

إيرادات أملاك الدولة بين إلزامية تئمين الأملاك وضرورة تحفيز الاستثمار
State Property Revenues between Mandatory Property Valuation and
the Need to Stimulate Investment

تاريخ النشر: 2020/01/08	تاريخ القبول: 2019/12/30	تاريخ الارسال: 2019/09/22
-------------------------	--------------------------	---------------------------

أ.د. جبار صلاح الدين
جامعة لونيبي علي - البليدة 2
alielmakam@hotmail.com

*ط.د. مسعي مراد
جامعة لونيبي علي - البليدة 2
m.messai@univ-blida2.dz

ملخص:

تحتل المداخيل الجبائية المكانة الأولى في الأهمية بالنسبة لباقي الإيرادات العامة للدولة، إلا أنها غير مستقرة وتعرف تقلبات عائدة إلى طبيعة المحيط الاقتصادي للبلاد، غير أنه تتميز إيرادات أملاك الدولة بالديمومة والاستقرار رغم ضعف إتاواتها ومحاصيلها. وفي إطار تئمين موارد أملاك الدولة واستغلالها العقلاني، وضع المشرع الجزائري آليات قانونية من شأنها تشكل مساهمة معتبرة في ميزانية الدولة، غير أنه من بين الأسباب التي أدت إلى تضائل ناتج أتاوى وحواصل هذه الأملاك، هو التحفيز العقارية الممنوحة بهدف تشجيع الاستثمار، وكذا منح تخفيضات للتنازل على الأراضي الموجهة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي، ووصل الحد إلى التحويل المجاني لبعض الأملاك العقارية لمواجهة أزمة السكن، وذلك بتعبئة العقار ورصد الأغلفة المالية لتمويلها. الكلمات المفتاحية: إيرادات أملاك الدولة، تئمين الأملاك، تحفيز الاستثمار، التخفيض للغرض الاجتماعي، القيمة التجارية والإيجارية.

*المؤلف المرسل : مسعي مراد

Abstract:

Tax revenues occupy the most important place for the rest of the state's public revenues, but they are unstable and know fluctuations due to the nature of the country's economic environment. However, state property revenues are characterized by sustainability and stability despite their low royalties, outputs, and limited collection.

In the framework of valuing the resources of the state property and their rational exploitation, the Algerian legislator has put in a place legal mechanisms that would constitute a significant contribution to the state budget. However, one of the reasons that led to the declining of royalties outputs and the incomings of these properties; it was the real estate incentives granted with the aim of encouraging investments and contributing to the dynamic activation and revitalization of the national economy, as well as granting discounts to concessions on lands destined for projects with a social nature, which has reached the limit to the free transfer of some real estate to face the severe housing crisis in the country, by mobilizing the targeted real estate and monitoring the financial envelopes to be financed by the general budget of the State.

Key words: State property revenues, Valuation of property, Stimulate investment, Reduction for social purpose, Commercial and rental value.

مقدمة:

لا تتبوأ الإيرادات مكانة واحدة، ولا تتساوي في الأهمية فيما بينها، وإذا كانت الضرائب تحتل في الوقت الحالي المكانة الأولى في الأهمية بالنسبة لباقي الإيرادات العامة للدولة، إلا أنها غير مستقرة وتعرف تقلبات عائدة إلى طبيعة المحيط الاقتصادي للبلاد، غير أنه تتميز إيرادات أملاك الدولة بالديمومة والاستقرار، وتعرف بالإيرادات الأصلية أو العادية وهي التي تحصل عليها الدولة من أملاكها بصفة منتظمة ودورية، وباتساع أملاك الدولة أخذ دخلها يسترد أهميته بصفته مصدرا للإيرادات العامة، والذي يدُر على الدولة بعوائد لا بأس بها.

ولقد عرفت الجزائر نظاما مزدوجا في مجال الدومين، أي أملاك عامة وأملاك خاصة، فالأملاك العامة يهدف المشرع من خلالها إلى تحقيق النفع العام والمصلحة العامة، والأملاك الخاصة هي التي تؤدي وظيفة مالية وتمليكية، ويأخذ تدخل الدولة في استغلال وتسيير أملاكها، والتي تعد أهم ثروة يرتكز عليها النظام الاقتصادي، لمساهمة هذا الأخير في تحقيق التطور والازدهار للمجتمع، تنوعا في المداخل بحسب تصنيف الملك مساهمة بذلك في تمويل الميزانية العامة للدولة لمواجهة نفقاتها العامة.

ومن مصادر إيرادات أملاك الدولة نذكر منها على سبيل المثال حسب طبيعة الملك:

-العائدات المتأتية من الأملاك العمومية التابعة للدولة: أتاوى استغلال الموانئ والمطارات، وحق التنازل من أجل استغلال كل خطوط النقل الجوي أو البحري، وعائدات الأملاك الغابية من (قطع الخشب والحلفاء والفحم والفلين والصيد البري)، وأتاوى الرعي في المساحات المحمية والمغروسة الرعوية المنجزة في إطار الأشغال الكبرى، وحق مرور قنوات وخطوط نقل وتوزيع الكهرباء والغاز والمحروقات وتجهيز الاتصال، واستخراج المواد من الأملاك العمومية البحرية والمائية (رمل، تراب، حصى، حجر)، والشغل المؤقت للأملاك العمومية، وأتاوى استغلال الأملاك المائية العمومية (المياه المعدنية ومياه المنبع، مياه الحمامات المعدنية "المياه الحموية"، المياه لاستعمالها الصناعي والسياحي والخدمات، المياه المخصصة للاستهلاك البشري، المياه من أجل حقنها في الآبار البترولية)، وكذلك استغلال الشواطئ المفتوحة للسباحة، والصيد البحري التجاري لأنواع الأسماك الكبيرة وكثيرة الترحال الذي تقوم به السفن الأجنبية الحائزة على رخصة الصيد في المياه الخاضعة للقضاء الوطني، واستغلال الأنقليس، وجني المرجان، والصيد البحري التجاري،

وصيد التونة الحمراء، والصيد الترفيهي وعن طريق الغوص، والصيد البحري العلمي والاستكشافي، وإنشاء مؤسسات استغلال المواد البيولوجية البحرية، والصيد القاري في مياه السدود.

-العائدات المتأتية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة: حواصل أملاك الدولة من التنازل على العقارات وبيع المنقولات، ومنح امتياز السكن، وإيجار العقارات المبنية وغير المبنية، وأتاوى منح الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي والسياحي والفلاحي، تعويضات تخصيص العقارات التابعة للدولة (المؤقت والنهائي).

وفي إطار تئمين موارد أملاك الدولة واستغلالها العقلاني، وضع المشرع الجزائري تدابير قانونية وهيئات إدارية من شأنها تئمين هذه الأملاك حتى تشكل مساهمة معتبرة في ميزانية الدولة، غير أنه من بين الأسباب التي أدت إلى تضائل ناتج أتاوى وحواصل أملاك الدولة، هو ضرورة منح التحفيزات العقارية بهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني، وكذا حتمية منح تخفيضات للتنازل على الأراضي الموجهة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي، ووصل الحد إلى التنازل المجاني لبعض الأملاك العقارية لمواجهة أزمة السكن الحادة، بتعبئة العقار الموجه لها ورصد الأغلفة المالية على عاتق الميزانية العامة للدولة.

والإشكال المطروح هو: "ما هي التدابير المتخذة قصد تئمين أملاك الدولة وما هي التحفيزات الممنوحة لتشجيع الاستثمار والتخفيضات المساعدة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اقتضت طبيعة هذا الموضوع اعتماد منهج مركب بين المنهج الوصفي والتحليلي، باعتبار أن المنهج التحليلي يتلاءم كثيرا مع مثل هذه الدراسات التي نعتمد فيها كثيرا على شرح وتحليل النصوص القانونية، وهو منهج التحليل والتفسير بشكل علمي، إضافة إلى أن المنهج الوصفي بصفة عامة يتلاءم مع وصف أملاك الدولة وكيفية تسييرها واستغلالها وترشيدها وتئمينها، معتمدين في ذلك على النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري لتسيير وإدارة هذه الأملاك، والنصوص التطبيقية التي وضعتها الإدارة المسيرة لها.

وللإحاطة بالموضوع إرتأينا تقسّمه إلى ثلاث مباحث:

- المبحث الأول: تدابير ترمين أملاك الدولة.
 - المبحث الثاني: التدابير التحفيزية للاستثمار الصناعي والسياحي والفلاحي.
 - المبحث الثالث: التخفيضات الممنوحة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي.
- وأخيرا خاتمة تضمنت النتائج المتوصل لها وبعض التوصيات نأمل العمل بها لأجل التسيير العقلاني للأملاك الدولة والعمل على تنميتها وتثمينها.

المبحث الأول: تدابير ترمين أملاك الدولة

إن أي عملية تصرف أو تسيير أملاك الدولة يجب أن تسبقها عملية تقييم، والتي من خلالها نعرف القيمة الحقيقية لهذه الأملاك وهي مرحلة أساسية في تسييرها، ولقد أتمد المشرع الجزائري في السابق على طرق إدارية في التقييم لا تعكس القيم الحقيقية للأملاك، نذكر منها على الخصوص أسعار تحويل الأراضي لفائدة البلديات في إطار الأمر رقم 74-126 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، وكذلك أسعار بيع العقارات في إطار القانون رقم 81-201²، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري. وكان على الجزائر أن تعلن عن إصلاحاتها السياسية والاقتصادية للسير على النهج الليبرالي، فصدر دستور سنة 1989³ والذي كرس التوجه الاقتصادي الحر، وتفرض التعديلات والإصلاحات التي أدخلها دستور سنة 1989 على التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية، ضرورة مراجعة وإصدار نصوص قانونية تسير هذا المفهوم الجديد، فصدر القانون 90-25⁴ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وصدر القانون رقم 90-30⁵ المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، وتماشيا مع هذه التوجهات تغير النظام القانوني للأموال العامة للجزائر، لاسيما قانون الأملاك الوطنية وتخلي المشرع الجزائري تبعا لذلك على طرق التقييم السابقة، وأصبح مصطلح القيمة التجارية والسوق أكثر تكرارا واستعمالا في هذه النصوص، حيث نصت على أن عملية ترمين ممتلكات الدولة يجب أن تتم على أساس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق العقارية (مطلب أول).

ومن هنا يبرز الدور الكبير الذي أصبحت تقوم به الهيئات المسيرة للأملاك الدولة في مجال التقييمات والخبرة، والتخلي عن الطرق الإدارية وجداول الأسعار الرسمية لتطبيقها بصفة تلقائية، وأصبح دورها يتمثل في القيام بملاحظة ودراسة دائمتين للسوق والبحث

فيه عن الأجوبة الشافية لجميع الإشكاليات التي تطرح أمامها المتعلقة بقيم الأملاك التي تتولى تسييرها (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الأساس القانوني لتثمين أملاك الدولة

إعترفت المادة 19 من التعديل الدستوري لسنة 2016 بالتسيير الراشد للموارد الطبيعية والمحافضة عليها وضمان حق الأجيال القادمة عن طريق تنميتها واستدامتها، وهو دليل على إلزامية تثمين هذه الأملاك.

ونصت المادة 64 مكررا 1 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 على أنه: "ينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية ملحق الملك العمومي الممنوح له و/ أو نتائج استغلال هذا الملحق، تحصل لفائدة ميزانية الجماعة العمومية المالكة، توضع طريقة حساب هذه الإتاوة في إطار دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز، ويمكن عند الاقتضاء، إذا نصت على ذلك أحكام تشريعية خاصة، إخضاع صاحب الامتياز مقابل قيمة حق الاستغلال الذي منح له، لدفع حق دخول أو حق ترخيص."

ومن المعروف أن استعمال واستغلال الأملاك العمومية التابعة للجماعات الوطنية (الدولة، الولاية، البلدية) عن طريق الامتياز أو الإيجار طويل المدى خمس وستون (65) سنة، بمقابل دفع إتاوة سنوية، والملاحظ من نص المادة السابقة ألزم المشرع دفع هذه الإتاوة على أساس القسيم الإيجارية الحقيقية المحينة، وفي أغلب الحالات ينص عليها في قانون المالية وتحين عن طريقه، كما جاء في نص الفقرة الأخير منها.

والأصل في البيوع التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو أن تتم عن طريق المزاد العلني والاستثناء عن طريق التراضي، وهذا حسب نصوص المواد 89 و100 من قانون الأملاك الوطنية، على أنه يمكن بيع أو إيجار الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شرط إلغاء تخصيصها، إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال، أو في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها عن طريق المزاد العلني.

ونصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁶ المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على هذا البيع حيث ورد فيها " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني"، كما تضيف المادة نفسها أنه " تتم المزايدات العلنية

على أساس دفتر شروط، تعده مديرية أملاك الدولة ويكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية⁷.

أما عن الإجراءات التحضيرية للعملية فإن مديرية أملاك الدولة وبعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار، أو عدم تخصيصه تقوم هذه الأخيرة بتقييم العقار أي تحدد قيمته، ليكون الثمن الأدنى الافتتاحي المشار إليه في المملصقات، خلاف لبيع المنقولات حيث التقييم يبقى سرى لا يمكن للمزايدين الإطلاع عليه.

وإذا ما توافرت الشروط القانونية، فيقوم الوالي المختص إقليميا الكائن بدائرة اختصاصه القطع المراد بيعها باتخاذ قرار ترخيص بيع الأرض عن طريق المزاد وهذا باقتراح من مدير أملاك الدولة بالولاية⁸، محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية وهذا تحسبا للمحابة وغيرها من التصرفات التي تمس بهيبة الدولة⁹.

ولكل قاعدة استثناء، بحيث خروجا عن الأصل وعملا بأحكام المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية وأحكام المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12، فإن إدارة الأملاك الخاصة للدولة، بإمكانها البيع (التنازل بالتراضي) عن أملاك تابعة للأملاك الخاصة للدولة استنادا لرخصة الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وإقدام الدولة على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين، أو للطابع الإجباري أو القصري للبيع، أو لعوامل أخرى، والتي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة.

ويمكن أن يكون البيع بالتراضي لفائدة الخواص في الحالة إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون، (موت فرد مالك على الشياح دون أن يترك ورثة)، فلا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع يكون للشخص المالك في الشيوح مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية¹⁰.

وفي حالة فشل بيع العقار مرتين بالمزاد العلني والتأكد فيها من عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة، فإنه يجوز أن تباع للخواص، ولكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص؟ أهو صاحب آخر عرض أو أعلى عرض في المزادة؟ فالأمر غير واضح من الناحية القانونية وحتى الواقعية.

ونصت كل هذه النصوص (دستور، قوانين، مراسيم تنظيمية) على أن عملية تامين ممتلكات الدولة يجب أن تتم على أساس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق العقاري، وتكملة لهذه النصوص بادرت الإدارة المسيرة للأملاك الدولة بجملة من النصوص التطبيقية لتثمينها وترشيدها، نذكر منها التعليمات التقنية الملحقة بالذكرات: المذكرة رقم 265 المؤرخة في 23 جانفي 1991 الخاصة بتقييم الأراضي الصالحة للبناء، وكذلك المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 25 ماي 1991 الخاصة بتقييم العقارات المبنية، والمذكرة رقم 2810 المؤرخة في 23 جويلية 1991 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية، والمذكرة رقم 5558 المؤرخة في 17 نوفمبر 1993 الخاصة بتقييم المحلات التجارية، والمذكرة رقم 3410 المؤرخة في 08 جويلية 1992 الخاصة بإجراءات وكيفيات تقييم الممتلكات المنقولة، والمذكرة رقم 5462 المؤرخة في 05 نوفمبر 1994 الخاصة بدراسة وتحليل السوق العقاري.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتثمين أملاك الدولة

توجد هيئات مكلفة بتثمين أملاك الدولة على المستوى المركزي تتمثل في المديرية العامة للأملاك الوطنية والمديريات والمديريات الفرعية التابعة لها (فرع أول)، وهيئات أخرى محلية تتمثل في المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية (فرع ثاني).

الفرع الأول: الهيئات المركزية

تمارس المديرية العامة للأملاك الوطنية مهامها تحت سلطة وزير المالية، وتكفل تحت سلطة مديرها العام على الخصوص بإعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها، واتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها، والقيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه، وتوجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

ومن بين مديرياتها المكلف بتثمين أملاك الدولة، مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة¹¹، وتتكفل بالعمل على تناسق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة، ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأملاك الدولة، وتأطير وتثمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح إمتيازها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي، وإعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة

بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية، وكذا متابعة تحصيل منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية، وتتكون من أربع (4) مديريات فرعية:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية: تكلف المديرية الفرعية للعمليات العقارية بتثمين البنايات ذات الاستعمال السكني أو المني أو التجاري والمحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة، ومراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، بالاتصال مع المرافق العمومية المعنية، وإنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الانتفاع وكذا عمليات تصفية المؤسسات العمومية المحلية، والعمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقارات والمنقولات، وكذا مراقبة التقييمات والخبرات المتعلقة بأملاك الدولة، وتتكون من مكتبين (2) هما مكتب متابعة العمليات العقارية، ومكتب تطهير ممتلكات الدولة.

- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية: تكلف المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية بتحديد كفاءات إعداد جرد الممتلكات العمومية الفلاحية وتوحيده في جرد عام وطني، والعمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم الأراضي الفلاحية، ومراقبة التقييمات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية للدولة، وتتكون من مكتبين (2) هما مكتب تثمين الممتلكات العمومية الفلاحية وتحليل السوق العقاري الفلاحي، ومكتب جرد عمليات تطهير الممتلكات العمومية الفلاحية¹².

- المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي: تكلف المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي بتثمين الأراضي غير المبنية وغير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة والموجهة للاستثمار والترقية العقارية والبنايات والسكنات الاجتماعية والتجهيزات العمومية والنشاطات السياحية، وإنجاز عمليات تطهير العقار الحضري والصناعي، وكذا العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقار الصناعي والحضري¹³، وتتكون من مكتبين (2) هما مكتب تثمين العقار الحضري، ومكتب تثمين العقار الصناعي والسياحي.

- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات: تكلف المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات بتنشيط وتوجيه وتأييد نشاطات مصالح الأملاك الوطنية في مجال كفاءات تحديد منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية، وإعداد تقديرات الميزانية في مجال الأملاك الوطنية والعقارات ومتابعة إنجازها وتقييمها، وإعداد شروط وكفاءات مسك الكتابات المحاسبية من قبل قابضي الأملاك الوطنية، بالاتصال مع الإدارة المكلفة

بالمحاسبة العمومية، وكذا جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية المتصلة بنشاطات مصالح الأملاك الوطنية والعقارية ومعالجتها ونشرها، وتتكون من مكتبين (02) هما مكتب متابعة التحصيل، ومكتب الإحصائيات.

الفرع الثاني: المصالح الخارجية المكلفة بتامين أملاك الدولة

من الهيئات غير الممركزة نجد المديرية الولائية للأملاك الدولة، وتتولى تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ نسخها الأصلية، وتقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات حجز القضائي، وتنظم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة لعمليات اقتنائها أو استئجارها، وتقوم بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر محليا، وتتابع تطورها وتحرير تقارير وتحاليل تقنية بذلك، وتدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة أمام القضاء، وتسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها، وتحلل دوريا نشاط هذه المصالح وتعد تلاميذ بذلك وتبلغها للسلطات السلمية، وكذا تتولى تسيير الإعتمادات المفوضة إليها وموظفي المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها¹⁴.

وتضم مديرية أملاك الدولة في الولاية أربع (04) مصالح، وتطبقا لأحكام المادة 11 من هذا القرار الوزاري المشترك صدر قرار رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018 يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات¹⁵، ومفتشيات على مستوى بلدية أو يشمل اختصاصها عدة بلديات، ومن بين هذه المصالح المكلفة بتامين أملاك الدولة نذكر:

أولا: مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية

تكلف مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية على الخصوص بتنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة للأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها، والقيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحاليل التقنية، وتتكون مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية من مكتبين (2)¹⁶:

- مكتب التقييمات العقارية: يكلف مكتب التقييمات العقارية على الخصوص¹⁷ بتنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة للأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها، والمشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وإصدار الرأي المسبق فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهيكل العمومية، ومراقبة عمليات التقييمات.

- مكتب دراسة السوق العقارية والتلخيص: يكلف مكتب دراسة السوق العقارية والتلخيص على الخصوص بالقيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية، ومسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة، ومباشرة الاستغلال الإحصائي لعمليات التقييمات العقارية المنجزة على المستوى المحلي، ووضع حصيلة لها وتبليغها للهيئة المعنية.

ثانيا: مفتشية أملاك الدولة

وتتولى مفتشية أملاك الدولة على الخصوص ضبط أساس كل ناتج أو عائد للأملاك الدولة وتحصيله، وتحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها، وتحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثمينها، والقيام بأشغال تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها واستئجارها، والتعرف على العقارات التابعة للأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه، ومسك السجلات الأم لمشتريات أملاك الدولة¹⁸.

وتتكون مفتشية أملاك الدولة تحت سلطة رئيس المفتشية من أربع (04) أقسام¹⁹:
(قسم تسيير الأملاك الوطنية، قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، قسم الخبرات والتقييمات العقارية، قسم المحاسبة)، ويكلف قسم الخبرات والتقييمات العقارية على الخصوص بتقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة ومتابعة عمليات البيوع، وتقييم السوق العقارية على المستوى المحلي، وتحضير قرار وتحليل تقنية العمل على تحسين وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة.

المبحث الثاني: التدابير التحفيزية للاستثمار الصناعي والسياحي والفلاحي
العقار الخاص التابع للدولة هو الذي يكون محل منح امتياز موجه للاستثمار بمختلف أنواعه، ولتشجيع هذه المشاريع الاستثمارية وضع المشرع تدابير تحفيزية لكل من منح الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي والسياحي (مطلب أول)، ومنح الامتياز الفلاحي (مطلب ثاني)، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: التحفيزات الممنوحة في إطار منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

إن صدور الأمر رقم 08-04²⁰ المؤرخ في أول سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية²¹، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز وتسيير الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية²²، وهي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحقيبة العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، هذه الأحكام التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم، والتي تعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، وهذا بإخضاعه إلي الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز الغير قابل للتنازل، تامين منح الامتياز عن طريق نمط المزاد العلني، أما نمط التراضي لا يمكن الأخذ به إلا بمراعاة بعض الشروط (مستوى خلق مناصب عمل، انجاز سكنات، تحويل التكنولوجيا...)، ومنح الامتياز يقبل لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة، يدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة إيجارية سنوية التي تمثل 1/33²³ من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، وتكون موضوع تحيين عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة.

إن وضع حيز التنفيذ هذا الجهاز سمح بتسجيل بطء في إجراءات منح العقار بالتراضي من جهة، وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى، وبغية إنعاش الاستثمار، قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار²⁴، والتي عدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 08-04 المؤرخ في

أول سبتمبر 2008، كرسست بقانون المالية التكميلي لسنة 2011²⁵، لهذا فإنه تم استبعاد صيغة المزاد العلني والاحتفاظ فقط بصيغة التراضي، ويهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني، تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل²⁶ ورفع الإنتاج الوطني، وتخفيض مبلغ الإتاوة السنوية²⁷:

- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) إلى (3) سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) إلى (3) سنوات.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة عشر (10) سنوات وترفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ الإتاوة بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا²⁸.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال خمس عشرة (15) سنة وترفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير²⁹.

تحدد الإتاوة السنوية بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار الملاحظة على مستوى إقليم البلدية³⁰.

المطلب الثاني: التحفيزات الممنوحة لحق الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة

بصدور القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي³¹ والذي يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية، وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم، ويرمي كذلك إلى مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي، وضمان تأطير محكم لقطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية والسماح بالزيادة في إنتاجيته وتنافسيته مع ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي، ووضع إطار تشريعي يضمن تطور الفلاحة اقتصاديا واجتماعيا ومستداما بيئيا، ويضمن ترقية النظرة التساهمية التي تعمل على المشاركة الإدارية للشركاء في مجهودات الدولة من أجل تنمية كل الفضاءات، ويضمن تكريس

قواعد الحماية الاجتماعية وترقية الوسط الريفي، ومواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة للملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستقرة.

وجاء القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 210 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³²، حيث يشمل مجال تطبيقه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المذكور سابقا والملغى، وعرفت المادة الرابعة منه الامتياز على انه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها من أملاك ملحقة بالمستثمرة الفلاحية من مباني والأغراس ومنشات الري وغيرها ، بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قوانين المالية، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³³، لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور أعلاه، ولقد حدد هذا المرسوم مختلف الإجراءات التي من شأنها تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون رقم 97-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 إلى حق امتياز، تتكفل إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود الامتياز والمعفية من كل الرسوم لاسيما أجرة تحرير العقد وحقوق التسجيل والإشهار، وتحدد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق.

وفي هذا الصدد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية (أ، ب، ج، د)، وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا خارج الرسم وتخص الأرض فقط

في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة وتابعة للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، وقصد توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية كلما توفرت الظروف والتي هي أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي، حيث تقوم

الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، وتقوم بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء.³⁴

ويهدف تدعيم وتشجيع تطوير النشاط الفلاحي، نص المنشور الوزاري المشترك على منح تحفيظات مالية باتجاه المستفيد من المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة لاسيما فيما يتعلق بتسديد الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي المعنية.

وفي هذا الصدد نصت المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المتممة لإحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المتعلقة بتحديد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بتطبيق تخفيضات على مبلغ الإتاوة السنوية كما هي محددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، على عقود الامتياز المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية وتربية المواشي الجديدة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تحدد معدلاتها كما يأتي:

- 90% مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها خمس (5) سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار.

- 50% خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها ثلاث (3) سنوات.

- بالدينار الرمزي للهكتار فترة تمتد من عشر (10) سنوات إلى خمس عشرة (15) سنة ويرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

ويبقى دائما لا يمكن تطبيق هذه المادة إلا بعد تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة، بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³⁵.

تقتطع لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، طبقا المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المتممة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي 2011.

المبحث الثالث: التخفيضات الممنوحة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي

وضع المشرع الجزائري تخفيضات لاقتناء عقارات موجهة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي، ومن أبرزها تحويل عقارات بمقابل لفائدة هيئات عمومية لأجل النفع العام (مطلب أول)، وكذا سن تخفيضات ممنوحة لمختلف مشاريع الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وتسوية بعض الحالات الضرورية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: العقارات المحولة بمقابل لفائدة هيئات لأجل النفع العامة

أن الدولة يمكنها أن تباع بالتراضي لكل من الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات، حيث سيساعدهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، فالبلدية والولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، وتم تحويل الأراضي التابعة للدولة بمقابل حقوق استفادتها على أساس طرق إدارية وجداول أسعار رسمية تطبق بصفة تلقائية، بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، لتكوين إحتياطات عقارية.

وأمام تفاقم ظاهرة المعاملات العقارية غير قانونية والبنائات الفوضوية المخالفة لأدوات التهيئة والتعمير، سبق صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 وقانون التهيئة والتعمير 90-29 المذكورين سابقا، صدور الأمر رقم 85-01³⁶ المؤرخ في 13 أوت 1985 ليحدد انتقاليا وريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية وقواعد شغل الأراضي، وصدر معه المرسوم المنظم والمطبق له رقم 85-212³⁷ المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي ملك للدولة أو للجماعات المحلية أو للخواص، محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، قبل صدور هذا الأمر رقم 85-01 المذكور أعلاه، وشروط إقرار حقوقهم في التملك، كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة قبل صدور هذا أحكام الأمر التي يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وتطبق عمليات التسوية على الحال/ت الآتية:

- إذا تعلق الأمر بأرض للبناء هي ملك للخواص وكانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء.

- إذا تعلق الأمر بأرض للبناء هي ملك للدولة أو للجماعات المحلية شيد الغير فوقها بناية وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها، وفي هذه الحالة يمكن التنازل للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض التي هي قاعدة للبناء.

- إذا تعلق الأمر بأرض للبناء هي ملك للدولة أو للجماعات المحلية شيد الغير فوقها بناية دون أن يكون وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها، وفي هذه الحالة يمكن التنازل للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض التي هي قاعدة للبناء، وعن ملكية البناية نفسها المفروض نسبتها إلى مالك الأرض، عملاً بالفقرة الأولى من المادة 782 من القانون المدني.

تتنازل الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة والجماعات المحلية بالتراضي وبمقابل على الأراضي التابعة للدولة في إطار تسوية البنايات الغير شرعية المذكورة في الحالات السابقة للشاغلين الفعليين، على أساس التقييم الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة، ويرفع سعر الأرض في حالة إذا تعلق الأمر بأرض للبناء هي ملك للدولة أو للجماعات المحلية شيد الغير فوقها بناية دون أن يكون وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها، وفي هذه الحالة يمكن التنازل للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض التي هي قاعدة للبناء، وعن ملكية البناية، بمبلغ تعويض يمثل كلفة المبنى الموجود مع خصم قيمة مواد البناء التي جليها الشاغل الفعلي.

ويتعلق الأمر كذلك بتحويل الأملاك الشاغرة سابقاً إلى دواوين التسيير والترقية العقارية التي آلت للدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 والتي حولت بموجب المرسوم التنفيذي 93-290 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993، وتقضي أحكام هذا المرسوم بأن تحول الملكية الكاملة للمحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي كانت تضمن تسييرها بعقود إيجار فقط.

فهذه الأملاك حقيقة تابعة للدولة في ملكيتها ولكنها مسيرة من صاحب الإختصاص في تسيير أملاك القطاع العام ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولكن بعد الانتهاء من عملية التحويل يصبح الديوان مالكا لا مسيرا، وتتم عملية التحويل بجرد الأملاك في البداية أو حصرها ثم يوافق على هذه الجرد من قبل الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، ويتم التحويل بمقابل تدفعه الدواوين للخزينة العامة خلال فترة أقصاها عشرة (10) سنوات يسري مفعولها من تاريخ الموافقة على الجرد.

والتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، الذي صدرت تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية حتمية، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير 1981، وترتب عليها إلحاق أضرار كبيرة ومعتبرة بالخزينة العمومية لكون أن عملية التنازل كانت تتم بأثمان بخسة وزهيدة هذا من جهة، ومن جهة أخرى

فقدت الخزينة العمومية مداخيل دائمة، وتحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية أخرى قلبت الأمور رأساً على عقب في الجزائر، جاء إلغاءه بنص المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001، فقد نوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة والمتممة له وكذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة، كما أضافت المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81، وأضافت المادة 41 من قانون المالية لنفس السنة 2001 التي تنص على أن: "جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني، المهني، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين، بناء على القيمة التجارية طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل"، وأضافت في فقرتها الثانية أنه: "ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"، وقد صدر في هذا الصدد، المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 الذي يحدد الشروط التي يتم بها التنازل عن هذه الأملاك³⁸.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف بحيث إقرار التصرف لفائدتها لتسوية وضعيتها القانونية والدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق، وفي هذا الصدد فإن الدولة هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي أقر صراحة بوجود دولنة هذه الأملاك ودمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط³⁹.

ويمكن التنازل لفائدة الجمعيات بموجب الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم 12-427 المذكور سابقاً، 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، وطبعاً الحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية والثقافية التي يمكنها أيضاً أن تستفيد من عملية البيع⁴⁰.

ويمكن البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها و للبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر، وهذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي وبرخصة من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية والقنصلية، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل المعروف في فقه العلاقات

الدولية، وثمان الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة أيضا الاتفاقيات التي تربط بينهما، والأعراف الدبلوماسية طبقا للمادة 119 من القانون الأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: التخفيضات الممنوحة لمختلف الصيغ السكنية

ذات الطابع الاجتماعي والتسوية الضرورية لبعض الحالات

أخذت الدولة على عاتقها عدة التزامات تخص مجالات تنمية عديدة في إطار التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ونذكر من بين هذه المجالات دعم كافة الصيغ السكنية للقضاء على أزمة السكن التي تعيشها البلاد.

وعرفت المادة 3 المطمة 10 من القانون 11-04⁴¹ المؤرخ في 17 فيفري 2011 المجدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، "الترقية العقارية هي مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"، وصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن هذه القطع الأرضية⁴²، وتطبيقا للمادة 2/93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا، أنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية، لفائدة متعاملين عموميين وخواص مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة، وحسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015⁴³ يعدل ويتمم القرار الوزاري السالف الذكر، يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة على أساس النسب الآتية:

• بالنسبة لبرنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة:

- بالنسبة لولايات الجزائر وهران وعنابة وقسنطينة نسبة التخفيض 80% من القيمة التجارية.

- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب نسبة التخفيض 95% من القيمة التجارية.

- بالنسبة للولايات الأخرى نسبة التخفيض 90% من القيمة التجارية.

- بالنسبة لبرنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي يادر به الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط نسبة التخفيض 100% من القيمة التجارية.

- بالنسبة لبرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار نسبة التخفيض 100% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة للسكنات الترقية العمومية:
 - بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وفسنطينة نسبة التخفيض 60% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لمقرات دوائر الولايات الشمالية نسبة التخفيض 70% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لبلديات أخرى في الولايات الشمالية نسبة التخفيض 75% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لمقرات دوائر ولايات الهضاب العليا نسبة التخفيض 80% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لبلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا نسبة التخفيض 85% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لمقرات دوائر الولايات الجنوبية نسبة التخفيض 90% من القيمة التجارية.
 - بالنسبة لبلديات أخرى في الولايات الجنوبية نسبة التخفيض 95% من القيمة التجارية.
- وفي حالة ما تضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير السكني يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط.
- والملاحظ من التخفيضات المذكورة أعلاه والتي تعتبر عالية جدا حتى تصل إلى منح العقار بالمجان، وهذا لأجل تشجيع المرقين والمتعاملين العقاريين على إنجاز السكنات بكافة الصيغ للقضاء على أزمة السكن في الجزائر.
- وحفاظا على الأوعية العقارية وتسهيل الإجراءات على المرقى العقاري وسهولة تسديد ثمن الوعاء العقار بعد إتمام المشروع، إعتد المشرع آلية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، حيث تدفع أتاوى سنوية من طرف المرقين العقاريين مقابل منح الامتياز، تحددها إدارة أملاك الدولة على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الممنوحة دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة من تسجيل وإشهار وأجرة أملاك الدولة⁴⁴، ويتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة سابقا مع خصم الأتاوى المدفوعة في حالة ما إذا أنجز المرقى مشروعه في الأجال المحددة وتدوينها في عقد الامتياز ودفتر الشروط الملحق، وطلب تحويل

الامتياز إلى تنازل يكون خلال السنتين اللتان تليان أجل إنجاز المشروع، وتحدد مدة الامتياز ب 33 سنة⁴⁵.

وجاء كذلك القانون رقم 08/15⁴⁶ الذي يهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، لاسيما وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون، وكذلك تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، وتأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، ونصت المادة 40 من القانون 08-15 المذكور سابقا انه: "إذا شيدت البناءات المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وبمقابل، على أساس القيمة التجارية للملك المتنازل عنه محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، ويتم تحديد القيمة التجارية لهذه الأوعية العقارية حسب الحالتين الآتيتين:

- الحالة الأولى: الوعاء العقاري يعود أصله استفادة في إطار الاحتياطات العقارية البلدية: في هذه الحالة أمرت المديرية العامة للأملاك الوطنية⁴⁷ بتطبيق أحكام المادة 86 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والمذكور سابقا، تسوي هذه الأوعية العقارية تطبيقا لأحكام المواد 2، 3، 4 و 6 من الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حسب ما نصت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 جويلية 1994، بأنه تسوية وضعية الأوعية العقارية الممنوحة لفائدة المواطنين قبل تاريخ صدور هذا القانون، شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت منح هذه الأوعية قبل تاريخ 18 نوفمبر (قرار حو زاو مداولة من البلدية أو قرار تخصيص الأرضية أو حتى محضر اختيار الأرضية...)، وتحدد القيمة التجارية على أساس أسعار التنازل المعمول بها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، الجدول المنصوص عليه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986⁴⁸، مع زيادة 50%⁴⁹.

- الحالة الثانية: صاحب الوعاء العقاري لم يستفد منه في إطار الاحتياطات العقارية البلدية:

في هذه الحالة وبما أن الوعاء العقاري ممنوح أو محازة بعد 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المذكور سابقا، وباعتبار الأمر يتعلق بأوعية عقارية مبنية أو في طور البناء ولا يمكن استرجاعها من طرف الدولة، لأن القانون ينص على إلزامية تسويتها، وبأمر من المديرية العامة للأملاك الوطنية، يتم تقييم هذه الأوعية على أساس القيمة التجارية المستخرجة من السوق العقارية المطبقة بتاريخ إيداع ملف التسوية من طرف المواطن، مع تطبيق تخفيض مقابل الازدحام فقط.

الخاتمة:

الملاحظ مما سبق عرضه حرص المشرع الجزائري على تامين الأملاك الوطنية عامة والأملاك التابعة للدولة خاصة، لأنها توفر مداخيل فورية ودائمة ومستقرة لخزينة الدولة، وكان ذلك بعد صدر دستور سنة 1989 والذي أعلنت الجزائر من خلاله على الإصلاحات السياسية والاقتصادية للسير على النهج الليبرالي وتكريس التوجه الاقتصادي الحر، وفرضت هذه الإصلاحات صدور التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية ونصوص أخرى تتماشى مع هذه التوجهات، أوجبت التخلي على طرق التقييم التقليدية السابقة والتي كانت على أساس طرق إدارية وجداول أسعار رسمية تطبق بصفة تلقائية، وألزمت تامين ممتلكات الدولة بحيث يجب أن تتم على أساس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق العقارية، ولبلوغ هذا الهدف أسس المشرع هيئات مسيرة للأملاك الدولة في مجال التقييمات والخبرة على المستوى المركزي والمحلي، تقوم بدراسة دائمة للسوق والبحث فيه عن الأجوبة الشافية لجميع الإشكاليات التي تطرح أمامها المتعلقة بقيم الأملاك التي تتولى تسييرها.

وبغية إنعاش الاستثمار قررت السلطات العمومية ضرورة إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار الصناعي والسياحي والفلاحي، بهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني، حيث تم إقحام تدابير مالية محفزة للمستثمرين ومنح تحفيزات عقارية تتمثل في سهولة الحصول على العقار وتخفيض مبلغ الإتاوة السنوية وخاصة بمناطق الهضاب العليا ومناطق الجنوب.

ولتقييم أثر التحفيزات العقارية الممنوحة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز، والتي يعتبر من بين الأسباب التي أدت إلى الحد من تامين العقار باعتبارها مجهود مشاركة ومساهمة ممنوحة من لدن الدولة والتي يمكن احتسابها كنفقات عقارية على حساب الميزانية العامة

للدولة، غير أن هذه المساهمة المباشر والسريعة من الدولة تساهم في تنمية الاستثمار مباشرة بمختلف جهات الوطن، عن طريق منح الامتياز بتعبئة العقار اللازم لفائدة المستثمرين لتمكينهم من انجاز مشاريع قادرة على خلق الثروات وإحداث فرص الشغل ورفع الإنتاج الوطني.

ويمكن أيضا أن تقدم مساهمة مباشرة تتمثل في حتمية تحويل عقارات بمقابل لفائدة هيئات ومؤسسات عمومية، سيساعدهم هذا التنازل في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم وستساهم في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، وكذلك حتمية منح تخفيضات على العقارات الموجهة للمشاريع السكنية بمختلف صيغها ذات الطابع الاجتماعي الممولة من طرف الدولة، حتى أنه يمكن التنازل مجانا على العقارات الموجهة لبعض الصيغ السكنية التي تساهم في القضاء على أزمة السكن في البلاد، أو حتمية تسوية وضعية واقعية لأوعية عقارية فرضها القانون.

يمكن تقديم بعض التوصيات التي من شأنها المساهمة في تحديد مبادئ وتوجهات لتنفيذ سياسة تسيير للأملاك التابعة للدولة ذات إستراتيجية شاملة، تهدف لتقوية وإنعاش القطاعات المنتجة وتعبئة وترشيد هذه الأملاك، التي ينبغي تميمها كمورد إستراتيجي للتنمية من خلال إرساء وسائل جديدة للتسيير والتثمين وأدوات للحكامة الجيدة:

- في ظل وجود الإطار القانوني الذي يحث على إلزامية تامين أملاك الدولة، وجب سن قانون يتضمن مصادر إيرادات أملاك الدولة وإجراءات تحصيلها، يحين عن طريق قوانين المالية مثلما هو الشأن بالنسبة للقوانين الجبائية.

- مسك سجلات الجرد العام للأملاك والقيام بإحصاء شامل لها بما في ذلك السجل العقاري.

- تكوين وتحسين مستوى الأعوان المشرفين على تقييمات وخبرات أملاك الدولة والمكلفين بتحصيل إيراداتها.

- وضع آليات قانونية وتقنية ومالية من أجل إيجاد مصادر جديدة لإيرادات أملاك الدولة، مع ضمان التسيير العقلاني والراشد لها وحمايتها.

- إعادة النظر في التحفيزات العقارية الممنوحة للمستثمرين ورفع الإتاوة السنوية لتأمين الملك الممنوح، بالمقارنة مع حجم التحفيزات مقابل المردود الضعيف الذي يقدمه المستثمر.
 - زيادة الدعم الموجه للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي ووضع تخفيضات عقارية تتماشى مع الوضعية الاجتماعية للطبقة المستفيدة منها، مع إلزامية تقييدها بشرط فاسخ يمنع التصرف فيها لمحاربة المضاربة في العقار.
 - وضع نظام قانوني لمتابعة ومراقبة تقدم المشاريع المستفيدة من التحفيزات والتخفيضات العقارية.
- الهوامش:**

- ¹ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، لسنة 1974.
- ² القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية، العدد 06، لسنة 1981.
- ³ دستور سنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، لسنة 1989.
- ⁴ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.
- ⁵ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990.
- ⁶ المرسوم التنفيذي 12/427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن تحديدا لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، لسنة 2012.
- ⁷ صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1992، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1992.
- ⁸ الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي -تبسة - لسنة 2009، ص 74.
- ⁹ عايلى رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر لسنة 2006، ص 131.
- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، لسنة 2005، ص 64.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2010، ص 176.
- ¹⁰ ينظر: المادة 125 من المرسوم التنفيذي 12-427 وكذا إلى المذكرة رقم 3645 المؤرخ في 19 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- ¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75، لسنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-423 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية، العدد 65، لسنة 2013.

- ¹² المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 أكتوبر 2009، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية في مكاتب، الجريدة الرسمية، العدد 24، لسنة 2010.
- ¹³ ينظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 364-07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المذكور سابقا.
- ¹⁴ ينظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المعدل والمتمم، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، لسنة 1991.
- ¹⁵ قرار رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018، يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
- ¹⁶ ينظر: المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية، العدد 58، لسنة 2017.
- ¹⁷ ينظر: المادة 6 من القرار رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018، المذكور سابقا.
- ¹⁸ ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المذكور سابقا.
- ¹⁹ القرار المؤرخ في 4 جوان 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1991.
- ²⁰ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008.
- ²¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2009.
- ²² المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز وتسيير الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة وللمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2009.
- ²³ المادة 62 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 2014.
- ²⁴ المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 2017.
- ²⁵ المواد 15، 16، 17، 18 و 19 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، لسنة 2011.
- ²⁶ المرسوم التنفيذي رقم 17-105 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد كيفيات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل، الجريدة الرسمية، العدد 16، لسنة 2017.
- ²⁷ وهو ما جاء مطابق لها للتحفيظات التي وردت بالقانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 16، لسنة 2017.
- ²⁸ المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، الجريدة الرسمية، العدد 84، لسنة 2006.
- ²⁹ المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للضواحي العليا"، الجريدة الرسمية، العدد 84، لسنة 2006.
- ³⁰ ينظر: المادة 80 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 31 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، لسنة 2013.
- ³¹ القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2008.
- ³² القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2010.

- ³³ المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، لسنة 2010.
- ³⁴ قرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2011، يحدد كفاءات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.
- ³⁵ المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 17، لسنة 2012.
- ³⁶ الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1985.
- ³⁷ المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط أقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1985.
- ³⁸ المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد الشروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 48، لسنة 2003.
- ³⁹ صدر المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، الجريد الرسمية، العدد 33، لسنة 1994، كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 وكذا المنشور رقم 02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية و تطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية وحتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري (EPIC)، ونظرا للمشاكل العديدة التي عرفتها عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية، صدر منشور ثالث يحمل رقم 01 المؤرخ في 20 مارس 2002 يرمي إلى إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له لاسيما في مجال صيغة الدفع وصلاحيات اللجان الولائية كما يهدف إلى إعطاء ديناميكية جديدة لعملية التسوية.
- ⁴⁰ المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المؤرخ في 07 جويلية 1993، يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 45، لسنة 1993.
- ينظر: أيضا المادة 148 من الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82، لسنة 1995.
- ⁴¹ القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2011.
- ⁴² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2011.
- ⁴³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، المعدل والمتمم، للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 70، لسنة 2015.
- ⁴⁴ ينظر: المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، لسنة 2015.
- ⁴⁵ مذكرة رقم 3760 وم/ع أو/م ت أ د/م ف ع غ ف، مؤرخة في 29 مارس 2016، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2016.

- ⁴⁶ القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.
- ⁴⁷ مذكرة رقم 3476 وم/م ع أو/م ت أ د/م ع ف، مؤرخة في 08 أفريل 2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2013، ص من 111 إلى 119.
- ⁴⁸ المرسوم التنفيذي رقم 02-86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها، العدد 1، لسنة 1986.
- ⁴⁹ مذكرة رقم 3190 وم/م ع أو/م ت أ د/م ت أ ت د، مؤرخة في 27 مارس 2014، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2014، ص 73 و74.