

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع السكني، التجاري، المهني والحرفي

مغداد خالد

جامعة الجبلة

تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل والذي الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها وتحديدًا فيما يخص التنازل في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ، المحلات ذات الطابع السكني والمهني ، التجاري ، والحرفي الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة لعرف من خلاله القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماته والنصوص المتعلقة بشروطه وكيفية إجراءاته وإلى دور أملاك الدولة

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك ، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ومن بين التنازلات الموجودة حاليًا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات ، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارًا كان أو منقول وفي هذا السياق يتخلل التنازل عن المحلات ذات الطابع السكني ، التجاري ، المهني ، الحرفي التابعة للدولة والذي اخذ به بادئ الأمر في القانون 81 / 01 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، والذي الغي بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية التي تشهد يومًا بعد يوم تزايد في أسعار العقارات ، بالإضافة إلى توسع الحظيرة العقارية للدولة ، ما ساعد على ظهور مرسوم نظم عملية التنازل و هو المرسوم التنفيذي 03 / 269 المؤرخ في 7 / 8 / 2003 يحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و الترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، و الملاحظ على هذا المرسوم انه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، ومفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 و قد نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية ، و على المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء و الاطلاع على القواعد و الأسس و التنظيمات السارية فيه ، ليتكّن في حدوده من الاستفادة واكتساب العين الشاغل لها وعند غيبه من طرف الإدارة يلجأ إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة ، و بعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام ، فالتنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء أو معينة ، سواء كان عمل أو شيء ، فنجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الموضوع المقصود ، ففي اللغة العربية التنازل : الاستكشاف ، التخلي عن أو الاستقالة وفي اللغات الأخرى من فرنسية والانجليزية naive وهي تؤدي إلى نفس المعنى في اللغة العربية.¹

اما التنازل اصطلاحا هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية

و القاعدة العامة انه بيع لممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري فيه المفعول

فالأملاك المعنية بالتنازل: حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 269/03 المذكور سابقا يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى من نفس المرسوم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية².
تحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن .

غير انه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لفرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المصنفة المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي. و الأملاك التي تقصدها المادة المذكورة أعلاه هي :
* الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة لتنازل باستثناء

— السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخطط أو المنجزة أو

المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة

— السكنات الإلزامية

— السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة

* الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي

إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/1/1 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي.

اما عن شروط التنازل عن الاملاك العقارية فيمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية:

الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري . والتي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني و مستوفاة لكل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ الشراء مع عدم امتلاكه

للملك العقاري في ظل القانون 01/81 المذكور سابقا لشراء الأملاك العقارية يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا. يرفق الطلب ملف يتضمن

— السند الشرعي لشغل الملك العقاري

— وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة

— شهادة ميلاد المشتري

— نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري

مع تصريح شرقي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 01/81 للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، يجب إرفاق إضافة إلى الملف المذكور الوثائق التالية : وذلك حسب كل حالة

أ — نسخة من السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية

ب — نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية

ج — نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية

في حالة غياب الشخص المعنوي يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة يدرس الملف من لجنة تتكون على مستوى الدائرة من

— رئيس الدائرة رئيسا

— ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة (رئيس المفتشية على مستوى الاختصاص الإقليمي)

— ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

— ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني

توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية. تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات الشراء الواردة إليها ، وفي كل الأحوال مرة واحدة على الأقل في الشهر يجب إرسال الملفات المزمع دراستها من طرف اللجنة إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة في الاجتماع. تكرر كل الاجتماعات للجنة بمحاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرين يمكن لرئيس اللجنة استدعاء أي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات . تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء و الفصل فيها في اجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين. بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني³.

أما عن الأملاك الغير قابلة للتنازل فهي : السكنات الإلزامية. السكنات الموضوعة منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة.

السكنات الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخصصة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.

أما عن كيفية التنازل عن الأملاك العقارية فيتضمن الملف اولا مايلي :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري مصادق عليه

- وثيقة تثبت دفع كل مستحق الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة

- نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري

- شهادة ميلاد المشتري

ثانيا : استلام الملف

- مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة

- تسليم للمعني وصل استلام يتضمن رقم تسجيل الملف وتاريخ إيداعه

- كل الملفات الغير كاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر

- دراسة الملفات:

- إعداد قائمة الملفات المقبولة تتضمن أسماء و ألقاب و العناوين الكاملة للعقارات المعنية و كذا طبيعتها فور استلامها .

- ترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.

- عند استلام بطاقات التقويم المرسله من طرف المصالح المالية يتم دراسة الملفات من طرف لجنة الدائرة.

- يستلزم إجراء التقييمات و إرسال بطاقات التقويم إلى أمانة لجنة الدائرة في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية⁴.

* الشاغلين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

يمكن للحائزين على عقود الإيجار، اقتناء سكناتهم بدفع سعر التنازل لدى مفتشية أملاك الدولة مع الامتيازات المالية:

إما فوراً: في هذه الحالة ، يستفيد احتمالاً المرشح للاكتساب من تخفيض قدرة 10% على قيمة الملك السالف الذكر.

إما بالتقسيت: في هذه الحالة، يستفيد المرشح للاكتساب بالامتيازات التالية

- تخفيض على قيمة الملك كما يلي

- 7 بالمائة تكون المدة المختارة اقل أو تساوي ثلاث (03) سنوات.

- 5 بالمائة لما تفوق المدة المختارة ثلاث (03) سنوات و أقل أو تساوي خمسة (05) سنوات.

- تسديد دفع أولي قدره 5% من سعر التنازل بعد حذف مبلغ الضمان المدفوع احتمالاً للمصلحة المسيرة. يؤسس المبلغ المتبقي الواجب تسديده في الفترة المختارة مع تطبيق نسبة فوائد محددة ب 1% سنوياً. تخصم احتمالاً للإيجارات المسددة منذ تاريخ شغل الملك من قيمة هذا الملك .

يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه، فيما يخص مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات من السعر، الشاغلون الشرعيون الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعاناتها المالية في المجال السكن.

* الشاغلين للأملك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي:

إن عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري، الحرفي أو المهني غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني.

- القواعد العامة لنصوص أحكام البيع:

-إعداد المقررات:

كل ملف مودع لدى الدائرة مقبول، يجب أن يكون موضوع مقرر تنازل ممضى من طرف رئيس الدائرة .

-تبليغ نسخة من هذا المقرر للمرشح للشراء.

- إرسال نسخة مع الملف إلى المصالح المالية لإعداد عقد البيع.

- توجه نسخة إلى أرشيف الدائرة.

يجب الإشارة في مقرر التنازل إلى الاستفادة احتمالاً من خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة

كما يرفض كل ملف مرشح لم يستجب لتبليغ التقييم المتعلق بمحله في أجل شهر ولم يقدم من جهة أخرى طعن على مستوى اللجنة الولائية

في حالة رغبته للاكتساب مستقبلاً فإنه يتعين عليه تقديم ملف اكتساب جديد .

- تحويل الملفات:

يسهر رئيس اللجنة على إرسال كافة الملفات كاملة في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق البريد المضمون مع وصل استلام (الوثائق المقدمة من طرف المرشح للاكتساب وكذا مقررة التنازل و نسخة من شهادة الاكتتاب⁵ .

-معالجة التسديد:

مباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف لجنة الدائرة، يقوم رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل إذا أختار المشتري الدفع الكلي أو بالتقسيط

-تحرير العقود-

يتعين تدوين في خانة أصل الملكية مايلي:

- مساكن تابعة للدولة
- مساكن منجزة بتمويل نهائي من الدولة على أراضي تابعة للدولة
- الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمنجزة بتمويل مؤقت من طرف الدولة و الممولة في الناية من طرف الميزانية:

• بالنسبة لأرضية الوعاء

• بالنسبة للمحلات

- الأملاك المكتسبة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري سيما في إطار المرسوم رقم 290/93 المتضمن الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 66/102 لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري. معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة

أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004

* المحلات ذات الطابع السكني: يتم تحديد سعر التنازل كمايلي:

سعر التنازل = المساحة المفيدة X السعر الأساسي X معامل القدم

السعر الأساسي = السعر المرجعي (14.000,00 x) (معامل المنطقة X معامل المنطقة الفرعية X الصنف
اما عن اجراءات التنازل عند قبول الملف يسلم إلى المعني حينما وصل استلام وفق النموذج ال في الملحق يتضمن رقم التسجيل ، حيث يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل وذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية

وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ. يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتب الزمني ، مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها

حيث يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء وألقاب أو الغرض للمرشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في اجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة وهذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.

تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشيا مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية

و في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة

يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة

أنشأت المادة 15 من المرسوم 269/03 للجنة الولائية المكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المرشحين لشراء في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ .

كما تتكون اللجنة الولائية من

— الوالي رئيسا .

— المدير الولائي لأملاك الدولة .

— المدير الولائي المكلف بالسكن .

— المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني .

تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها في كل الأحوال يتعين عليها البث وتخصيص رد مبرر للعارض في اجل أقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن

إضافة إلى إبلاغ العارض ، فان قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العرض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فانه على لجنة الدائرة إعداد مقرر بيع تعديلي يتضمن

— كل الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر .

* فيما يخص تقييم الأملاك

يخول اختصاص كلي وخاص لإدارة أملاك الدولة لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به

وبالنسبة للممتلكات الاجتماعية ولأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فان عناصر التقدير ينبغي أن تكون تلك الموجودة وقت منح العقار وليس تلك الملاحظة وقت التقييم (التحسينات التي اكتسبها العقار .

— تقييم العقارات الفردية والجماعية

* تعرف العقارات الجماعية على أنها كل العقارات الموجهة للتنازل عنها بشقة أو بمحل على حدا و الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

— تعرف العقارات الفردية على أنها كل العقارات ذات شكل فردي حتى وان كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين.

و بالنسبة للسكنات الفردية تضاف إلى قيمة البيانات التي تم تحديد قيمتها على أساس المساحة المصححة والمطورة خارج الجدران وبنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية

إن تعلق الأمر بمحلات جماعية أو فردية يتم احتمالا الأخذ بعين الاعتبار الأقدمية التي تحدد نسبتها بدلالة عمر

البنية وحالة صيانتها ، كذلك عندما يتعلق الأمر بعقار فردي فان المساحة التي يتم أخذها بعين الاعتبار من اجل تحديد سعر التنازل هي المساحة المطورة والمعدلة خارج الجدران
يستلزم إجراء التقييمات وإرسال بطاقات التقييم إلى أمانة لجنة الدائرة في اجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية ، حتى تتمكن الأمانة من برمجت الملفات للدراسة من طرف لجنة الدائرة.
_ دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل تقع هذه المهمة على عاتق إدارة أملاك الدولة فمباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف مصالح الدائرة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل إذا اختار المشتري الدفع الكلي أو مبلغ الدفع الأولي إذا اختار المشتري الدفع بالتقسيط.

- المحلات ذات الاستعمال السكني يمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يكتسبوا عقاراً في إطار القانون رقم 01/18 المؤرخ في فيفري 1981 الملغى أو لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول نعلى مسكن

- يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتفاء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعنى.
أولاً : في حالة الدفع الفوري

- في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً ، يستفيد المشتري من تخفيض قيمة 10 % من ثمن التنازل وخصم مبالغ الإيجارات المبنية في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة وفقاً للنموذج المرفق بالملحق رقم 3

- ثانياً : في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط

أما يستفيد المشتري من اجل أقصاه عشرون سنة لدفع ثمن التنازل أو يستفيد من اجل لا يتعدى 5 سنوات مع حصوله على امتيازات تتخلى كل فترة وأخرى ويقدر التخفيض نعلى مبلغ التقييم بنسبة:
_ 7 % عندما تكون نسبة التسديد اقل أو تساوي ثلاثة سنوات

_ 5 % عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات أو تقل عن خمس سنوات أو تساويها.
وفي كل الأحوال يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 % من ثمن التنازل ، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع ، و هذا بناء على أمر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة

في نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني من اجل إعادة دفع مبلغ الضمان إلى حساب مفتش أملاك الدولة المختص إقليمياً والذي يقوده في الحساب النهائي المناسب يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1 % في السنة

لا يمكن للمرشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية من الاستفادة من الامتيازات المالية السالفة الذكر عند اكتساب هذه المحلات الا بالنسبة لمحل واحد فقط ، إن اكتساب عقارات أخرى لا يعطي الحق لأي تخفيض. نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 269/03 على الغرامات الناتجة عن أي تأخير في تسديد المستحقات الشهرية ، بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة 0,5 % .

في حالة عدم دفع المشتري ستة 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. المحلات ذات الاستعمال التجاري ، الحرفي أو المهني : ان عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري ، الحرفي أو المهني ، غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني.

تقوم إدارة أملاك الدولة بإيداع العائدات المتحصلة من عملية التنازل في حساب الدولة ما ذكرته المادة 65 من القانون رقم 22/03 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.

يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل عن المادة الثانية من القانون رقم 01/81 المعدل و المتمم و الأملاك الغير قابلة للتنازل وهي كالتالي :⁶

الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتتمثل فيما يلي :

- المحلات السكنية من البناية الجماعية و المساكن الفردية التي ألت للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06مايو سنة 1966 وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة .⁷

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من قانون رقم 80 / 11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية 1981 لاسيما المادة 88 منه .

- المحلات السكنية للبنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها .

- المحلات المهنية أو التجارية او الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1.2.3.4 من القانون رقم 01/81 وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها .

اما الأملاك الغير قابلة للتنازل : وتتمثل فيما يلي

- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح الإدارية المختصة هدمها .

- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المراففة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذًا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب⁸.
 - المساكن و المحلات التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدول و الجماعات المحلية .
 - البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 82 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية .
 - مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة و جماعاتها الإقليمية و المؤسسات و الأجهزة و الهيئات العمومية ، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف المساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية .
 - المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية .
 - البنايات الفردية من النوع الرفيع .
 - المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعاً لعيار كل ملف و كل فرع نشاط .
 - المحلات و العقارات المرتبة كآثار تاريخية .
 - الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي .
- وعليه و النتيجة فإن قبول طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجاريه تابعة للقطاع العمومي برفض و عدم القبول فعلى الإدارة تسيب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من قانون رقم 01/81 في العقار المراد الحصول عليه أو كون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقاً للمادة 03 من ذات القانون .
- وهو ما يتجلى من قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116 647 غير منشور : " حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من لدن بلدية هيليوبوليس محل ذي استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01 .
- حيث انه في إطار التنازل عن أملاك الدولة التمسست السيدة ب.ب.أ شراء المحل المذكور.
 - حيث انه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قبول بالرفض .
 - حيث انه بناء على طعن المستأنف عليها فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض .
 - حيث أن السبب الوحيد المتار من طرف اللجنة مذكورة يتمثل في كون المحل ذو منفعة عمومية .
 - حيث أن المادة 03 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 .
 - المتضمن التنازل عن الأملاك الدولة صنفه قائمة الأملاك القابلة للتنازل عنها .
 - حيث أنهم بسبب عدم وضوح أسباب الرفض فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازع عليه من ضمن الأصناف المذكورة في المادة 03 المذكورة أعلاه.

- حيث انه ففي حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة و الولاية لها الحق في رفض طلب الشراء فانه يتعين بالنتيجة تسبب تبرير هذا الرفض وفقا لمقتضيات المادة 03 من القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتعلق بالأمولاك غير القابلة للتنازل عنها أو طبقا لمقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون المتعلقين بالأشخاص اللذين يحق لهم الترشح للشراء.
- حيث أن قرار الرفض اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 و انه يتعين بالتالي القول انه اتخذ بخرق القانون.
- و ما يمكن ملاحظته في هذا الصدد ان الدولة و بموجب المادة 01 من القانون رقم 01/81 تنازلت عن الثروة العقارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير 1981 وهذا نظرا لقدمها و صعوبة تسييرها .
- لكن بعض صدور القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04/02/1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 تم تمديد عملية التنازل إما بدفع السعر نقدا أو بالتقسيم وفق الشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة إلى الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام بعد فاتح يناير 1981.
- يمكن أن نرشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي⁹ و المستوفون لالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون لاماكن بصفة دائمة . وهو ما أكدته القرار رقم 89 198 المؤرخ في 06/12/1992 مجلة قضائية العدد 02 ص 195 من المقرر قانونا انه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما :
- الحياة على سند أولا و شغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا و من المستقر عليه قضاء انه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يجوز سندا قانونيا .
- ولما ثبت من - مستندات القضية الحالية - أن الشقة المتنازع عليها هي ملك الدولة و لم تعطى مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به فانه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره.
- و تجدر الملاحظة أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يجوز لها القانون الاستفادة منه لان حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة .
- اما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني
- يمكن إن يترشح لاكتسابها الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية و كذا شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري و الذي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون .
- و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن¹⁰ .
- ومن ثم فلا يجوز للمسير الحر مثلا أن يترشح للشراء في إطار القانون رقم 01/81 لان هذه المكنة منحها القانون للمستأجر الأصلي و هو ما يتجلى من القرار رقم 62093 المؤرخ في 16/06/1990 المجلة القضائية 1992 (العدد 02 ص 153) من المقرر قانونا انه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي مقرررة في المادة 02 القانون رقم 01/81 الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن و بالتالي فان المسير بموجب عقد توثيقي للمحل التجاري لم يستوف الشروط المنصوص عليها أعلاه.

ومن ثم القرار المتضمن التنازل عن المحل التجاري الحر يعد شوبا بعيب مخالفة القانون كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال¹¹

– محل واحد للاستعمال السكني.¹²

– محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي .

و هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل .

أما أولاد الشاغل المتوفى الذين لم يبلغوا سن الرشد و الذين تتوفر فيه شروط التنازل فيجوز لهم الترشح لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال مع بقاء الشيوع إلزاميا إلى غاية بلوغ اصغر ولد سن الرشد .

فالأجهزة المحدثة لعملية التنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي ثلاث هيئات للتنفيذ

اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 01/81 بلجنة الدائرة ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب المادة 09 من القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986.¹³

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

اللجنة الولائية

و هذه اللجنة يرأسها الوالي و هي مكلفة بما يلي:¹⁴

– تنشيط العمليات التي تجرهما لجنة ما بين البلديات و مراقبتها .

– النظر في الطعون المقدمة من المرشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجنة ما بين البلديات .

– تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية .

و تجدر الإشارة إلى أن التظلم الإداري المسبق في هذه الحالة يعد إجراء جوهرى قبل رفع الدعوى و هو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 209 380 المؤرخ في 2000/03/27 حيث تنص المادة 33 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة انه يجوز لكل مرشح للاكتساب يرى انه مغبون ... أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده .

حيث انه تطبيقا لهذه المادة يتضح أن مثل هذه القرارات غير قابلة للطعن فيها مباشرة أمام الغرفة الإدارية بل اللجنة الولائية و التي يمكن بعد ذلك الطعن فيها قضائيا حيث أنه على هذا الأساس يتعين عدم قبول الدعوى شكلا . اللجنة الوطنية يرأسها وزير الداخلية على المستوى الوطني و أسندت لها المهام التالية

– السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل .

– تتبع عمل اللجان و تقديم عرض للحكومة حول تطوير و سير العملية .

و قبل الانتقال إلى النقطة الموالية المتعلقة بالجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون المتعلقة بعملية التنازل نشير إلى انه ليس من اختصاص ولا صلاحية إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية بالولاية تلقي الطعون المتعلقة بعملية التنازل كما هو جاري به العمل في بعض الجهات و التي تبقى من اختصاص اللجان الإدارية المشار إليها أعلاه دون سواها وهو ما نبهت

إليه المحكمة العليا في القرار رقم 110/663 المؤرخ في 1991/07/25 مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية لسنة 1995 ص 249 (من المقرر قانونا انه ليس لإدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة لان دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل ليس إلا. ولما ثبت - في قضية الحال - أن إدارة أملاك الدولة لدارة عين البيضاء قد رفضت تسليم عقود لأصحابها بحجة أن المديرية العامة للأمن الوطني أخطرتها بأن المساكن المتنازع فيها غير قابلة للتنازل فإنه ليس لها أية سلطة قانونية للتصرف على هذا النحو .

لأنه كان على المديرية العامة للأمن الوطني أن ترفع الأمر إلى لجنة الطعون للولاية لإبطال مقررات الشروط لمثل هذا الإبطال لا أمام إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية .

• الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل :

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الدومين العام .¹⁵

و الاستثناء هو خضوعها لاختصاص القاضي العادي عند وجود تحويل قانوني - أي نص صريح في القانون - . وبالرجوع إلى المادة 35 من القانون رقم 01/81 نجدنا تنص على ما يلي : (يجوز للأفراد المرشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام) . (les De droit commun jurisdictions)¹⁶

وخلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة . (le juge de droit commun Pour l'administration c'est le juge administratif) وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفا على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لا يجوز إلغائها الا من طرف القاضي الإداري .¹⁷

و بالرجوع إلى القانون الإداري الفرنسي الذي هو المصدر التاريخي للقانون الإداري الجزائري يتضح أن المادة 35 من القانون رقم 01/81 هي فعلا من استثناءات الاختصاص اذ في فرنسا يؤول الاختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاص للدولة . والاستثناء هو خضوع العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الإداري حسب الاتجاه الحديث للاجتهاد.¹⁸

ولعل عمومية نص المادة 35 هي التي أدت بالحكمة العليا إلى الخروج عنها كلية وقد أصابت فيما ذهبت إليه لا يستساغ و لا يقل أن يكون المقصود بالمادة 35 من القانون رقم 01/81 هو تحويل الاختصاص بصفة مطلقة للمحاكم العادية هي المختصة بإبطال قرارات التنازل و كذلك عقود البيع الإدارية و حينما يطرح السؤال ما الجدوى من وجود جهات قضائية إدارية طالما أصبحت المحاكم العادية مختصة بنظر منازعات هي من صميم القانون الإداري (القرارات و العقود الإدارية) لكن إذا كان قضاء المحكمة العليا قد أصاب عندما كرس اختصاص الجهات القضائية خاصة في مسائل العقود و القرارات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الدومين الخاص .

لأنها من صميم القانون الإداري و امتيازاته - فضلا على أن موضوع هذه العقود يتضمن شروطا غير مألوفة في القانون الخاص فانه لم يكن موقفا عندما عمم اختصاص القاضي الإداري على باقي المنازعات الأخرى (غير العقود و القرارات الإدارية) معتمدا على تصور مفاده أن (جهات القانون العام بالنسبة للإدارة هي جهات القضاء الإداري). غير انه يمكن تصور بعض مجالات اختصاص المحاكم العادية خارج منازعات القرارات و العقود المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة و ما يعتبر أجزاء خاصة إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل (خارج قرارات التنازل أو عقود البيع) كسلطة عامة الأرجح أن تكون نية المشرع قد اندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من القانون رقم 01/81 .

واخيرا نرى ان عملية التنازل عن الذمة العقارية الاجارية التابعة للقطاع العام كانت ذات أبعاد وأهداف اجتماعية أكثر منها اقتصادية ، لان الدولة لم تكن بأي حال من الأحوال تهدف إلى الربح من وراء هذه العملية ، بل كان شغلها الشاغل هو تمكين كل مواطن من امتلاك سكن يليق به.

الهوامش

- 1 - حمامة وسيلة ، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني و الحرفي و التجاري ، تقرير نهاية التربص ، جامعة قسنطينة ، سنة 2009/2008، ص 13.
- 2 - /ا/ سليمان محمدي ، محاضرات في عقد البيع ، السنة الثالثة ، جامعة الجزائر ، كلية بن عكنون ، السنة الجامعية 2002-2003، ص 03.
- 3 - عمر حمدي باشا -ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الثالثة عشرة ، دار هومة ، الجزائر 2011، ص 44.
- 4 - /ا/ عمر حمدي باشا- /ا/ ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 96.
- 5 - /ا/ ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 120.
- 6 - تشير المادتين 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/اوت 2003 ، إلى أن الأملاك التي سيتم التنازل عنها هي مجموع السكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004. على أن يستثنى من هذا المرسوم كل الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب نص لاحق .
- كما تستثنى من تطبيق أحكام هذا المرسوم السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 ، و كذا الأملاك المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .
- 7 - قرار رقم 78.633 مؤرخ في 07/04/1991 ، مجلة قضائية 1992 ، عدد 03، ص 167 : (من المقرر قانونا بالمادة 15 من الأمر رقم 11/70 المؤرخ في جانفي 1970 المتعلق بامتلاكات مؤسسات الدولة أن العقارات السكنية أو المهنية المؤمنة التي أعطيت أو التي تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة.
- 8 - عمر حمدي باشا - ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 69.
- 9 - تشير المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 أن التنازل عن الأملاك العقارية يتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري ، اعتمادا على القيمة التجارية وذلك لمحاربة كل أشكال المضاربة على هذه الأملاك ، على أن تؤخذ بعين الاعتبار عدة معايير خاصة منها السعر الأساسي للمتر المربع الذي يضرب في معيار يحدد حسب كل منطقة جغرافية و هو ما أكدته القرار المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 (ج ر عدد 12 لسنة 2004).

- 10 - لا تشترط ممارسة النشاط في الأماكن نفسها على الأشخاص المعوقين و الأراامل .
- 11 - المادة 08 من قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07
- 12 - قرار رقم 137 821 مؤرخ في 1997/04/13 ، مجلة قضائية 1997 ، عدد 01 ، ص 111 : ((من المقرر قانونا أنه لا يسمح ببيع أكثر من سكن ملك للدولة في كامل التراب الوطني لشخص واحد .
- 13 - قرار رقم 169 417 مؤرخ في 1998/07/27 ، مجلة مجلس الدولة ، 2002 ، العدد 01 ص.81،82 : >> إذا كان المبدأ هو أن المساكن المستغلة بعد 1981/01/01 قابلة للتنازل عليها مثل غيرها فأن إجراءات التنازل مغايرة ، اذ يجب تقديم طلب الشراء من المستأجر المرشح إلى الهيئة البائعة مباشرة و هي ديوان الترقية و التسيير العقاري - في قضية الحال . وبتيجة فأن القرار المتخذ من طرف جهة غير مختصة >> لجنة الطعن للولاية الجزائر كانت على صواب عندما اتخذت مقررًا يقضي بإبطال كل البيوع التي تمت لكونها صدرت من جهة غير مختصة << .
- 14 - طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 توجه الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ . وتتكون اللجنة الولائية من: الوالي رئيسا ، المدير الولائي لأملاك الدولة ، المدير الولائي المكلف بالسكن ، المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.
- 15 - عكس في فرنسا إذ القاعدة هناك هي اختصاص القاضي العادي و الاستثناء هو اختصاص القاضي الإداري .
- 16 - المقصود بها هي المحاكم العادية لا الجهات القضائية الإدارية ، و هذا المصطلح معروف في التشريع و الفقه الفرنسيين يقصد به دائما المحاكم العادية.
- 17 - قرار رقم 84541 مؤرخ في 1993/03/22 *غير منشور* : ((حيث أن الأمر يتعلق بعقد (إيجار - بيع) الذي له طابع إذعان إداري ، و من المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية)) .
- 18 - مسعود شيهوب ، المرجع السابق ، ص 408 .