

تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

حرز الله كريم
كلية الحقوق
جامعة د. يحيى فارس بالمدية

Résumer:

Cette étude se concentre sur détermination des mécanismes mis en place par le législateur algérien à réglementer le processus d'évaluation et la vente de biens privé de l'ÉTAT, dont la loi domaniale stipule que la vente ce type des immeubles doit être procéder par la vente aux enchères en règle générale, néanmoins il a autorisée dans des circonstances exceptionnelles à recourir à la vente par consentement mutuel, ou par d'autre vente qui doit être déterminée dans des lois spéciales.

Nous avons vu dans cette étude les divers étapes de procédure à l'opération de vente des biens privés de l'ÉTAT en commençant par les modalités d'évaluation effectuée par l'administration des domaines jusqu'à l'achèvement de procédure de vente, visant à l'établissement de l'acte administratif, enregistrement, publication afin de le remis au bénéficiaire.

En effet, de ce qui précède, il s'avère que la vente aux enchères publics est la façon la plus appropriées pour la vente de ce genre des biens, mais dans des cas spécifiques on utilise d'autres méthodes.

En ce qui concerne l'opération d'évaluation domaniale, il est indispensable d'élaborer des raisons et des normes techniques pour qu'il aura la transparence et crédibilité, afin de protéger le trésor public d'une part et les droits des citoyens de l'autre.

الملخص:

اهتمت هذه الدراسة بتحديد الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم عملية تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، حيث أقر قانون الأملاك الوطنية بأن عملية بيع هذا النوع من الأملاك تتم عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة إلا أنه أتاح في حالات استثنائية اللجوء إلى البيع بالتراضي أو إلى طريقة بيع أخرى يتم تحديدها في قوانين خاصة.

تطرقنا في هذه الدراسة إلى مختلف مراحل وإجراءات عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بدءاً بعملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية إتمام إجراءات البيع وتحرير العقد الإداري وتسجيله وشهره وتسليمه. من خلال ما سبق تبين لنا أن البيع بالمزاد العلني هو أنسب الطرق لبيع هذا النوع من الأملاك، حيث يتم استعمال طرق أخرى في حالات محددة، إلا أنه فيما يتعلق بعملية التقييم العقاري من الضروري وضع معايير وأسس محددة حتى تتسم بالشفافية والمصادقية المطلوبة لحماية مصالح الدولة والمواطن على حد سواء.

مقدمة:

تتقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع، أما الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها بالبيع أو غيره.

وقد نظم المشرع الجزائري عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، وتتم عملية البيع كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، إلا أنه استثناءا يمكن اللجوء إلى البيع بالتراضي، ومن جهة أخرى نص المشرع في قوانين خاصة متفرقة على طريقة بيع أخرى يتم اللجوء إليها في حالات خاصة.

ومن أجل إتمام إجراءات البيع من الضروري كمرحلة أولى إجراء تقييم للأملاك العقارية المراد بيعها وفي هذا الصدد تختلف طريقة التقييم المعتمدة حسب صيغة البيع المتبعة، ف فيما يتعلق بالبيع بالمزاد العلني تحدد إدارة أملاك الدولة السعر الافتتاحي الأدنى للمزايدة وعلى أساسها يحدد الثمن، أما وفق صيغة البيع بالتراضي فيتم الاستناد على القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة والتي تحدد كذلك من طرف إدارة أملاك الدولة، أما في حالة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة يطبق تقييم معد سلفا من طرف المشرع وهو تقييم رمزي لا يمثل القيمة الحقيقية للعقار المراد بيعه بل يمثل تقييما إداريا وفق سوق عقارية موجهة إداريا.

من خلال هذا البحث نعمل على إبراز مختلف طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بدءا بعملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية إتمام إجراءات البيع وتحرير العقد الإداري وتسجيله وإشهاره، وعلى ضوء ما سبق نحاول الإجابة على الإشكالية التالية: ما هي الآليات القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم عمليات بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وما هي الطرق المتبعة في تقييمها؟

وكإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى ثلاثة مباحث يعالج أولها البيع بالمزاد العلني والمبحث الثاني يعالج البيع بالتراضي والمبحث الثالث يتناول البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة وكل مبحث يتضمن كليات تقييم هذه الأملاك العقارية.

المبحث الأول: البيع بالمزاد العلني.

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع، فالبيع من هذا الصنف لا بد أن تكون علانية تفتح المجال للمنافسة، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة ويدراً جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد⁽¹⁾ وتبعاً لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناء عن الأصل.

وقد نصت المادة 90 من المرسوم 427/12⁽²⁾ على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها «أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني».

كما تضيف المادة أنه يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة، وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط تعدده مديرية أملاك الدولة، ويكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة.

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه، أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة⁽³⁾، تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي يبتغى من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة وهي كالاتي:

الفرع الأول: تقييم العقار.

أول إجراء يتم القيام به هو تقييم العقار وذلك كما يلي:

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لأجل تحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروف المشار إليه في المصقات، وهذا على خلاف بيع المنقولات حيث يبقى التقييم سرياً فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أي يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد الطبيعة القانونية الخاصة بها⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: إعداد المصقات والإعلانات في الصحف.

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة المصقات والإعلانات في الصحف، وذلك قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء المزايدة حتى يُسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تُعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع⁽⁵⁾.

الفرع الثالث: إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع.

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة بحيث يذكر إلى جانب الشروط والبنود العامة للمزايدة المسائل التي تخص العقارات من حدود ومساحة وتعيين العقار تعييناً دقيقاً... إلخ، وتقسّم إلى حصص، وعادة ما يباع دفتر الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب القيمة التي تُجنى من وراء عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفاتر الشروط.

المطلب الثاني: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة.

من المفروض أن تحدد بنود وشروط المزايدة في دفتر الشروط وهي كالاتي⁽⁶⁾:

الفرع الأول: صيغة البيع.

يتم البيع عن طريق المزاد إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرين يوماً على الأقل عن طريق مصلقات وإعلانات تنشر في الصحف، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى تتضمن خصوصاً مايلي:

بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات، وذلك كله تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة وتقوم بفتح الأظرفة.

أولاً: المزايدات الشفوية.

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات، ثم تبدأ المزايدات برفع الأيدي والتصريح بالثمن حتى يرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض، ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها وإذا لم تجرى أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد، ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى، وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في الفوز بالمزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

ثانياً: التعهدات المختومة.

يمكن أن تقدم هذه العروض أيضاً عن طريق التعهدات، وهي عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة، والكل يوضع داخل ظرف ويودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز أو المزايدة قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام في ظرف مزدوج.

ويترتب عن عرض الشراء قانوناً قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط⁽⁷⁾.

الفرع الثاني: الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة.

تكون المزايدة مفتوحة للجميع أي كل الأشخاص الذين يثبتون موطن معلوم وقدرة على الوفاء، ويتم إقصاء الأشخاص الذين ثبت أنهم مساو بحرية المزايدة أو لم يدفعوا الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها وهناك سجل موجود على مستوى كل مديرية ولأمانة لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني.

الفرع الثالث: الضمان.

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان، ويفترض في كل فائز بالمزاد العلني أن يكون عارفاً تمام المعرفة للعقار الذي اكتسبه ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

و يتم البيع بدون ضمان في القياس والقوام، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القوام أو القيمة، لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تحديد الحدود والقوام المعلن، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد غير أنه إذا توفر أحد الشرطين يمكن قبول أي طلب للفسخ أو

التعويض وعند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايدة ولا تقع طلباتهم بعد هذا الأجل، ويُحدث البيع أثره الكامل. كما لا ينتج عن عقد البيع ولا عن إلغائه أي طلب تعويض سواء اتجه الدولة أو اتجاه الفائز بالمزاد، إلا في حالة الإلتلاف أو التحسين⁽⁸⁾.

الفرع الرابع: مصاريف البيع.

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على المبلغ الذي رسي عليه المزاد مصاريف الملصقات والإعلانات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، كرسوم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط المسحي أو البياني، حقوق التسجيل والشهر العقاري ومصاريف إدارة أملاك الدولة في مسألة التقييم.

الفرع الخامس: تسليم العقار وتحريم عقد البيع الإداري.

بعد رسو المزاد وتسديد مصاريف البيع من طرف الفائز بالمزاد تقوم إدارة أملاك الدولة بتسليم العقار وتحريم عقد البيع الإداري للمعني:

أولاً: تسليم العقار.

حسب المادة 12 من دفتر الشروط المعد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، يصبح الفائز مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه ولا يمكن أن يتحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة.

ثانياً: تحريم عقد البيع.

يحرر مدير الأملاك الوطنية للولاية العقد الإداري الذي ينقل الملكية العقارية لصالح الفائز بالمزاد وذلك بمقتضى قرار التقويض من وزير المالية المؤرخ في 20 يناير 1992 الذي بموجبه يفوض مدراء أملاك الدولة بتحريم وإمضاء كل العقود المتعلقة بالملكية العقارية من بيع وتنازل وامتياز وإيجار... إلخ، ولا بد أن تتضمن هذه العقود ما يلي:

تعيين الأطراف، أصل الملكية، تعيين العقار، الثمن الأدنى المعروف مراجع محضر البيع، مراجع المسح وبعدها يخضع العقد المحرر من طرف مصالح أملاك الدولة للتسجيل والشهر⁽⁹⁾.

المبحث الثاني: البيع بالتراضي.

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للأملاك الدولة تقضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك في المبحث الأول لكن لكل قاعدة استثناء، بحيث خروجاً عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي وفقاً للأحكام العامة أو وفقاً للأحكام الخاصة⁽¹⁰⁾.

المطلب الأول: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة.

البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة نص عليه المشرع في المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽¹¹⁾، حيث تكلم بصريح العبارة أنه يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

ونظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا، حيث أن الدولة تقدم على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء أو للطابع الإجباري أو القسري للبيع، أو لعوامل أخرى، والتي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة، وسنقوم بعرض هذه الحالات كما جاءت في نص المادة 91 أي في ثلاث فقرات.

الفرع الأول: البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات الاقتصادية العمومية والجمعيات.

من خلال الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12، يتبين أن الدولة يمكنها أن تباع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل هؤلاء المذكورين أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدون هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع:

- فالبلدية والولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، كشراء عمارة قصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية، والملاحظ أن كلا من الولاية والبلدية تم النص عليهما في نص الفقرة الأولى، وهو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الأولوية أو الأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر.

- و بالنسبة للهيئات العمومية: وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية.

- أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: فإنه بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية والدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق⁽¹²⁾.

- وفي آخر الفقرة الأولى من المادة 91 نجد الجمعيات، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع، ومن المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها وتسهم في تحقيق أهدافها، والحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية والثقافية التي يمكنها أيضا أن تستفيد من عملية البيع، لكن هناك عدة جمعيات تخلت عن مهمتها فتغيرت تبعاً لذلك وجهتها تماما، لذلك من الأفضل أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة الجمعيات لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات بدلا من إقرار البيع لصالحها⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: البيع المقرر لفائدة الخواص.

يمكن إقرار البيع بالتراضي لفائدة الخواص في الحالات الآتية وذلك حسب الفقرة الثانية من المادة 91 السالفة

الذكر:

أولاً: الشيوخ.

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتيها القانون، فلا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار والمأخوذة من السوق العقارية الحرة، وهذا البيع لا يتم إلا بعد إجراء تحقيق ميداني من طرف مفتش تابع لمصالح أملاك الدولة يقوم بإعداد تقرير شامل ودقيق عن استحالة إجراء تقسيم لهذه الملكية العقارية⁽¹⁴⁾.

ثانياً: حالة الأراضي المحصورة.

وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة أي تكون محصورة بأملك الخواص وليس لديها مدخل مباشر، فإنها تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأرض المحصورة وذلك وفق السوق العقارية الحرة⁽¹⁵⁾.

ثالثاً: حالة الشفعة القانونية.

حدد القانون المدني من خلال مواده المتعلقة بالشفعة الأشخاص الذين يسمح لهم بممارسة حق الشفعة وهناك حالة خاصة للشفعة وردت في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، للمستأجر ممارسة حق الشفعة شريطة أن يكون المؤجر هو شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء.

رابعاً: حالة الجوار.

الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء⁽¹⁶⁾.

خامساً: حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

هذه الحالة لا تعبر على البيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن عملية نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً وعادلاً ومسبقاً.

سادساً: حالة إذا لم يتأكد بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني.

إذا لم تنجح عملية بيع العقار بالمزاد العلني مرتين فإنه يجوز بيعها للخواص ولكن نص المادة لم تُبين من هم هؤلاء الخواص؟

الفرع الثالث: البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر:

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية فمن غير المعقول دخول هيئة أو منظمة دولية مزيدة لاقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية مثلا لإيواء البعثات الدبلوماسية مع مراعاة مبدأ المعاملة بالممثل⁽¹⁷⁾.

المطلب الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة.

ورد في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 " خلافا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار... "

من خلال نص المادة يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما وأنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار، وذلك سيؤدي لا محال إلى التقليل من أزمة السكن الخائفة، كما أن المشرع في نفس الصدد وحتى لا تطغى البنايات الفخمة الموجهة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخزينة العمومية وتكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع.

كما ذكرت نفس المادة على أنه يمكن أن يتم النص في دفاتر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استفادتهم من قبل لجنة خاصة.

الفرع الأول: المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة.

كما ذكرنا المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص وكذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد أن لا يقل ثمنها على القيمة التجارية⁽¹⁸⁾.

أولا: المتعاملون العقاريون.

بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁹⁾، يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري " وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة" ويعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية، ومن أمثلة المتعاملين العقاريين نجد: ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية...إلخ.

ثانياً: التعاونيات العقارية.

يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن، وتجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره، خاصة وأن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة وتستدعي أكثر من فرد للقيام بها.

والبيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق، أيضا يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات، وحتى عقود البيع الفردية شرطا يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لتلاشى أصلا سبب إقرار البيع الخاضع للأحكام الخاصة⁽²⁰⁾، لذلك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين السعي لطلب شهادة المطابقة في كل صفقة عقارية.

الفرع الثاني: شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة.

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07 جوان 1994 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير، وأهم هذه الشروط:

- إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا.
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير ويجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.
- يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.
- يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد واستكمال المشروع.
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي وليس بالمزاد العلني.
- يتعين على المشتري أو صاحب حق الإمتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا وكلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.

المبحث الثالث: البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة.

إضافة إلى صيغة البيع بالمزاد العلني وصيغة البيع بالتراضي أضاف المشرع هذه الصيغة والمتمثلة في البيع عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وفق قوانين خاصة ونجد منها القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 وكذا المرسوم التنفيذي 269/03 المعدل والمتمم بالمرسوم 153/13⁽²¹⁾.

المطلب الأول: بيع الأملاك العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 01/81.

صدر القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية معينة، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل الفاتح جانفي 1981.

الفرع الأول: الأملاك المتنازل عنها وشروط الاستفادة من التنازل.

حدد القانون 01/81 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل وكذا شروط الاستفادة منها:

أولاً: الأملاك المتنازل عنها.

تبين لنا الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون 01/81 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، والتي تخص أملاك الدولة، وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 102/66،⁽²²⁾ وكذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70، وبالمقابل نصت المادة الثالثة من القانون على أن الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محلاً للبيع أو بالأحرى التنازل عنها هي البنائيات الجماعية المهددة بالانهيار، البنائيات الفردية من النوع الرفيع المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة والمساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

ثانياً: شروط الاستفادة من التنازل.

تنص المواد من 05 إلى 10 على الشروط الواجبة التوفر في المترشحين لاكتساب العقارات، وتنص المواد من 11 إلى 28 على الإجراءات والهيئة المكلفة بإقرار التنازل:

- شروط الترشح للاكتساب: أن يكون شخصاً طبيعياً ومتمتعاً بالجنسية الجزائرية ويكون مستأجر شرعي أي له سند حائز للأمكنة ويكون طلب الشراء على عقار واحد فقط.
- الهيئة المكلفة بإقرار التنازل: هي اللجنة ما بين البلديات يرأسها رئيس الدائرة، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن وتنص المواد 33 إلى 36 عن إجراءات الطعن.

الفرع الثاني: كفاءات التقييم وتحضير العقد الإداري:

حدد القانون 01/81 كيفية تقييم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وكذا إجراءات تحضير العقد الإداري من طرف إدارة أملاك الدولة:

أولاً: كفاءات التقييم.

يكون التقييم في هذه الحالة تقييم وفق السوق العقارية الموجهة إدارياً عكس الصيغ السابقة، هنا المشرع وضع تقييم مسبق ورمزي لهذه العقارات وما على المقيم العقاري إلا حساب المساحة وضربها في السعر الإداري المحدد من

طرف الدولة ليحصل في الأخير على قيمة العقار التي تكون بعيدة كل البعد عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار وفق السوق العقارية الحرة، وعليه نقول أن المشرع في هذا القانون قام بعملية البيع وفق السوق العقارية الموجهة إدارياً⁽²³⁾.

ثانياً: تحرير العقد الإداري.

في الأخير تقوم إدارة أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحرير العقود الإدارية بناء على الملف الكامل الذي ترسله مصالح الدائرة المختصة وإمضاءها من طرف مدير أملاك الدولة بموجب تفويض من وزير المالية، وبعدها تسجل وتشهر وتسلم لأصحابها⁽²⁴⁾.

المطلب الثاني: بيع الأملاك العقارية الخاصة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم بالمرسوم 153/13:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أبريل 2013 تحت تأثير ظروف معينة فكان يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المستعملة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح من يناير 2004.

الفرع الأول: الأملاك المتنازل عنها وشروط الاستفادة من التنازل:

حدد المرسوم 269/03 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل وكذا شروط الإستفادة منها:

أولاً: الأملاك المتنازل عنها.

نص المادة الأولى من المرسوم 269/03 المعدل والمتمم يبين لنا طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، وهي الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وبالمقابل نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و المستثناة من عملية التنازل والمتمثلة في الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والأملاك العقارية المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي⁽²⁵⁾.

ثانياً: شروط الاستفادة من التنازل.

تنص المادة 11 من المرسوم 269/03 المعدل والمتمم على الشروط الواجبة في المترشحين لاكتساب العقارات وتنص المواد من 12 إلى 16 على الإجراءات والهيئة المكلفة بإقرار التنازل.

- شروط الترشح للاكتساب: أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً ومتمتعاً بالجنسية الجزائرية ويكون مستأجر شرعي أي له سند وحائز للأمكنة.

- الهيئة المكلفة بإقرار التنازل: هي اللجنة ما بين البلديات يرأسها رئيس الدائرة، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن التي يكون الوالي رئيسا لها وتنص المواد 15 و16 على إجراءات الطعن لدى اللجنة الولائية⁽²⁶⁾.

الفرع الثاني: كفيات التقييم وتحرير العقد الإداري.

تعد مرحلة تقييم العقار أول مرحلة في عملية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بحيث بعد إيداع ملف الشراء من طرف المعني لدى مقر الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بمراسلة مصالح أملاك الدولة لتحديد قيمة العقار المراد شراؤه، وبدورها تقوم إدارة أملاك الدولة بالخروج الميداني لمعاينة العقار وأخذ القياسات⁽²⁷⁾ لتحري بطاقة تقييم يحدد فيها سعر العقار وترسل إلى الدائرة التي تقوم بدورها بعقد اجتماع بحضور كامل الأعضاء وبتأسية رئيس الدائرة ويحرر بعدها مقرر لجنة الدائرة يسمح ببيع العقار وإدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة تجسد هذا القرار في عقد بيع يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، مع العلم أن التقييم العقاري في هذه الصيغة يكون موجه إداريا⁽²⁸⁾، أي وفق سوق عقارية موجهة إداريا.

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، نجد أن المشرع تناول مسألة التقييم العقاري كعملية أولية قبل عملية البيع، وإن عملية التقييم تختلف باختلاف نوع العقار والطريقة أو الصيغة المعتمدة في بيعه، فإذا كنا أمام صيغة البيع بالمزاد العلني والتي تعتبر أحسن صيغة لأنها تعتمد على المنافسة وهي الطريقة الأصلية والعادية لبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، هنا تقوم مديرية أملاك الدولة للولاية بتقييم العقار لتحديد قيمته تكون الثمن الأدنى المعروض للإفتتاحي، أما في حالة بيع العقار بصيغة التراضي والتي تعتبر طريقة استثنائية لبيع هذه الأملاك فإن مديرية أملاك الدولة تحدد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة.

أما في حالة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة، هنا على إدارة أملاك الدولة سوى تطبيق التقييم المعد سلفا من طرف المشرع في بيع العقار وهذا التقييم رمزي ويعيد كل البعد عن القيمة الحقيقية للعقار المراد بيعه فهو تقييم إداري وفق سوق عقارية موجهة إداريا.

وبناء على ما سبق يمكن أن نذكر الملاحظات التالية حول الآليات المتبعة من طرف المشرع الجزائري في تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:

- يعتبر أمر إيجابي اعتماد المشرع الجزائري في الأساس على طريقة البيع بالمزاد العلني حيث تسمح هذه الطريقة بتحسين شفافية العملية والحد من المحاباة والرشوة، وفي هذا الإطار تم تضيق حالات اللجوء إلى أسلوب البيع بالتراضي إلى أقصى حد ممكن.

- تسمح طريقة البيع بالمزاد العلني بتحصيل مبالغ معتبرة لخزينة الدولة لأنها تستند على أفضل العروض المقدمة عكس طريقة البيع بالتراضي التي تستند على السوق العقارية الحرة وطريقة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة التي تعتمد على سعر إداري رمزي يعيد عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار.

- فيما يتعلق بطرق التقييم المتبعة فهي تختلف كما ذكرنا سابقا حسب صيغ البيع المعتمدة، وهنا نلاحظ أن إدارة أملاك الدولة هي التي تشرف على عملية التقييم، لذا ومن أجل ضمان موضوعية التقييم وحفاظه على مصالح الدولة والمواطن على حد سواء من المستحسن أن يقوم به مقيم عقاري مستقل كما هو معمول به في بلدان أخرى كفرنسا وكندا... إلخ، وهذا الأخير يقوم بتحديد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة مستندا على معايير وطنية متفق عليها.
- بالنسبة لصيغة البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة، فهي رغم اعتمادها على سعر رمزي بعيد عن القيمة الحقيقية للعقار، إلا أنها جاءت كاستثناء لمعالجة حالة خاصة مثل بيع السكنات الاجتماعية وبيع الأراضي في إطار تحفيز الاستثمار.
- وفي الأخير يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بالتحيين المستمر للآليات والطرق المتبعة في تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وذلك حتى تستجيب للظروف الاقتصادية والاجتماعية، وتحقق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو المستفيد.

المراجع:

1/ الكتب:

- أ.عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- أ. بن يوسف عمراوي، الأسس النظرية لتقييم العقارات المعمارية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2002.
- فؤاد حجري، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، 2006.
- موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- أ. دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2007.
- أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة الجزائر، 2010.
- 2/ النصوص القانونية:
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 لسنة 1975.
- القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة، ج ر عدد 22 لسنة 1981.
- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، ج ر عدد 52 لسنة 1990.
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2011 ج ر العدد 40، لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي 70/88 المؤرخ في 1988/03/22، يحدد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة، ج.ر. رقم 27، لسنة 1988.

- المرسوم 71/88 المؤرخ في 1988/03/22، يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج ر عدد 57، لسنة 1991.
- المرسوم 03/93، المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، لسنة 1993.
- المرسوم التنفيذي 269/03، المؤرخ في 2003/08/07، يحدد شروط وكميّات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 2004/01/01، ج ر عدد، 48 لسنة 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكميّات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 69، لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/13، المؤرخ في 2013/04/15 المعدل والمتمم للمرسوم 269/03، المتضمن شروط وكميّات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 22، لسنة 2013.
- القرار الوزاري المؤرخ في 1997/03/05، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني.
- القرار الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1993/09/09، المتضمن تسوية الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المحدد لشروط وكميّات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.
- المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية والأراضي الصالحة للبناء.
- المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 1999/07/19، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتقييم العقارات المشاعة بين الدولة والمواطن.
- التعليم رقم 4102 المؤرخة في 2002/06/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني.

- التعليلة رقم 5977 المؤرخة في 2006/08/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، والمتعلقة بعمليات التقييم.

الهوامش:

- (1) أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، دون طبعة الجزائر، 2010، ص 176.
- (2) المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012.
- (3) المادة 25 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة 2008.
- (4) أ. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، دون طبعة البليدة، 2001، ص 48.
- (5) التعليم رقم 4102، المؤرخة في 25/06/2002، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني.
- (6) القرار المؤرخ في 05/03/1997، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1997.
- (7) أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابقة ص 179.
- (8) التعليم رقم 6685، المؤرخة في 20/12/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني.
- (9) أ. عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، دون طبعة الجزائر، 2009، ص 148.
- (10) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة، الجريدة الرسمية، عدد 30 لسنة 2011.
- (11) المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- (12) المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 09/09/1993، المتضمن تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.
- (13) المادة 25 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- (14) المذكرة رقم 3654، المؤرخة في 19/07/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والمتعلقة بتقييم العقارات المشاعة بين الدولة والمواطن.
- (15) التعليم رقم 5977 المؤرخة في 07/08/2006، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والمتعلقة بعمليات التقييم.
- (16) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2002 ص 179.
- (17) فؤاد حجري، الأملاك العمومية وأمولاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر 2006، ص 89.
- (18) المذكرة رقم 1868، المؤرخة في 25/05/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والمتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية والأراضي الصالحة للبناء.
- (19) المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتضمن تنظيم النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد، 14، لسنة 1993.
- (20) موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، دون طبعة الجزائر، 2012، ص 22.
- (21) المرسوم التنفيذي رقم 13/153، المؤرخ في 15/04/2013 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 22، لسنة 2013.
- (22) الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/06/1966، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.
- (23) المرسوم رقم 331/82 المؤرخ في 06/11/1982، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- (24) أ. دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2007، ص 18.
- (25) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2013، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 29 لسنة 2013.
- (26) المرسوم التنفيذي 269/، المؤرخ في 07/08/2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الأول يناير لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2003.
- (27) أ. بن يوسف عمراوي، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار هومة، دون طبعة، الجزائر 2008، ص 57.

(28) المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.