

الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة

من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري

The legal nature of state properties waiving managed by upgrading and estate management bureaus in Algerian legislation

تاريخ النشر: 2020/06/30	تاريخ القبول: 2020/06/09	تاريخ الارسال: 2019/11/27
-------------------------	--------------------------	---------------------------

*د. كريم حرز الله

المركز الجامعي تيبازة

harzallah.karim34@gmail.com

ملخص:

تشكل الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جزءا هاما من نشاط الإدارة ، من خلال مساهمتها في دعم نمو الاقتصاد وتشجيع الاستثمار في شتى المجالات، إذ ما روعيت في تسييرها طرق إدارة عقلانية تحقق الهدف المنشود. ويهدف من خلال هذا المقال إلى تسليط الضوء على أخطر تصرف قد يرد على الأملاك العقارية وهو التنازل، وهذا من خلال التطرق إلى إبراز مختلف الإجراءات المتبعة في التنازل عن هذه الأملاك العقارية، بداية من تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها وشروط الاستفادة منها ، وصولا إلى تحديد كيفية تقييمها وتحرير العقد الإداري الخاص بالتنازل عنها.

الكلمات المفتاحية: الأملاك العقارية ، الدولة ، ديوان الترقية والتسيير العقاري ، التنازل.

Abstract:

State properties managed by upgrading and estate management bureaus form an important part of administration's activity; through its contribution to economic growth and pushing investment forward in various fields ; taking into account moderate methods to achieve the desired goal in their management.

*المؤلف المرسل : حرز الله كريم

In this paper, we aim to shed light on the most dangerous behavior that may respond to real estate property, which is waiver, by addressing the followed procedures in real estate properties waiving, starting from identifying waivable real estate properties and conditions of benefiting, to the determination of how to evaluate and edit the contract administrative waiving.

Keywords: real estate properties, state, upgrading and estate management bureaus, waiving

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الثروات التي تؤدي دورا هاما في رفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، لذا تعتمد عليه الدولة عند وضع سياستها الإستراتيجية لإنجاز البنية التحتية والمرافق العمومية والسكن للمواطنين..الخ، مما يجعل العقار أحد أهم عوامل التنمية لارتباطه بكافة المجالات التنموية والاستثمارية، الأمر الذي يوجب تنظيم المجال العقاري من خلال تسهيل تداوله واستغلاله من طرف الدولة والخواص على حد سواء.

إن النمو السكاني الكبير الذي عرفته الجزائر منذ الاستقلال، جعلها تستحدث أنماط سكن مختلفة ومتنوعة منها السكن الاجتماعي والإيجاري والسكن الترقوي المدعم والسكن العمومي المدعم ... الخ.

غير أن هذا النمط من العقار الذي تختلف الطبيعة القانونية لملكيته، والتي قد تكون تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يولد العديد من المشاكل عند تداوله، مما يحتم ضرورة التصرف فيه لصالح الشاغل الشرعي إذا ما توفرت فيه الشروط القانونية للاستفادة منه.

وقد أورد المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، شروط وكيفيات إجراءات التنازل عن هذه الأملاك العقارية، لكن هناك طرق أخرى تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة، وتركيز بحثنا يكون حول التنازل الوارد ذكره في

المرسوم التنفيذي 153/18 وذلك من خلال طرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق
المشروع في ضبط شروط وإجراءات عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ضمنا لحقوق الأطراف المعنية وحماية
للأملاك الوطنية؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الورقة البحثية إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث
الأول لتحديد الإطار المفاهيمي للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف
دواوين الترقية والتسيير العقاري وشروط ذلك، أما المبحث الثاني فتم التطرق من خلاله
إلى الإجراءات المتبعة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من
طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للتنازل عن الأملاك العقارية طبقا للمرسوم 153/18

مع تزايد الحضيرة السكنية في الجزائر سواء الموروثة عن المستعمر الفرنسي أو التي
تم إنشاؤها منذ الاستقلال، تزايدت معها صعوبة في التسيير مع إحداث هيئات ومؤسسات
كثيرة مهمتها تسيير وصيانة الممتلكات العقارية، الأمر الذي تطلب ضرورة تدخل المشروع من
أجل وضع آليات قانونية للتكفل بهذه الوضعية، وتخفيف العبء على الدولة من خلال
اللجوء إلى التنازل عن بعض هذه الممتلكات العقارية، غير أن هذه العملية لا تشمل على
كل الأملاك العقارية وإنما بعضها فقط وذلك وفق شروط وإجراءات محددة، وهذا ما
سنوضحه من خلال تحديد مجال تطبيق عقود التنازل في المطلب الأول وبيان كيفيات
التنازل عن هذه الأملاك في المطلب الثاني.

المطلب الأول : تعريف التنازل عن الأملاك العقارية ومجال تطبيقه

من خلال هذا المطلب سنحاول تعريف التنازل عن الأملاك العقارية، وتحديد مجال تطبيق التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا الشروط اللازمة في التنازل على هذه الأملاك العقارية.

الفرع الأول : تعريف التنازل عن الأملاك العقارية

هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية سواء أكانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى الشاغل الشرعي لها، سواء كانت محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.¹

الفرع الثاني : مجال تطبيق التنازل عن الأملاك العقارية

طبقا للمرسوم التنفيذي 153/18

حدد المرسوم التنفيذي 153/18 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل، ونص في مادته الأولى عن طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة وهي الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والمتمثلة في المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للدولة والمحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ونجد مجال التنازل يمتد حتى إلى العقارات المشاعة بين الدولة والخواص²، وبالمقابل نصت المادة الثالثة من نفس المرسوم على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمستثناة من عملية التنازل، والمتمثلة في الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والأملاك العقارية المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي³.

المطلب الثاني : شروط التنازل عن الأملاك العقارية طبقا للمرسوم 153/18

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري على شروط التنازل عن هذه الأملاك العقارية والمتمثلة في شرط الشغل الفعلي للملك العقاري محل التنازل (الفرع الأول)، ودفع الثمن فورا أو بالتقسيط (الفرع الثاني).

الفرع الأول : شرط الشغل الفعلي للملك العقاري محل التنازل

يعتبر شغل الملك العقاري أول شرط للتنازل عن الملك أو المحل المؤجر، أي أن يشغل طالب الاستفادة من التنازل بطريقة شرعية، سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري بمفهوم المادة 49 من القانون المدني.

ومعنى هذا الشرط أن يكون حائزا ومستغلا له، يستعمله كاستعمال المالك وطبعا لم يتصرف فيه لأن المادة الثانية من المرسوم 153/18 جاءت بلفظ يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية⁴.

والجزء الثاني من هذا الشرط هو أن تكون هذه المحلات قد استغلت قبل 2004/01/01، بمعنى أن الأملاك العقارية التي سلمت بعد هذا التاريخ لا يستفيد أصحابها من هذا الحق، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 269/03⁵، وفي هذا الصدد لا ندري لماذا المشرع الجزائري خص فقط الأملاك العقارية التي تم استغلالها قبل 01 يناير 2004 بالحق في التنازل وأخرج الأملاك التي استغلت بعد هذا التاريخ من هذا الحق وهذا حتى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-310 فيما يخص الشاغلين الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر أو كل شاغل آخر والتي سيأتي بيانها، فكان الأولى تعميم هذا الإجراء على جميع الأملاك العقارية، ثم توحيد النصوص القانونية فيما بعد إما بالسماح بالتنازل كما فعل المشرع المصري أو حظر ذلك تماما، وبالفعل تفتن المشرع وأصدر المرسوم

التنفيذي رقم 153/18 وأدخل كل الأملاك العقارية سواء التي بدأ استغلالها قبل 2004/01/01 أو بعدها وحسن ما فعل المشرع.

الفرع الثاني : دفع الثمن فوراً أو بالتقسيط

يشترط أيضا علما المستفيد من حق الإيجار إذا أراد اقتناء ملك عقاري أن يدفع ثمن هذا الملك كاملا فوراً أو بالتقسيط، ويستفيد في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ مدة تاريخ شغل الملك العقاري المعني بالتنازل إذا كان ذو طابع سكني فقط.

بمعنى أن المشرع منح الحق للمستفيد أو المستأجر في شراء العقار بدفع ثمنه فوراً أو بالتقسيط لأنه يعلم أن هذه الأملاك موجهة أصلا لضعاف الدخل فلا يمكن أن يطالبه على وجه الإلزام بدفع كامل المبلغ.

وهذا طبقا لنص المادة الثالثة من المرسوم 153/18، ففي حالة اختيار صيغة الشراء يدفع كامل الثمن فوراً، ويستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل.⁶

أما في حالة اختيار الشراء بالتقسيط، يستفيد المشتري من أجل أقصاه عشرون سنة لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5% من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع عند إبرام عقد البيع، ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1% في السنة.⁷

أما في حالة اختيار شراء للعقار بالتقسيط، يستفيد المشتري من تخفيض في مبلغ التنازل قدره كما يلي:

-7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها.

-5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات وتقل عن 05 سنوات أو

تساويها.⁸

ويجب على المستفيد تسديد المستحقات لأنه يترتب على عدم تسديدها بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة بنسبة 0,5%، وفي حالة عدم دفع المشتري

لمستحقات 06 أشهر متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، لاسيما إلغاء البيع وتؤول المستحقات المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.⁹

وهكذا يتم التنازل أو نقل حق الإيجار للمستفيد، وفي حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل.¹⁰

وقد حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 آجال سريان أحكامه بتاريخ 2007/12/31، غير أن طلبات الشراء المودعة قبل هذا التاريخ تبقى خاضعة لأحكام هذا المرسوم إلى غاية التصفية النهائية لكافة الطلبات المعنية، وقد تم تمديد سريان العمل بهذا المرسوم إلى غاية 2010/12/31 بموجب تعديل أحكام المادة 18 بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06/296.

هذه الشروط تخص المستفيد الأصلي من السكن والسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، وبقيت السكنات التي انتقل حق استغلالها من طرف أقارب المستفيد الأصلي الذين ليست لهم قرابة معه في إطار غير قانوني الأمر الذي أرق أصحابها.

ومن أجل إيجاد حل لهذه الوضعيات غير القانونية قامت الدولة بإصدار مرسوم تنفيذي رقم 16/310 المؤرخ في 2016/11/30، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 01/18 المؤرخ في 2018/01/04.¹¹

المبحث الثاني : إجراءات عملية التنازل عن الأملاك العقارية طبقا للمرسوم 153/18

بعد تحديد شروط ومجال تطبيق عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مباشرة إجراءات عمليات التنازل من خلال دراسة طلبات التنازل من قبل لجنة الدائرة أو لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك حسب الحالة (المطلب الأول)، ثم تحديد الآثار المترتبة على قبول ملف التنازل عن الأملاك العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إيداع ودراسة طلب التنازل

يتم دراسة طلبات التنازل من قبل لجنة الدائرة إذا كانت الأملاك تابعة للدولة (الفرع الأول)، أو من طرف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري إذا كانت الأملاك محل التنازل تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول : إيداع طلب التنازل عن الأملاك التابعة للدولة لدى لجنة الدائرة

يقدم الطلب مرفقا بالملف من الشاغل للشري¹² لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي المختص إقليميا لهذا الغرض والتي تتكون من:

- رئيس الدائرة رئيسا.
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.
- وتوسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.¹³

يرفق طلب التنازل بالسند الشري لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار وشهادة المعني، وكذا نسخة طبق الأصل لبطاقة هوية المشتري وتتولى

مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة، ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.¹⁴

في حالة قبول الملف يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام، تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ¹⁵، وفي حالة رفض الملف أشار المرسوم التنفيذي رقم 153/18 إلى أن كل رفض لطلب الشراء يجب أن يكون معللا، وتوجه الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ¹⁶، وتكلف اللجنة الولائية بالنظر في الطعون التي يقدمها المقبولون على الشراء في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها¹⁷، تتكون هذه اللجنة من:

- الوالي أو الوالي المنتدب رئيسا.
- المدير الولائي للأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

الفرع الثاني : إيداع طلب التنازل عن الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

كانت طلبات الشراء بالنسبة للأملاك التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية سنة 2015 تقدم بنفس الإجراءات التي تخضع لها الأملاك العقارية التابعة للدولة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 153/18 المؤرخ في 2018/06/04، قد فصل في إجراءات وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، فطلبات الشراء للأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري تودع من طرف المقبل على الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني¹⁸، ويرفق الطلب بملف كامل وتتكون هذه اللجنة:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا.
- ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.

- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة (01) في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.¹⁹

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

وفي حالة قبول الملف، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً.²⁰

وفي حالة رفض الملف الذي يجب أن يكون معللاً، توجه الطعون المحتملة لقرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ²¹، وتتكون هذه اللجنة من:

- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيساً.
- ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

وتكلف اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها المقبولون على الشراء والفصل فيها في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار.²²

أما بالنسبة للملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية فيجب تحويلها إلى مكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري في أجل لا يتعدى شهرين (02) ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 211/15.²³

المطلب الثاني : الآثار المترتبة على قبول ملف التنازل عن الأملاك العقارية

تتمثل الآثار المترتبة على قبول ملف التنازل عن الأملاك العقارية في و جوب قيام الإدارة المختصة بتقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري (الفرع الأول)، ثم تحرير العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة

من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

يعتبر التقييم العقاري أساس كل عملية بيع لأي ملك عقاري مهما كانت طبيعته القانونية، إلا أن تقييم العقارات في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري تختلف عن التقييمات العقارية الأخرى لأن التقييم العقاري بصفة عامة يخضع للسوق العقارية الحرة بينما التقييم العقاري في إطار عملية التنازل يكون وفق السوق العقارية الموجهة إداريا، والتي تحدد بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، وهذا ما سنوضحه من خلال تعريف التقييم العقاري (أولا) وتحديد مراحل تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري (ثانيا).

أولا : تعريف التقييم العقاري

إن التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة، وتتطلب مهارات فنية وعلمية لا بد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف التقييمات العقارية سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية بل وحتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفا له، إلا بعض التشريعات القليلة جدا، وهذا راجع إلى كون التعريف ليس من اختصاص المشرع بل وظيفة الفقه.

لذا سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى الجزئيتين التاليتين، سيتم التطرق للتعريف الفقهي للتقييم العقاري (أ)، ثم التعريف القانوني للتقييم العقاري بالرجوع إلى تعاريف بعض التشريعات الأخرى في غياب تعريف في التشريع الجزائري (ب).

أ. التعريف الفقهي للتقييم العقاري: قدم الفقهاء الكثير من التعاريف لعملية التقييم العقاري، نختار من بينها بعض التعاريف بناء على إمامها بمختلف العناصر المرتبطة بهذه العملية، أولها للدكتور أحمد بن محمد الخضير الذي عرفه بأنه: "عملية تقدير بناء على عوامل ومعايير ويتم تطبيق ذلك وتقديمه في شكل تقرير عقاري، ويتم فيه وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به للاستدلال على قيمته طبقا لحالة السوق العقارية..."²⁴

أما المهندس الاستشاري حسين محمد جمعة فقد عرف التقييم العقاري بأنه: "تحديد قيمة تقديرية لشيء ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وللمثل وحالة السوق والحالة الفنية"²⁵، أما تعريف الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن: "التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير مئتمن مؤهل وذو خبرة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به"²⁶.

بالإضافة إلى ذلك هناك تعريف للمهندس أحمد العتيبي الذي اعتبر التقييم العقاري بأنه: "تقدير قيمة العقار على أسس مهنية وباستخدام آليات علمية محددة"²⁷، وكذلك الشأن بالنسبة للدكتور عبد الله المغلوث الذي اعتبره أيضا: "تقدير الأملاك العقارية لاستخدام القيمة في أغراض مختلفة منها البيع أو الشراء أو التأمين... إلخ"²⁸، كما قدم الأستاذ سليمان بن عبد الله الرويشد تعريفا آخر للتقييم العقاري بأنه: "عبارة عن تقدير قيمة عين العقار السوقية وفقا لحركة السوق العقارية وأسواق السلع (مواد البناء) في وقت معين ولغرض محدد"²⁹، وكذلك عرفه الأستاذ عمر اوي بن يوسف بأن: "التقييم العقاري هو الوصول من خلال مسار اجتهاد إلى نظرة مبررة للقيمة لسبب معين في زمن معين"³⁰.

ب. التعريف القانوني للتقييم العقاري: نظرا لكون المشرع الجزائري منظما للأحكام القانونية بصفته هيئة تشريعية فإنه لم يقدم في كل النصوص القانونية تعريفا لعملية التقييم العقاري واكتفى بتنظيم أحكامها، في حين قدم المشرع السوري تعريفا لعملية التقييم العقاري والذي جاء مضمونه كما يلي: "التخمين العقاري هو تقدير قيمة العقارات

بالاستناد إلى المقارنة مع الأسعار في السوق بحسب عمليات البيع والشراء التي تمت مع وجوب مراعاة ما تفرضه طريقة المقارنة من حدود على القيمة السوقية للعقارات عن طريق فحص الأسعار التي تدفع عادة العقارات المماثلة".³¹

وعليه يمكن تقديم تعريف للتقييم على النحو التالي: "التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفق عوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة النقدية للعقارات والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين وتتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بها".

ثانيا : مراحل تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

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

أ. فتح الملف التقييمي ودراسته: حتى يتم الشروع في العمل التقييمي يجب أن يكون هناك طلب رسمي ويقدم الطلب كتابيا والذي من خلاله يتم فتح الملف باسم العقار موضوع طلب التقييم وعنوانه مرفقا بالوثائق المتعلقة بالوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك العقاري موضوع هذه العملية ليتم دراسته³²، وذلك بذكر جميع المواصفات والوثائق التي تتوفر عليها العقار موضوع عملية التقييم من جميع جوانبها والشروع في دراسة هذه الوثائق من خلال القيام بأبحاث معمقة ودقيقة فيما يتعلق بالوضعيات القانونية للملكية العقارية ثم وصف شامل للعقار³³، ذلك بالتعيين الدقيق للعقار موضوع عملية التقييم من موقع، وصف، مساحة، وتضاريس... الخ، مع ذكر الحدود من كل الجهات، كما يذكر الصنف إذا كان جيدا، حسنا، اقتصاديا، توطا، ... الخ، وكذلك المنطقة سكنية، وسط المدينة، منطقة صناعية أو محيط المدينة... الخ.³⁴

بالإضافة لتحديد نوع العقار سكنيا، تجاريا، مهنيا... الخ، مع ذكر كل مواصفات العقار بدقة منها المساحة المبنية وغير المبنية، عدد الطوابق، عناصر الرفاهية والتجهيز، الحالة العامة للأماكن، نوع مواد البناء، عمر البناية، قياس الواجهة، ارتفاع تحت السقف، الصيانة، نوع العقار، فردي أو جماعي، ذكر المنشآت القاعدية (طرق، حظائر)، شكل العقار... إلخ.³⁵

ب . تحديد قيمة الأملاك العقارية: بعد حصر جميع المواصفات المذكورة، وكذا تحديد الوضعية القانونية للعقار، يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم معتمدا على العوامل والطرق الجاري العمل بها، والخاصة بكل صنف من أصناف الأملاك العقارية المختلفة وذلك باستخراج أدوات التقييم، وذلك حسب متطلبات التقييم الملائمة للخبرة الحالية المطروحة، واختيار طريقة التقييم من أجل الوصول إلى استنتاج القيمة التجارية للعقار طبقا لجميع مواصفاته المادية، القانونية، والاقتصادية، وذلك بتحليل تقرير تقييمي، والذي يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية والتحليلية بإتباع خطة تضمن تسلسل منهجي ومنطقي كخطوات العمل التقييمي، ويكون التقرير مرفقا بمبررات كافية ومقنعة في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع التقييم³⁶، مع العلم أن تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار عملية التنازل سواء في ظل القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 أو المرسوم التنفيذي 69/03 المؤرخ في 13/08/2003... الخ، تكون على أساس أثمان مرجعية محددة، وتتولى هذه العملية مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تعتبر موثق الدولة ومستشارها الخاص في المجال العقاري.³⁷

وبعد تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية المعنية بعملية التنازل تأتي مرحلة التسديد ويمكن اقتناء الملك العقاري بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيم ويستفيدون من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل الملك العقاري للمعني إذا كان الملك العقاري محل عملية التنازل ذو طابع سكني فقط.³⁸

الفرع الثاني : تحرير العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية

بعد استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، تأتي آخر مرحلة وهي تحرير العقود الإدارية المكرسة لعملية التنازل، وتتكفل بتحرير هذه العقود مصالح أملاك الدولة وفق نماذج معدة لهذا الغرض، وبالتالي لأبد من توفر شروط شكلية لإتمام عملية التنازل تتمثل في الرسمية والتسجيل والشهر.

أولا : الرسمية

تعتبر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري³⁹ المرجع القانوني في النص على أن العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية ويجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق وإلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق بحكم أن الشكلية ركن ركيز في انعقاد البيوع العقارية وحجة دامغة في الإثبات، كما كرس هذه القاعدة أيضا القانون رقم 02/06 المتعلق بالتوثيق⁴⁰ والأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم⁴¹، وكذا المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي نصت المادة 61 منه على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي"⁴².

وتقوم مديريات أملاك الدولة طبقا للقرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992/01/20، عن وزير المالية المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة وذلك تطبيقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعام التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك⁴³، والتي نصت على أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون 30/90 المؤرخة في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁴⁴، أن يمنح تفويضا بموجب قرار لإدارة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والشهر على حفظها.

وعليه تندرج مهمة تحرير العقود المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مديريات أملاك الدولة بالولايات، وهذا ما أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي 45/91⁴⁵، وبالتالي تعتبر هذه المديريات موثق الدولة من خلال ما أسند إليها من مهام تحرير العقود التي تكون الدولة طرفا فيها.

ثانيا : التسجيل

يمكن تعريف إجراء التسجيل بأنه عملية قانونية تقوم بها المصالح الجبائية وهي تسجيل كل العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁴⁶، وهذا قصد تحصيل مبالغ الرسوم المفروضة على المعاملات العقارية وأيضا إعطاء العقد أو المعاملة تاريخا ثابتا يمكن أن يكون وسيلة إثبات في حالة غياب الوسائل القانونية الأخرى.⁴⁷

ثالثا : الشهر العقاري

إن حق الملكية لا يكون حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك نص أحكام القانون المدني أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري⁴⁸، وعليه فإن عملية الشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة إقليميا هي التي تنقل الملكية وليس العقد.

الخاتمة:

نخلص من خلال هذه الورقة البحثية إلى أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وبالرغم من أهميتها وإحاطة المشرع لها بجملة من القواعد التي تدخل في مجال حمايتها إلا أنها تخضع في عملية تسييرها إلى جملة من القواعد تكاد تكون مشابهة لتعاملات الخواص في ملكياتهم، وظهر ذلك خصوصا عند الحديث عن بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري عن طريق التنازل.

إن المشرع الجزائري جعل كقاعدة عامة عدم قابلية الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري للتنازل عنها، لكن وأمام أزمة السكن الحادة اضطر المستفيدون منها للتنازل عنها أو تأجيرها من الباطن الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار تشريعات تمنح الحق للمستفيد من السكن الاجتماعي في اكتسابه بشروط معينة أهمها الشغل الفعلي للسكن ودفعه لثمنه إما كاملا أو بالتقسيط، وتنازل المشرع أيضا ومنح للمستفيد من الملك العقاري حق التنازل عنه لصالح القريب أو غير القريب، ولذا اقترح في هذا الصدد ما يلي:

- التخلي عن التقييمات العقارية الموجهة إداريا في عمليات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والاعتماد على التقييمات المعدة حسب السوق العقارية الحرة حفاظا على مداخل خزانة الدولة.

- تفعيل عملية المسح العقاري الذي بدوره يقلل من القضايا المطروحة على القضاء في مجال التنازل.

- وضع لجان مراقبة تقوم بالمراقبة الدورية على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للتأكد من عدم تنازل الأشخاص المستفيدين منها لصالح أشخاص أخرى.

- ضرورة تفعيل وتنفيذ النصوص القانونية في حالة إخلال المستأجر ببنود الإيجار والمشتري ببنود البيع.

وفي الأخير يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بالتحسين المستمر للآليات والطرق والإجراءات المتبعة في التقييم والتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو

المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري حتى تستجيب للظروف الاقتصادية والاجتماعية وتحقق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو المستفيد.

الهوامش:

- 1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 33 لسنة 2018.
- 2 المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 1999/07/19، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.
- 3 المادة 162 من القانون رقم 1992/47، المؤرخ في 1991/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد لسنة 1992.
- 4 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18.
- 5 المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المعدل والمتمم، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2004.
- 6 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18.
- 7 المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 8 المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 9 المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 10 المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 11 المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 2016/11/30، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 2018.
- 12 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18.
- 13 المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 14 المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 15 المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 16- المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 17 المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 18 المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 19 المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 20 المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 21 المادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 22 المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 23 المرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2015.

- 24 د. أحمد بن حمد الخضيري، الضوابط الشرعية للثمن العقاري، الطبعة الأولى، دار المعرفة، بيروت، لبنان، 2010، ص 38.
- 25 حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، لبنان، 2006 ص 27.
- 26 د. سليمان الدليجان، التقييم العقاري الصحيح، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول مهنة التقييم العقاري، المنظم يوم 2012/11/23، الغرفة التجارية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- 27 أحمد العتيبي، إنشاء بورصة عقارية لاحتراق صناعة العقار، ملتقى دولي حول الثمن العقاري، المنظم يوم 2012/01/04، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية.
- 28 د. عبد الله المغلوث، التقييم العقاري بين التأهيل العلمي والرهن العقاري، بدون طبعة، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، بدون طبعة، 2009، ص 119.
- 29 د. بن عبد الله الرويشد سليمان، الأنشطة العقارية بين التأهيل العلمي والتأهيل المهني، جريدة الرياض، المملكة العربية السعودية، الصادرة بتاريخ 2014/03/17، العدد 16281، 2014، ص 11.
- 30 عمر اوي بن يوسف، الأسس النظرية لتقييم العقارات المعمارية، بدون طبعة، دار أسامة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 13.
- 31 المادة 01 من القانون رقم 08/12 المؤرخ في 2012/02/15، المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري وشروط ممارستها في التشريع السوري، موقع: SyrianFinance.gov.sy.
- 32 مال صابر، دور إدارة أملاك الدولة في إطار عملية التنازل عن الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، 1996، ص 73.
- 33 المذرة رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بأهم قواعد التقييم العقاري، وزارة المالية.
- 34 عمر اوي بن يوسف، المرجع السابق، ص 13.
- 35 حسين محمد جمعة، المرجع السابق، ص 91.
- 36 المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 2002/10/10، المرجع السابق.
- 37 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/05/14، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.
- 38 المادة 04 من المرسوم التنفيذي 153/18.
- 39 المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 158/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.
- 40 القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالتوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 2006.
- 41 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 1975.
- 42 المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976.
- 43 المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/03/25، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، عدد 19 لسنة 1991.
- 44 القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

- 45 المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1991.
- 46 المادة 192 و195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 1976.
- 47 المادة 328 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني.
- 48 المادة 793 من نفس الأمر.