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - موسى بلحاج، مرجع سابق، ص ص 83.82.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 83.

<sup>3</sup> - يراجع إلى الأمر رقم 76-105، مؤرخ في 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل، (ج ر)، عدد 81، صادر في: 18/01/1979.

## ثانيا: إجراءات التسجيل

تقتضي عملية التسجيل العقاري إجراءات ضرورية يجب احترامها من طرف المتعاقدين والموثق المحرر للعقد لأن عملية التوثيق العقاري تتمثل في مجموع الصحايف الموجودة على مستوى مصالح التسجيل والطابع في جميع الولايات.<sup>1</sup>

ويتم التسجيل عادة بعد التقصي والتحقيق في الطلب المودع على مستوى هذه المصالح، وينبغي على محرر العقد أن يحدد أوصاف العقار وحالته القانونية وكذا أصل الملكية.

وقد ألزم المشرع القائمين بتوثيق العقود والقيام بتسجيلها وتسجيل كل الوثائق المتعلقة بالعقد والعقار قبل إيداعه على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، وذلك لإثبات تاريخها كما أوجب المشرع مصالح أملاك الدولة عن تسجيل عقد تنازل الدولة على صورتين التسجيل لدى مصلحة الطابع، وفي البطاقة الوطنية للسكن.<sup>2</sup>

**1: لدى مصلحة التسجيل والطابع:** إن الهدف من هذا الإجراء هو تحصيل المبالغ المالية وهي في شكل رسوم جبائية وكذا إعطاء العقد والمعاملة تاريخا ثابتا حتى يكون وسيلة إثبات يتمسك بها أطراف العقد طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، نصت المادة 09 من القانون رقم 76-105 المؤرخ في 09/09/1976 من قانون التسجيل التي تتضمن إلزامية تسجيل العقود المدنية والعقود العرفية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول وكذا الأحكام الصادرة على الجهات القضائية في المواد الجنائية والجنحية والمخالفة وحسب نص المادة يرفض الإجراء عند مخالفة مضمون المادة المذكورة أعلاه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - موسى بلحاج ، المرجع السابق ، ص 86

<sup>2</sup> - يراجع المادتين 192 و 195، الأمر رقم 76-105، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - يراجع للمادة 328 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> - يراجع للمادة 09 من القانون رقم 76-105، المذكور سابقا.

2- التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن: يعتبر هذا التسجيل إجباريا حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي 153/18 التي جاءت فيها ما يلي يسجل المشترون لهذا النوع من الأملاك العقارية في البطاقة الوطنية للسكن حسب المادة 59 من المرسوم 142/08 ويستثنى في هذه الحالة المشترون من الحصول على السكن أو على أي إعانة من التي تمنحها الدولة في هذا الشأن.<sup>1</sup>

يفهم من هذه المادة أنه يتم تسجيل المستفيد من العقار المتنازل عنه في البطاقة الوطنية بموجب المادة المذكورة أعلاه 59 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

إذا نصت المادة 59 من الفقرة 2 على أن تزود البطاقة الوطنية الولائية المنصوص عليها في المادة 60 التي تدون فيها جميع القرارات يمنح السكنات أو الإعانات المالية التي تمنحها الدولة، تهدف هذه العملية إلى مراقبة السكنات الممنوحة من طرف الدولة، وذلك لمنع المستفيد منها باستفادة أخرى تحقيقا للعدالة الاجتماعية.<sup>2</sup>

ج: تحديد رسوم التسجيل والحقوق: بالرجوع إلى المادتين 03 و04 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل يمكننا التمييز بين نوعين من الرسوم المتعلقة بتسجيل العقود هما الرسوم الثابتة والرسوم النسبية نركز على دراستهما على ما هو واقع على العقارات.<sup>3</sup>

- النوع الأول: الرسم الثابت وهو الذي يطبق على العقود لا يطبق نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بمدى الحياة أو لمدة غير محددة للأموال العقارية ولا قسمة أموال ولا حصة عقار

<sup>1</sup> - يراجع إلى المادة 23 من المرسوم التنفيذي 153/18، مذكور سابقا.

<sup>2</sup> - يراجع إلى المادة 59 و60 من المرسوم التنفيذي 142/08، المؤرخ في 11/05/2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، (ج ر)، عدد24، صادر في 25/05/2008.

<sup>3</sup> - يراجع المادتين 03 و04 من أمر رقم 76-105، مذكور سابقا.

في شركة فيطبق هذا النوع من الرسوم على جميع العقود الأخرى وغالبا ما يتقدم المعنيون طواعية لتسجيل العقود المعفاة منها يهدف حماية الحقوق المترتبة عنها.<sup>1</sup>

- النوع الثاني: الرسم التصاعدي أو النسبي وقد نصت عليها المادة 04 من نفس المرسوم وهي عكس الرسم الأول حيث يطبق هذا الرسم على كل إجراء متعلق بنقل الملكية، وبناء على المادة 156 فقرة 01 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل التي توجب على المشتري دفع خمس 1/5 ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة المتضمنة ناقل الملكية وحق الانتفاع...<sup>2</sup>

ولكن بالمقابل وردت في نفس الأمر المذكور إعفاءات عن دفع رسوم التسجيل بالنسبة للعقود التي تتضمن نقل ملكية السكنات المتنازل عنها أو تباع من طرف الدولة كالبيع الإيجاري أو صيغة التوفير والاحتياط والبيع المنجزة في إطار الترقية العقارية أو السكن الاجتماعي أو السكن الريفي أو السكن التساهمي.

### الفرع الثاني: شهر عقد التنازل

تعرضنا سابقا إلى عملية التسجيل التي تشمل المنقولات والعقارات بصفة عامة، ففي الظاهر أن الشهر يختص بالعقارات، فالعقار يحكم هذه الطبيعة ويخضع للنظام قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية التي تمس الحقوق العقارية وتكون في مجملها ما يسمى بالنظام الشهر العقاري وهذا النظام يعود وجوده إلى وجود الإنسانية وشعورها بأهمية العقار كمصدر للحياة والتي عملت على تطويرها إلى غاية يومنا هذا، وأنه ينتج آثار مختلفة عند

<sup>1</sup> - موسى بلحاج ، مرجع سابق، ص88.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 89.

إبرام عقود التنازل الواردة على أملاك الدولة العقارية الخاصة أنها تنتج آثار على عاتق طرفي العقد والتزامات متبادلة من بينها نقل الملكية وشهرها.<sup>1</sup>

طبقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري والتي مفادها إلزامية شهر العقود العقارية ومن خلال الماجة السابقة أن عقد التنازل لا يكون حجة بين المتعاقدين ولا على الغير وغير مثبت لحق الملكية إلا من يوم إخضاعه لإجراء الشهر.<sup>2</sup>

الشهر العقاري هو وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص وتعتبر أنها مجموعة الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي في العقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادية التي تستدعي عموما عملية مسح الأراضي ومن جهة أخرى تبين الوصف القانوني عن طريق تسجيل الحقوق في السجلات العقارية فالنظام الشهر يهدف عموما إلى تنظيم هوية لكل عقار.<sup>3</sup>

فالشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية لشخص معين أو أشخاص معينين، حيث يهدف الشهر إلى حفظ العقارات وإبقائها في حوزة العائلة الواحدة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص02.

<sup>2</sup> -يراجع إلى المادة 793 من القانون المدني.

<sup>3</sup> - كريمة فردي، المرجع السابق، ص03.

<sup>4</sup> - ايمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2008/2009، ص24.

## ملخص الفصل الثاني

نستنتج بأن من طلب التنازل هو من الإجراءات الأولية حسب طبيعة العقار ثم نصل إلى تكوين الملف وأهم الإجراءات المتعلقة به إلى غاية تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها فعملية التقييم تختلف باختلاف نوع العقار وتحديد قيمته تكون الثمن الأدنى المعروض الافتتاحي، بالنسبة لصيغة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة رغم اعتمادها على سعر رمزي بعيد عن قيمة العقار الحقيقية إلا أنها جاءت كاستثناء لمعالجة حالة خاصة كبيع السكنات الاجتماعية وتجسيد عملية التنازل وتحريرها في عقد رسمي الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة وتفعيلا لذلك تبنى المشرع الأخذ بنظام الشهر وذلك بعد أن يتم تسجيله .

# الخاتمة

## الخاتمة

وكخاتمة للموضوع اعتمد المشرع نظام الملكية المزدوجة الوطنية المتمثلة في العقارات العامة والعقارات الخاصة المملوكة للدولة، من خلال القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الملكية الوطنية، حيث يتضح أنه يجوز التصرف في الممتلكات الوطنية الخاصة، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأن الإدارة لا تستطيع التنازل عن ممتلكاتها، إلا إذا كانت غير مخصصة للمرافق العامة، كما جعلها المشرع قاعدة عامة أن العقارات المملوكة للدولة وتديرها دواوين الترقية والتسيير العقاري ليست قادرة على التخلي عنها، ولكن نظرا لأزمة السكن أرغم المستفيدون في الحصول على شروط معينة أهمها الشغل الفعلي للسكن ودفع الثمن بالكامل أو بالتقسيط، وذلك بتحديد نطاق تطبيق عملية التنازل ووضع الشروط اللازمة للمستفيدين.

وقد نظم المشرع العملية وفق الأحكام القانونية، واستوعب جميع المشاكل التي قد تتعرض لها في عملية تنازل الدولة عن ممتلكاتها العقارية الخاصة. فلا يجوز للهيئة المالكة التنازل عن ممتلكاتها إلا إذا لم تعد صالحة للمنفعة العامة وإذا كانت من بين العقارات غير المخصصة أو في طور التخصيص.

كذلك أن المشرع نص على إجراءات صارمة للتنازل عن أملاك الدولة، نظرا لأهمية هذه الأملاك كونها تنتمي إلى مجموعة الملكية الوطنية، إضافة أن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري يقلل من الثقل المالي الواقع عليهم من خلال اقتسام النفقات بين الخواص المستفيدين وبين الدولة.

من أهم القضايا التي واجهت المشرع كيفية تنظيم سياسة عقارية مستقرة، إذ عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات لإرسال سياسة عقارية بديلة عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.

وفي ختام دراسة موضوع "النظام القانوني لتصرف الدولة في سكناتها الاجتماعية"

توصلنا إلى جملة من النتائج والاقتراحات، والتي سنبرزها على النحو الآتي:

#### أولاً: النتائج

كشفت الدراسة أن المشرع كلف هيئة إدارية لإدارة الأملاك الوطنية بكفاءة عالية وقادرة على متابعة وحصر هذه الممتلكات.

تبين أن المشرع تبنى النظام المزدوج للملكية الوطنية وأخضعه لقانون مزدوج وفقاً للقانون 30/90 المتضمن قانون الملكية الوطنية.

اتضح أيضاً أن التنازل هو الطريق الذي يؤدي إلى الاستحواذ، وهو أحد الإجراءات القانونية التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة بهدف التنازل عن الممتلكات الوطنية للاستخدام السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

#### ثانياً: الاقتراحات

يجب على المشرع أن يراجع باستمرار الإجراءات المتبعة في تقييم التنازل عن العقارات الخاصة العائدة للدولة أو التي تديرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، لتحقيق الأهداف المنشودة وتأمين هذه الممتلكات.

ضرورة الرجوع إلى جميع النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن الملكية الوطنية الخاصة من أجل تسديد الثغرات القانونية التي تعترها.

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### المصادر

#### أولاً: النصوص القانونية

##### 1- القوانين:

- القانون رقم 80-12، المؤرخ في 31/12/1980، يتضمن قانون المالية لسنة 1981 (ج ر)، عدد 54، صادر في 31/12/1980.

- القانون رقم (30/90)، المؤرخ في 01/11/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج ر)، عدد (52)، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08)، المؤرخ في 20/07/2008، (ج ر)، عدد (44)، لسنة 2008.

##### 2- الأوامر:

- أمر رقم: 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ: 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

- أمر رقم 11/06، المؤرخ في 30/08/2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر)، عدد 53، صادر 30/08/2006.

- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل، (ج ر) عدد 81، صادر في: 18/01/1979.

- أمر رقم 102/66، المؤرخ في 6 مايو 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج ر)، عدد 32، الصادر في 02/05/1966.

## ثانيا: النصوص التنظيمية

### 1- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 121/07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن أحكام قانون 06-11، مؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة، (ج ر)، عدد 27، الصادر في 2007/04/28.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، يتضمن شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك، (ج ر)، عدد 60، صادر 1991-11-24.
- المرسوم التنفيذي رقم 269/03، المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424، الموافق 7 غشت سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، (ج ر) العدد 48، الصادرة في 13 أوت 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/13، المؤرخ في 04 جمادى الثاني لعام 1439 الموافق لـ 15 ابريل 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 269/03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير من سنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 01/81، المؤرخ في 21 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري (ج ر) العدد 06، صادر في 10 مارس 1981.
- المرسوم التنفيذي 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، (ج ر)، عدد 24، صادر في 2008/05/25.

- مرسوم تنفيذي رقم (427/12)، المؤرخ في 16/12/2012، المحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، (ج ر)، عدد (69)، لسنة 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، (ج ر)، عدد 27، صادر في 25/04/2007.

- مرسوم تنفيذي رقم 15/211، المؤرخ في 11/08/2015، يعدل ويتمم مرسوم التنفيذي رقم 03/269، مؤرخ في 07/08/2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004 أول يناير سنة 2003، (ج ر)، عدد 44، الصادر في 19/08/2015.

- مرسوم تنفيذي رقم 18/153، المؤرخ في 04/06/2018، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، (ج ر)، عدد 33، الصادر في 06/06/2018.

## 2- القرارات الوزارية:

أ- التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 05/01/2016، 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، (ج ر)، عدد 24، صادر في 25/05/2008.

ب- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05/04/2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمخصصة لعمليات التعمير والبناء، (ج ر)، عدد 35، صادر 25/05/2003.

**المراجع:**

**أولاً: الكتب**

أ- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للنشر، سنة 2009.

**ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية**

**1- مذكرات الماجستير:**

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

**2- مذكرات الماستر:**

أ- موسى بلحاج، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة، 2018.

ب- ليندة عيباش وسهيلة بحايري، التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية.

ج- سعدية يحيوي، تنظيم التنازل عن أملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2016/2015.

**ثالثاً: المقالات:**

1- علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ديسمبر سنة 2017.

- 2- كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد رقم 05، العدد 01، المركز الجامعي تيبازة، سنة 2020.
- 3- منى حنيش، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار لبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2017.
- 4- علي سعودي، التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري، قسم الحقوق، المركز الجامعي آفلو.
- 5- خليل عمرو وكريم حرز الله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، جامعة يحي فارس المدية.
- 6- حنان مزهود، التصرفات القانونية الواردة على الملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، مجلد 08، العدد 02، سنة 2019.
- 7- مبروك منصوري، زواقي مصطفى، التنازل عن العقد- مفهومه وطبيعته القانونية مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 08، العدد 01 (2022)، سنة 2022.
- 8- عايدة هدوري، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، عدد 47، مجلد بمجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017.

# الفهرس

أ.....	مقدمة.....
5.....	الفصل الأول.....
5.....	الإطار القانوني لتصرف الدولة في السكنات الاجتماعية.....
7.....	الفصل الأول.....
7.....	الإطار القانوني لتصرف الدولة في السكنات الاجتماعية.....
9.....	المبحث الأول.....
9.....	الأساس القانوني للتنازل عن السكنات الاجتماعية.....
10.....	المطلب الأول.....
10.....	التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل القانون القديم.....
10.....	الفرع الأول: قابلية أملاك الدولة الخاصة للتنازل من منظور قانون الأملاك الوطنية .
11.....	أولاً: حدود قابلية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة.....
11.....	ثانياً: الحالات الحصرية للتنازل عن أملاك الدولة الخاصة.....
12.....	ثالثاً: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في مجال الترقية العقارية استثناءً.....
13.....	الفرع الثاني: الأساس القانوني للتنازل في ظل التشريع الخاص القديم.....
14.....	أولاً: التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل القانون 81/01.....
17.....	ثانياً: التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل المرسوم التنفيذي 269/03 ...
19.....	المطلب الثاني.....
19.....	التنازل عن السكنات الاجتماعية في ظل التنظيم الساري المفعول.....
20.....	الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة.....
21.....	الفرع الثاني: الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

22	المبحث الثاني
22	شروط التنازل عن السكنات الاجتماعية
22	المطلب الأول
22	الشروط المتعلقة بال عقار محل التنازل
23	الفرع الأول: العقارات القابلة للتنازل
24	أولاً: بالنسبة للمحلات السكنية
25	ثانياً: بالنسبة للمحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية
25	الفرع الثاني: العقارات غير القابلة للتنازل
27	المطلب الثاني
27	الشروط المتعلقة بالمستفيد
36	الفصل الثاني
36	التطبيق العملي للتنازل عن السكنات الاجتماعية
32	الفصل الثاني
32	التطبيق العملي للتنازل عن السكنات الاجتماعية
33	المبحث الأول
33	إجراءات عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية
33	المطلب الأول
33	دراسة ملف طلب التنازل
34	الفرع الأول: تكوين الملف و إيداعه
34	أولاً: تكوين الملف

- 35 .....ثانيا: إيداع ملف التنازل لدى الأملاك اللجنة المختصة.
- 36 .....الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بدراسة الملف.
- 37 .....المطلب الثاني.
- 37 .....تقييم السكن الاجتماعي المتنازل عنه.
- 38 .....الفرع الأول: أسس عملية تقييم السكن الاجتماعي.
- 39 .....الفرع الثاني: تحديد قيمة السكن الاجتماعي محل التنازل.
- 40 .....الفرع الثالث: تخفيضات مطبقة على قيمة السكن الاجتماعي المتنازل عنه.
- 40 .....أولا: في حالة اختيار صيغة الشراء بالدفع الفوري.
- 41 .....ثانيا: في حالة اختيار صيغة الشراء الدفع بالتقسيط.
- 42 .....المبحث الثاني.
- 42 .....تجسيد عملية التنازل بعقد رسمي.
- 43 .....المطلب الأول.
- 43 .....إبرام عقد التنازل.
- 45 .....الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل عن السكن الاجتماعي.
- 45 .....أولا: تعريف عقد التنازل.
- 47 .....ثانيا: خصائص عقد التنازل.
- 49 .....الفرع الثاني: أطراف عقد التنازل وأركانه.
- 49 .....أولا: أطراف عقد التنازل.
- 51 .....ثانيا: أركان عقد التنازل.
- 54 .....المطلب الثاني.

54	إتمام إجراءات عقد التنازل.....
55	الفرع الأول: تسجيل عقد التنازل.....
55	أولاً: تعريف التسجيل.....
56	ثانياً: إجراءات التسجيل.....
58	الفرع الثاني: شهر عقد التنازل.....
63	الخاتمة.....

## الملخص

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري يتم لفائدة المواطنين وبصدور الدستور 1989 اتبعت الدولة سياسة أكثر ليونة في الأملاك الوطنية (أملاك عمومية، وأملاك خاصة).

فالمشرع الجزائري تطرق إلى إبراز الإجراءات المتبعة في التنازل عن الملاك العقارية، بداية من تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل وشروطها إلى غاية تحديد كيفية تقسيمها وتحرير العقد الإداري الخاص بالتنازل فكان آخر تعديل هو ماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 153/18.

**الكلمات المفتاحية:** التنازل، الأملاك الوطنية، المرسوم التنفيذي رقم 153/18، ديوان الترقية والتسيير العقاري.

### **Abstract:**

The transfer of real estate belonging to the State and to real estate promotion and management offices is made for the benefit of citizens. With the promulgation of the **1989** Constitution, the State followed a more flexible policy with regard to national property (public and private property).

The Algerian legislator has taken care to clarify the procedures for the transfer of real estate, starting by defining the transferable property and the conditions of its transferability until its division and the establishment of the administrative act of transfer. Executive Decree No. **18/153** was the last amending text.

**Keywords:** cession, national property, executive decree n° **18/153**, real estate promotion and management office.