

دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

أ. بركان فضيلة

قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

Berkanefadhila595@gmail.com

ملخص

يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين، أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية. غير أنه تستثنى من هذا الإجراء الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والسكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية. وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

Résumé :

Les biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) réceptionnés ou mis en exploitation avant le 1^{er} janvier 2004, sont cédés à leurs occupants réguliers, personnes physiques de nationalité algérienne ou morales de droit algérien, sur la base de leur valeur vénale.

Toutefois, sont exclus du champ de cession, et les biens immobiliers appartenant aux collectivités locales, et les logements réalisés pour le fonctionnement des services et organismes publics de l'Etat et des collectivités territoriales, ainsi que les biens immobiliers classés ou en instance de classement dans le patrimoine culturel.

مقدمة:

إن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، ليس وليد المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت سنة 2003، والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، بل عرفه المشرع الجزائري قبل ذلك بموجب القانون 81-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكيفيات عمل تلك اللجان، ولأن هذا القانون كان مواكبا لفترة خرجت منها الجزائر خاصة بعد صدور دستور 1989 [1] الذي كرس حق الملكية الخاصة، وبالتالي ألغى المشرع هذا القانون بموجب المادة 40 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000 و المتضمن قانون المالية لسنة 2001، والتي نصت صراحة على إلغاء أحكام القانون رقم 81-01 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، على أن تبقى خاضعة لأحكام هذا القانون الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب تم إيداعها قبل 31 ديسمبر سنة 2000، وتستمر لجان مابين البلديات في متابعة دراسة طلبات الاكتساب حتى تتم التصفية النهائية لكل الملفات المعنية، وتبقى اللجان الولائية للطعن مؤهلة قانونا، في حدود الصلاحيات المخولة لها، في الفصل في الطعون المقدمة طبقا لأحكام القانون رقم 81-01.

ونصت المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، على أنه يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساريين المفعول لفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

كما نصت المادة 209 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2001، والمتضمن قانون المالية لسنة 2002 على أن السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة تعد قابلة للتنازل، باستثناء السكنات المنجزة لحاجات سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية.

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المذكور أعلاه، غير أنه نص على أن الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية تبقى غير خاضعة لأحكامه.

1-تعريف التنازل

هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية، سواء أكانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، إلى الشاغل الشرعي لها سواء أكانت محلات ذات استعمال سكني، أو محلات ذات استعمال مهني وتجاري وحرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية[2].

2- الأملاك القابلة للتنازل

- الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني،
- الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي.

3- الأملاك غير القابلة للتنازل

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية،
- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992،
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

4- شروط التنازل:

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، على أن يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية.

1.4- الشخص الطبيعي:

يجب أن يقدم السند الشرعي لشغل الملك العقاري والمتمثل في 'قد الإيجار، وبالتالي فإن الأشخاص الذين اشتروا السكنات، عن طريق ما يسمى شراء المفتاح لم يكن لديهم الحق في التنازل غير أن المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، حيث نص على أنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن

العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري، سوى الأشخاص التالية:

- الذين لهم صلة قرابة (الفروع أو الأصول) مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجار، بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وبصفة استثنائية الأشخاص التالية:

-الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 -كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004

ولكي يكون حق نقل الإيجار فعليا، فإنه يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر.

ولا يخضع حق نقل الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية، لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المعمول بها قانونا، كما لا يمكن منح حق نقل الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، ويجب على طالب نقل حق الإيجار، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول، وفي هذه الحالة، لا يمنح التنازل عن السكن الذي تم نقل حق إيجاره، الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل الحدد في المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

وبهذه الصفة، يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل،

والشاغلون الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر باستثناء الأصول والفروع والشاغلون الذين ليست لهم صلة قرابة مع المستأجر، فإنه يشترط في نقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخزينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل وتحدد كما يأتي:

-10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني، بالنسبة للأشخاص الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر دون الأصول والفروع

-20% بالنسبة للشاغل الذي ليست لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني، والذي ليست لديه صلة قرابة مع المستأجر وقد حدد أجل سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية ابتداء من 31 ديسمبر سنة 2017 وبهذا يكون هذا المرسوم قد ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 1 فيفري سنة 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته .

وبالتالي فإن شاغلي السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء هذا الأجل، سيتم طردهم بصفة تلقائية من هذه السكنات أن يطلبوا أي نقل.

ويجب إيداع طلب خطي للشراء من المقيم الشرعي لدى الدائرة إذا كانت الأملاك تابعة للدولة أو لدى وحدات ديوان الترقية والتسيير العقاري إذا كانت هذه الأملاك مسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري [3]،

إضافة يجب تقديم بملف يتضمن:

- وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة
- شهادة ميلاد المشتري
- نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري.

2.4- الشخص المعنوي:

بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، فيجب إرفاق إضافة إلى الملف المذكور أعلاه الوثائق التالية:

- نسخة من السجل التجاري، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية
- نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية
- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.

5- الإجراءات المتبعة في عملية التنازل

1.5- بالنسبة للمحلات التابعة للدولة:

يقدم الطلب مرفق بالملف المذكور أعلاه من المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي المختص إقليميا لهذا الغرض، والتي تتكون من:

- رئيس الدائرة، رئيسا،
- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة،
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،
- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

وتوسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة، ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

أ- في حالة قبول الملف

يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع اشعار بالاستلام، تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة ، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

ب- في حالة رفض الملف

أشارت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 على أن كل رفض لطلب الشراء يجب أن يكون معللاً، وتوجه الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ، وتكلف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر بالنظر في الطعون التي يقدمها المقبولون على الشراء في أجل واحد ابتداء من تاريخ إخطارها، وتتكون هذه اللجنة من:

- الوالي، رئيساً،

- المدير الولائي لأملاك الدولة،

- المدير الولائي المكلف بالسكن،

المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

2.5- بالنسبة للأملاك التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري:

أ- في حالة قبول الملف

كانت طلبات الشراء بالنسبة للأملاك التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية سنة 2015، تقدم بنفس الإجراءات التي تخضع لها المحلات التابعة للدولة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أوت سنة 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، وقد فصل هذا المرسوم بين الأملاك التابعة للدولة والأملاك التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، فتودع طلبات شراء الأملاك التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف المقبل على الشراء، لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، ويرفق الطلب بملف يتضمن:

- عقد إيجار الملك العقاري،

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدورها المصلحة المسيرة،

- شهادة ميلاد المقبل على الشراء،
 - نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.
- وتتكون هذه اللجنة التي تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها من:
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله، رئيساً،
 - ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة،
 - ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.
- تجتمع اللجنة مرتين (2) في الأسبوع حتى إتمام طلبات التنازل، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.
- ويتعين على اللجنة الفصل في كل طلب شراء، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب عليها أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها وبثمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب مقرر وزاري وفي هذه الحالة، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً.

ب- في حالة رفض الملف

يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً، وتوجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، وتتكون هذه اللجنة من:

- مدير الولاية المكلف بالسكن، رئيساً،
 - ممثل عن أملاك الدولة للولاية،
 - المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.
- وتكلف اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء والفصل فيها، في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ الإخطار.

أما بالنسبة للملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسيورها دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية، فيجب تحويلها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري المعنية في أجل لا يتعدى شهرين (2) ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المذكور أعلاه في الجريدة الرسمية.

3.5- دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل:

أ- تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها

إن التقييم جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير سنة 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 بين كل من وزير السكن والعمران ، وزير الداخلية والجماعات المحلية، و وزير المالية.

أولا- بالنسبة للعقار السكني

- بالنسبة للعقار الجماعي:

يحصل على سعر التنازل عن محل ذي استعمال سكني جزء من عقار جماعي بتطبيق سعر أساسي مصحح، احتمالا بمعامل القدم، على مساحته المفيدة.

ينتج السعر الاساسي بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي المتوسط المحدد بمبلغ 18.000 دج/م²[4].

ويتم تصنيف البلديات في إحدى المناطق الست (6) وتحدد المعاملات المتعلقة بالمناطق كما يأتي[5]:

-المنطقة الأولى: 2

-المنطقة الثانية: 1,5

-المنطقة الثالثة: 1,2

-المنطقة الرابعة: 1

-المنطقة الخامسة: 0,8

-المنطقة السادسة: 0,5

ويمكن تقسيم كل بلدية إلى خمس (5) مناطق فرعية:

-الحي القديم: يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط فقط.

وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج أو الدخان أو الغبار أو الروائح الكريهة.

-وسط المدينة: يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت الأساسية المؤسسات الضرورية لحياة الجماعة لاسيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي والبريد والمواصلات والبنوك ومحطات النقل البري.

-الأحياء المحيطة بالمدينة: المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

-الضاحية: الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

-المنطقة المعزولة: تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الاقتصادية

تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو مذكور سابقا تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة ولاسيما منها المكلفة بالسكن والعمران وأملاك الدولة.

يتم تحديد المناطق الفرعية بقرار من الوالي.

تحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية كما يأتي:

المنطقة الفرعية الأولى (الحي الفخم): 1,2

المنطقة الفرعية الثانية (وسط المدينة) : 1,1

المنطقة الفرعية الثالثة (الأحياء المحيطة بالمدينة): 1

المنطقة الفرعية الرابعة (الضاحية): 0,9

المنطقة الفرعية الخامسة (المنطقة المعزولة) : 0,8

والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية والمتصفة خصوصا
بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

يتم تصنيف المحل موضوع التنازل، من أجل أخذ مستوى مرتبته
بعين الاعتبار، في أحد الأصناف الأربعة (4) المعرفة كما يأتي:

الصنف الأول: فخامة عالية.

الصنف الثاني: فخامة حسنة

الصنف الثالث: اقتصادي.

الصنف الرابع: جد اقتصادي

ويتم الأخذ بالعناصر التالية لتحديد كل من الأصناف الأربعة
المقررة:

-مواد البناء-

التنقيط	الطبيعة والخصائص	النوعية
80	حجارة، تلبيط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن	نوعية حسنة

60	<p>آجر أحمر، تلبيط بأرائك الغرا نيط ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة</p>	نوعية متوسطة
40	<p>آجر أحمر، قوالب إسمنت، بلاط بالغرانيط العادي، نجارة بالخشب الأحمر.</p>	نوعية عادية
20	<p>قوالب إسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية</p>	نوعية

التنقيط	الخصائص
40	شكل معماري متقن وزخارف مزينة. بالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن
30	طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة
20	طابع معماري بسيط ذو شكل عادي
10	طابع معماري رديء

-تركيبية غرف الاستقبال (قاعة الجلوس)

التنقيط	مساحة الغرف
40	غرف ذات مساحة تساوي 30 م ² أو تفوقها
30	غرف ذات مساحة تساوي 20م ² أو تفوقها وتقل عن 30 م ²
20	غرف ذات مساحة تساوي 15 م ² أو

	تفوقها وتقل عن 20 م ²
10	غرف ذات مساحة تقل عن 15 م ²

-غرف (حجر)

التنقيط	المساحة المتوسطة للغرف
40	غرفة ذات مساحة متوسطة تفوق 15 م ²
30	غرفة ذات مساحة متوسطة تساوي 10 م ² وتفوقها وتقل عن 15 م ²
20	غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10 م ²

-المطبخ

التنقيط	مساحة المطبخ
20	مطبخ ذو مساحة تساوي 15 م ² أو

	تفوقها
15	مطبخ ذو مساحة تساوي 10 م ² أو تفوقها وتقل عن 15 م ²
10	مطبخ ذو مساحة تقل عن 10 م ²

-مساحة المرور

التنقيط	العرض
5	رواق عرضه يساوي 1.50 م أو يفوقه
3	رواق عرضه يساوي 1 م أو يفوقه ويقل عن 1.50 م
2	رواق عرضه يقل عن 1 م

-درج مشترك (سلم)

التنقيط	العرض
20	عرض يفوق 1.50 م
10	عرض يساوي 1 م أو يفوقه ويقل عن 1.50 م

5	عرض يقل عن 1 م
---	----------------

-ارتفاع تحت السقف

الارتفاع	التتقيط
ارتفاع تحت السقف يساوي 3 م أو يفوقها	15
ارتفاع تحت السقف يساوي 2.90 م أو يفوقها ويقل عن 3 م	10
ارتفاع تحت السقف يقل عن 2.90 م	5

يسمح مجموع النقاط لمجمل عناصر محل معين وعناصر العمارة التابع لها بتصنيفه كما يأتي:

الصف الأول (فخامة عالية): أكثر من 200 نقطة،

الصف الثاني (فخامة حسنة): من 161 نقطة إلى 200 نقطة،

الصف الثالث (اقتصادي): من 120 نقطة إلى 160 نقطة،

الصف الرابع (جد اقتصادي): أقل من 120 نقطة.

وتحدد المعاملات المتعلقة بالأصناف كما يأتي:

الصف الأول: 1,5،

الصف الثاني: 1,1،

الصف الثالث: 0,9،

الصنف الرابع: 0,7.

ويحسب التخفيض بسبب القدم المحدد ب 30% على أساس نسبة 0,5% لكل سنة مصححة بمعامل صيانة يتراوح بين 0,6 و 1,2 حسب حالة صيانة العقار.

وقد جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2006 ، بين كل من وزير السكن والعمران ، وزير الداخلية والجماعات المحلية، و وزير المالية ، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير سنة 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، فقد نص على أن السعر الأساسي ينتج بضرب السعر المرجعي المتوسط المحدد بمبلغ 14.000 دج/م² في معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف.

وتحدد المعاملات الخاصة بالمناطق كما يأتي:

- المنطقة الأولى: 1,8

- المنطقة الثانية: 1,3

- المنطقة الثالثة: 1,1

- المنطقة الرابعة: 0,9

- المنطقة الخامسة: 0,7

- المنطقة السادسة: 0,4

وتحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية [6] كما يأتي :

المنطقتان الأولى والثانية:

- المنطقة الفرعية الأولى (الحي الفخم) : 1,1

- المنطقة الفرعية الثانية (وسط المدينة) : 1

- المنطقة الفرعية الثالثة (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0,9

- المنطقة الفرعية الرابعة (الضاحية) : 0,8
 - المنطقة الفرعية الخامسة (المنطقة المعزولة) : 0,7
 - المنطقتان الثالثة والرابعة:
 - المنطقة الفرعية الأولى (الحي الفخم) : 1
 - المنطقة الفرعية الثانية (وسط المدينة) : 0,9
 - المنطقة الفرعية الثالثة (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0,8
 - المنطقة الفرعية الرابعة (الضاحية) : 0,7
 - المنطقة الفرعية الخامسة (المنطقة المعزولة) : 0,6.
 - المنطقتان الخامسة والسادسة:
 - المنطقة الفرعية الأولى (الحي الفخم) : 0,9
 - المنطقة الفرعية الثانية (وسط المدينة) : 0,8
 - المنطقة الفرعية الثالثة (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0,7
 - المنطقة الفرعية الرابعة (الضاحية) : 0,6
 - المنطقة الفرعية الخامسة (المنطقة المعزولة) : 0,5.
- ويترتب على تطبيق هذا القرار إما تسديد الفرق إذا كان الدفع قد تم كاملا وإما تعديل الأقساط المستحقة، هذا الحكم ألغاه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2013 ، بين كل من وزير السكن والعمران ، وزير الداخلية والجماعات المحلية، و وزير المالية ، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير سنة 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، حيث نص على أن تطبيق هذا القرار لا يؤدي إلى رد الفارق في حالة الدفع الفوري ولا إلى تعديل آجال الاستحقاق كما نص على أن السعر الأساسي ينتج

بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي المتوسط المحدد بمبلغ 12.000 دج/م².

-بالنسبة لعقار ذي طابع فردي:

تطبق على سعر التنازل المتحصل عليه حسب الكيفيات المذكورة سابقا عندما يتعلق الأمر بعقار ذي طابع فردي، زيادة تمثل القيمة التجارية للقطعة الأرضية التابعة له.

ثانيا-بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني:

عندما يكون الملك ذا استعمال تجاري أو حرفي أو مهني حسب موقع المحل، تطبق زيادة تحدد بالنسب الآتية:

- 30 % بالنسبة للمحلات المتواجدة بالطوابق السفلية أو العلوية أو التي ليس لها مدخل مباشر على الطريق العمومي،
 - 50% لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع فرعية،
 - 100% لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع رئيسية.
- ويصح معامل الموقع بمعامل جبائي يتراوح بين 1,2 و 2 بجزء 0,1 تحده المصالح الجبائية المختصة إقليميا.

ب-تحصيل عائدات التنازل:

سواء أكانت الأملاك تابعة للدولة أو تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، فإن إدارة أملاك الدولة هي الهيئة المخول لها قانونا بتحصيل عائدات التنازل، فبعد إرسال الملف لها من طرف مصالح الدائرة أو من ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل.

أولا-الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني:

يمكن للشاغلين الشرعيين للأماكن العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط، ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني، وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 269/03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 296/06، والمرسوم التنفيذي رقم 153/13، والمرسوم التنفيذي رقم 119/14، والمرسوم التنفيذي رقم 211/15، ينص على أنه يستثنى من الاستفادة من الأحكام المتضمنة خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل، الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء مسكنهم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن، أما المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 15 أبريل سنة 2013 والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 فقد أقصى من الاستفادة من التنازل عن الأماكن العقارية المترشحون الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن، أما المرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 24 مارس سنة 2014 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 السالف ذكره ، فقد نص على أنه يستثنى من الاستفادة من الأحكام المتضمنة خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل، الراغبون في شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن

1- في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا:

في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً، يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل، وخصم مبالغ الإيجار المثبتة عن طريق شهادة مسلمة من طرف مصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري.

2- في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط:

في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط ، يستفيد المشتري من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة، يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5% من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يدفع عند إبرام عقد البيع، ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 1% في السنة.

كما يستفيد المشتري في هذه الحالة من تخفيض في مبلغ التنازل قدره:

- 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها[7]،

- 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث(3) سنوات وتقل عن خمس (5) سنوات أو تساويها[8].

ويترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية، بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة بنسبة 0,5 %، وفي حالة عدم دفع المشتري سنته (6) مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، لا سيما إلغاء البيع، وفي هذه الحالة، تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.

ثانياً: الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي:

لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المتضمنة التخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة. إن إدارة أملاك الدولة تقوم بصب العائدات الناتجة عن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ، التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري في حساب الدولة وهذا حسب ما ذكرته المادة 65 من

القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 : " تصب العائدات الناتجة عن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ، التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري بمساهمات مؤقتة من الدولة في الحساب رقم 007 - 201 "حواصل مختلفة للميزانية".

ت- تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل

بعد استكمال الإجراءات السابقة ودفع الثمن لدى مفتشية الأملاك الوطنية على مستوى الدائرة، فإن مفتش الأملاك الوطنية يرسل الملف إل مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية الذي له الحق في تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل، والإمضاء عليه سواء أكانت الأملاك العقارية تابعة للدولة، أو تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري وبالتالي لا بد من توفر شروط شكلية لإتمام البيع، تتمثل في الرسمية، والتسجيل والشهر.

أولاً: الرسمية

إن العقود المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، استلزم فيها القانون شكلاً خاصاً، وهي الكتابة الرسمية، ففي هذه الحالة تكون الكتابة لازمة للانعقاد، بحيث يؤدي تخلفها إلى عدم وجود التصرف أصلاً لتخلف ركن من أركانه لا يمكن أن يقوم بدونه الورقة الرسمية التي تستكمل شروطها القانونية تكون لها حجية قوية في الإثبات[9].

وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني [10] العقد الرسمي على أنه عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

إن العقود الرسمية تنتوع حسب الجهات التي حصرها المشرع في إعداد هذا النوع من العقود، وبالتالي فإن العقود المتضمنة التنازل عن المحلات العقارية مهما كان استعمالها، وسواء أكانت تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإن إدارة أملاك الدولة هي الجهة الوحيدة المخول لها قانونا تحرير العقود الرسمية المتضمنة التنازل عن هذه الأملاك.

وقد نص القرار الوزاري الصادر بتاريخ 20 يناير سنة 1992 عن وزير الاقتصاد المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، في مادته الأولى على أن يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، والتي نصت على أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية، في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

ثانيا: التسجيل

يعتبر التسجيل إجراء تخضع له المحررات، ويترتب عنه تحصيل الضريبة لصالح الخزينة، ولا يعتبر التسجيل لوحده حجة كاملة بالنسبة للأطراف، ويكون أمام مصلحة التسجيل والطابع.

وقد نصت المادة 9 من قانون التسجيل على وجوب تسجيل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتلخص

مسبقا من قبل المحررين على كشف وتعطي الحق، عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل المحررين، وتقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات، ويرفض الإجراء عند مخالفة ذلك، كما نصت المادة 153 من قانون التسجيل[11] على أن هذه الكشوف يعدها المحررون على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا ويذكرون فيها ما يلي:

- تاريخ ورقم العقود
 - نوع العقود
 - المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم
 - ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم
- أما بالنسبة لحقوق ورسوم التسجيل، فقد نصت المادة 347 مكرر من قانون التسجيل رقم على أنه تعفى من جميع حقوق ورسوم التسجيل كل الشهادات والأوراق والوثائق التي تم إعدادها بموجب القانون رقم 81-01، المؤرخ في 7 فبراير 1981، أو تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002، التي كان موضوعها التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري،

أما بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري، فإنها تخضع لرسوم التسجيل وتكون مقدرة حسب سعر التقييم.

ثالثا: عملية الشهر

نصت المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

إن الشهر العقاري، هو إعلان الحقوق العقارية وذلك من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها، وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات ونظام الشهر نظام عقاري، إذ لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات، لمالها من حيز ثابت ومستقر.

فالشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادية التي تستدعي عموماً عملية مسح للأراضي في نظام الشهر العيني، ومن جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة، وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية فنظام الشهر يهدف عموماً إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

1- أهمية الشهر العقاري

الشهر العقاري الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يقوم على نظام قانوني محكم، المستمد لمبادئه وأساسه من نظام التسجيل العيني أو نظام تورانس الأسترالي نسبة إلى واضعه روبر تورانس، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية و ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، والغاية الأساسية والهدف الأسمى الذي يسعى إليه نظام الشهر العقاري هو ضمان استقرار المعاملات العقارية، عن طريق إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية ولباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، وإعطاء أصحابها ضمانات قوية ومتمينة.

- لأنه يبين الحالة المادية والقانونية للعقار، إذ يكفي الرجوع إليه لمعرفة معالم العقار وأوصافه ومساحته وحدوده، كما يعرف على وجه اليقين مالك العقار وأوصافه والحقوق العينية المنشأة عليه.

-عملية الشهر ينجم عنها إشهار لجميع الحقوق والتغيرات المصاحبة للعقار
- إن العقود الواردة على العقار والمشهرة، لها من الشرعية وقوة الثبوت مالا
يوجد في العقود المدنية الأخرى، وينجم عن ذلك تسهيل حركية الملكية العقارية
وضمان سيرها وانتقالها واطمئنان المتعاملين بها وبالتالي استقرار الملكية
العقارية.

- يسعى نظام الشهر العقاري إلى استقرار المعاملات العقارية وخلق الثقة
والاطمئنان بين المتعاملين في المجال العقاري وعلى الخصوص المقرضين
الذين يجعلون العقار هو الضمانة الوحيدة لاسترداد أموالهم لأن السجل العقاري
يعتبر بمثابة الحالة المدنية بالنسبة للعقارات المسجلة به.

- إن تطهير العقار من كل النزاعات يؤدي إلى الزيادة في قيمته والرفع من
ثمنه، فالعقار المشهر يشجع أصحاب رؤوس الأموال على إقامة مشاريعهم
واستثمارها في الميدان العقاري، ومن ثم فهو ركيزة أساسية للتقدم الاقتصادي
والاجتماعي في الدولة.

2-الطابع العيني للشهر العقاري

نصت المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، على أن العقود
والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص
عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي،
تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل
الفردى.

إن المشرع الجزائري أخذ كأصل بنظام الشهر العيني، غير أن هذا النظام
يعتمد كأساس على المسح، وبالتالي إلى حين إتمام عملية المسح يبقى نظام
الشهر الشخصي كاستثناء هو المطبق.

6-الآثار المترتبة على عقد البيع

1.6-بعد إتمام الإجراءات القانونية في تحرير عقد البيع والمتمثلة في الرسمية
والتسجيل والشهر، فإن الملكية العقارية تنتقل من الدولة إذا كانت هي المالكة،

أو من دواوين الترقية والتسيير العقاري بالنسبة إلى الأملاك التي تسييرها، إلى المشتري.

2.6- الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية المتنازل عنها

نصت المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 على أن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها شاغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب ألا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

وقد صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 6 يوليو سنة 2008، والذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، والتي يهدف إلى تحديد كفاءات تطبيق المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 والمتعلقة بعدم إعادة التنازل، لمدة عشر (10) سنوات، عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ونص في المادة 2 منه على أنه يقصد بالسكنات الاجتماعية، المحلات ذات الاستعمال السكني الممولة من الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت سنة 2003.

والسكنات الاجتماعية المقصودة بعدم التنازل، هي تلك التي لم يتم تسديد سعر التنازل عنها، جزئياً أو كلياً، لغاية 31 ديسمبر سنة 2007، ويجب أن تتضمن العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والتي تخص التنازل عن السكنات الاجتماعية، بندا بعدم التنازل لمدة عشر (10) سنوات.

أهمية الشرط المانع من التصرف

إن الشرط المانع من التصرف الذي اشترطه المشرع الجزائري هو شرط أمله سياسة الدولة في تملك المساكن الاجتماعية المنجزة بتمويل منها، القصد منه هو حماية المساكن من الإلتجار فيها أو استغلالها علا خلاف ما أعدت له، وبما يكون معه الشرط المشار إليه أعلاه مشروعاً ويتعين الإلتزام به، ولما كان نص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، قد منع التصرف في السكنات الاجتماعية المتنازل عليها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المشار إليه أعلاه، هذا لأن الملكية ليست حقاً مطلقاً لا حد له، بل هي وظيفية اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها، ويحميه القانون مادام يعمل في الحدود المرسومة لهذه الوظيفة، أما إذا خرج عن هذه الحدود، فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته، ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة، فإن هذه المصلحة هي التي تقدم [12]

ولما كان البيع الهدف منه، هو التسيير على المواطن لتملك سكنات ملائمة، وبالتالي وجب على المشتري بعدم تغيير استعمال العين المباعة له لغير غرض السكن، ومؤدى ذلك أن الجهة البائعة سواء أكانت الدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري أقدمت على إبرام عقد البيع في إطار ما استهدفته الدولة من السعي لإيجاد حلول مناسبة لمحاصرة الأزمة السكنية التي يعاني من ويلاتها الغالبية العظمى من المواطنين، وذلك بتوفير المسكن الملائم لحياتهم ومن ثم فإن الغرض من تملك العين المباعة لا يخرج عن هذا الهدف بل يحققه عن طريق الانتفاع بها كمسكن يصلح لإقامة المشتري وأسرته، وهو غرض مشروع. ومن ثم فإن الشرط المانع من التصرف، إنما يرمي إلى تحقيق مصلحة عامة، وهي منع المضاربة بالمساكن التي توفرها الدولة لمحدودي الدخل بأسعار منخفضة بما يكون شرطاً ملزماً، يتعين إعمال أثره وإن كان مؤقتاً بمدة معقولة.

الهوامش:

[1] دستور 1989، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص التعديل الدستوري الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري، ج ر رقم 9 لسنة 1989

[2] المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت سنة 2003، والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ج ر عدد 48 لسنة 2003.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أوت سنة 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 44 لسنة 2015.

[4] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير سنة 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 12 لسنة 2004.

[5] المرجع نفسه

[6] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2006، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير سنة 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة

للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ج ر 68 عدد لسنة 2006.

[7] المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المرجع السابق.

[8] المرجع نفسه.

[9] نبيل صقر-مكاري نزيهة الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية دار الهدى عين مليلة - الجزائر طبعة 2009 ص 77-88

[10] القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي سنة 1988 يتضمن تعديل القانون المدني

[11] أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل.

[12] دكتور مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة والنشر الطبعة الأولى 2002.