

The legal system for the management of the real estate portfolio in Algerian legislation

Dr. Wafi Faisal

**Faculty of Law and Political Science, University
of Tebessa**

النظام القانوني لتسيير المحفظة العقارية في التشريع الجزائري

أ.م. د. الوافي فيصل

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة

Abstract:

Algerian legislator brought a new system for the conduct of the real estate portfolio, whether belongs to a state or local communities, where he first settled the status inherited from the application of order no. 74/26; so the real estate guidance law cancelled the monopoly which was exercised by the municipality and therefore people could buy and sell freely, then he also settled the lands' status related to order no. 85/01.

The legislator also brought a new system for the conduct of the real estate portfolio where he provided the duality of national property, thus the national public property were Inalienable, while national private property that function as a property for the state became subject to certain transactions such as sale, lease, allocation.

For real property of the local communities, if the act was conducted between persons of public law, it would be directly implemented, but if it was between the municipality and a private law people must be passed through the urban regulation and management real estate agency, where the contract is concluded by a notary.

From the above, we come up with a set of most important results including:

- ✓ *Emphasizing on the freedom of real estate transactions*

- ✓ *express provision about the repeal of laws that relate to the socialist system, which glorifies the collective ownership*
- ✓ *revision of the legislative system and give priority to real estate aiming to real estate investment, whether national or foreign*
- ✓ *Replacement of municipalities' role by Real estate agencies to manage the real estate portfolio.*

ملخص:

استحدثت المشرع الجزائري نظاما جديدا لتسيير المحفظة العقارية سواء التابعة للدولة أو الجماعات المحلية حيث سوية أولا الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر ٢٦/٧٤، حيث ألغى قانون التوجيه العقاري الاحتكار الذي كانت تمارسه البلدية وأصبح الأشخاص أحرار أن يبيعوا ويشترخوا بحرية، ثم سويت أيضا أوضاع الأراضي المعنية بالأمر ٠١/٨٥.

كما جاء المشرع بنظام جديد لتسيير المحفظة العقارية حيث أتى بازواجية الأملاك الوطنية فالأملاك الوطنية العمومية غير قابلة لأي تصرف أما الأملاك الوطنية الخاصة و التي تؤدي وظيفة تملكية للدولة فإنها تخضع لبعض المعاملات مثل البيع، الإيجار، التخصيص.

أما الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية فإذا كان التصرف بين أشخاص القانون العام فإن التصرف ينفذ مباشرة، أما إذا كان بين البلدية و أحد أشخاص القانون الخاص فلا بد من مروره على الوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين، حيث يبرم الموثق العقد.

و مما تقدم نخرج بجملة من النتائج وهي:

التأكيد على حرية المعاملات العقارية.

- النص صراحة على وجوب إلغاء القوانين التي لها علاقة بالنظام الاشتراكي الذي يمجّد الملكية الجماعية.
- إعادة النظر في المنظومة التشريعية العقارية و إعطاء الأولوية للاستثمار العقاري سواء الوطني أو الأجنبي.
- حلول الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين محل البلديات للتصرف في المحفظة العقارية.

مقدمة :

تعد السوق العقارية من أكثر المجالات تأثراً بالوضع السياسي والاقتصادي داخل الدولة لذلك كانت التغييرات التي شهدتها الساحة العقارية في أغلب الأحيان مصاحبة للمعطيات المستجدة في جميع القطاعات خاصة في الجزائر، إذ أن النهج الإيديولوجي الذي تبنته بعد الاستقلال أثر إلى حد ما في طبيعة القواعد القانونية التي تحكم تسيير السوق العقارية و التي تميزت في مراحلها الأولى بالشدة لتمكين الدولة من بسط سلطاتها ووضع يدها على العقار الذي يعد ثروة اقتصادية في ذاته وهذا كان يتلاءم مع ظروف دولة حديثة العهد بالاستقلال وساعدت إلى كسر تبعيتها لدولة الاستعمار على جميع الأصعدة حتى في مسارها الإيديولوجي إلا أن السلبات المتحصل عنها عند تقييم هذه المرحلة فرضت و تماشياً مع المستجدات الخارجية و الداخلية إعادة النظر في بعض القواعد المتعلقة بالتعامل في العقار لجعلها أكثر مرونة تتسجم مع متطلبات اقتصاد السوق وتجسد الانفتاح الاقتصادي سواء في مجال تملك العقارات للأفراد أو بشأن قواعد تسيير المحفظة العقارية للدولة والجماعات المحلية وكذلك بالنسبة لتعميم الأملاك العقارية لمحاولة مواجهة التذبذب في السياسة العقارية.

فالإصلاحات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد صدور دستور ١٩٨٩ أدت إلى نظام يضمن الملكية الفردية ويحميها^(١) فقد اتجه المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة إلى تنظيم الملكية الخاصة و تدعيمها دون المساس بالأملاك العامة التابعة للدولة و مؤسساتها^(٢) والمبدأ العام بضمان الملكية الخاصة الذي تضمنه دستور ١٩٩٦^(٣) تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري رقم ٢٥/٩٠^(٤)، إضافة إلى سعي المشرع الجزائري نحوى تشجيع الاستثمار باستقطاب رؤوس الأموال مما يفرض توفير المعطيات اللازمة لحث المستثمرين على استغلال أموالهم بالجزائر هؤلاء الذين تنصب اهتماماتهم بالأساس على السوق العقارية و قواعد تسييرها في الدولة .

و هو ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

- ما هي طرق تسيير و إدارة المحفظة العقارية و إلى أي مدى ساهمت الهيئات المكلفة بإدارة المحفظة العقارية في تحقيق النجاعة و الفعالية و ضمان تسيير فعال لهذه الأملاك ؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية تم تناول الخطة التالية و ذلك وفقاً لما يلي:

المبحث الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر ٢٦/٧٤

المطلب الأول: تسوية وضعية الأراضي المدخلة ضمن مساحات التعمير

المطلب الثاني : تسوية وضعية الأراضي المعنية بالأمر ٠١/٨٥

المبحث الثاني : قواعد تسيير المحفظة العقارية

المطلب الأول: تسيير المحفظة العقارية التابعة للدولة

المطلب الثاني: تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية

المبحث الأول : تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر ٢٦/٧٤

أعطى هذا القانون فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه وتضمن هذا الأمر استثناء الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفاً في العقد^(٥)، وقد نصت المادة ٠٦ من هذا الأمر على أن: "الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لمالكها، وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في الاحتياط البلدي العقاري، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأي صفة كانت إلا لصالح البلدية ويستثنى من هذا الحظر الملكية بموجب الإرث".

وقد جاء هذا القانون للحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية والمواطنين بعدها جاء قانون التوجيه العقاري^(٦) بقواعد جديدة تركز وتحترم حق الملكية فألغى الاحتكار الذي كان ممنوحاً لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية وهكذا أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام أن يبيع أو يشتري بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير،

وقد نصت المادة ٧٤ من هذا القانون على تحرير المعاملات لاسيما التي تبرم بين الخواص^(٧) وقد نص قانون التوجيه العقاري على قاعدتين سيتم تناولهما فيما يلي:

المطلب الأول : تسوية وضعية الأراضي المدخلة ضمن مساحات التعمير

نصت المادة ٨٦ من قانون التوجيه العقاري على أن: "تسري على النحو التالي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقاً لأحكام المواد ٢،٣،٤،٦ من الأمر ٢٦/٧٤ المتضمن الاحتياطات العقارية ولم تدمج نهائياً الاحتياطات العقارية البلدية.

١٠ / تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانوناً أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأرض لأجل البناء أو أعمال إنسانية.

و تحول البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع السالفة الذكر وبيعها تطبيقاً للقانون ٢٦/٧٤.

و يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة.

٠٢ / تحول ملكية القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بموجب القانون ٢٦/٧٤ المؤرخ في ٢٠ فبراير ١٩٧٤ إلى هيئات عمومية محلية مختصة، تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

٠٣ / تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به وقد نصت المادة ٨٦ من قانون التوجيه العقاري على حالتين للتسوية حسب مدى تقدم عمليات الدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية^(٨)

الفرع الأول : الدمج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية

جاء الأمر ٢٦/٧٤ المتعلق بالإحتياطات العقارية وأحدث تغييراً في الملكية العقارية لأنه أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق الحضرية والعمرانية إلى البلديات ومنع أي مواطن من التصرف في هذه الأرض وحدد إجراءات دمج هذه الأراضي في الإحتياطات العقاري و التعويض اللازم بعد مداوات المجلس لهذه الأراضي ومصادقة الوالي فيصدر قرار الدمج لهذه الأراضي ضمن الإحتياطات العقارية، و هذه الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات التعمير للبلدية في شكل مناطق حضرية جديدة، مناطق سكنية و تجهيزية قبل صدور قانون التوجيه العقاري و التي تم اتخاذ بشأنها إجراء من الإجراءات التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي موافق عنها قانوناً.
- كانت محل تسليم رخصة بناء أو رخصة تجزئة.

يتم استعمال بشأنها الإجراءات الباقية للأمر ٢٦/٧٤ و تدمج نهائياً ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية على أن تقوم بتسليم سلطة تسييرها للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين^(٩)

هذه الأراضي تحول بقوة القانون من طرف البلدية للوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين التي تضمن تسييرها و ذلك من أجل إمكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقاً للمخططات التي تم إعدادها.

إن مبدأ تحويل هذه الأراضي يكون بواسطة مداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني و تحدد الكيفيات المتعلقة بهذا النقل بواسطة دفتر شروط بين البلدية والوكالة العقارية يكون مرفوقاً بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالعمليات التي يتم بواسطتها اكتساب هذه الأراضي^(١٠).

غير أنه في بعض الأحيان كانت بعض قطع الأراضي المذكورة محل التصرف من قبل البلدية للغير وهي الحالة الشائعة (يعد ذلك انتهاك خطير لذا يعد تصرفاً في ملك الغير) خاصة لفائدة مقاولي البناء و الأشغال العمومية فقد تم صدور تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم ٠٢ بتاريخ ١٩٩٤/٠٧/٣١ من أجل تسوية وضعية هؤلاء المستفيدين.

وعليه ما تبقى من الأراضي المذكورة أعلاه في حيابة البلدية يتم دمجها نهائياً على أن تسلم سلطة تسييرها للوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين^(١١)

الفرع الثاني: الأراضي التي لم تدمج ضمن الإحتياجات العقارية

هذه الأراضي احتفظ ملاكها بملكية الأراضي العمرانية، ولم تكن محل إجراء من إجراءات الدمج ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية أي خارج مخططات عمليات التعمير، والتي لم تكن محل إدماج قانوني في الإحتياجات العقارية قبل صدور قانون التوجيه العقاري تبقى تحت تصرف ملاكها الأصليين^(١٢) وتخضع لأحكام قانون التوجيه العقاري و أحكام الأمر ٥٨/٧٥ المتمم و المعدل المتضمن القانون المدني^(١٣)

المطلب الثاني : تسوية وضعية الأراضي المعنية بالأمر ٠١/٨٥

تم بموجب الأمر ٠١/٨٥ النص على حالتين للتسوية بالنسبة للأراضي سواء من خلال تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد ونص عن دمجها ضمن الأملاك الخاصة للبلدية، ونص على تسوية وضعية الإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية و سيتم تناول هذا المطلب وفقاً لما يلي :

الفرع الأول : تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد

وفقاً لنص المادة ١٤ من الأمر ٠١/٨٥ المؤرخ في ١٥ غشت ١٩٨٥، تدمج أراضي الملك التي كانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء ضمن الأملاك الخاصة للبلدية، التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية و يجوز للمستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي ويعد هذا الدمج جزءاً للمستفيد بالدرجة الأولى، إذ ليس هناك ضمان لتعويضه وكذا للمالك الأصلي الذي تنزع ملكيته، ويدفع رسماً ذا طابع استثنائي للخرينة العامة يقدر ب ٥٠ بالمائة يحسب على أساس القاعدة الجبائية التي تطلع عليها إدارة التسجيل أو تقدرها في حالة نقص القيمة المصرح بها وهذا دون المساس بالأعباء الجبائية المترتبة على نقل الملكية.

و تتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيابة فعلية و عليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا تتوافر فيه شروط الحيابة سقط حقه في التسوية، فتقوم البلدية بالتنازل لصالحه على ملكية

قطعة الأرض التي كانت معنية بالدمج وهذا بدفع مقابل على ذلك شريطة أن يلتزم باحترام قواعد التعمير سواء بالنسبة للبناء الذي قد شيده فوق الأرض أو بالنسبة للبناء الذي يعتزم تشييده^(١٤)

الفرع الثاني : تسوية وضعية الإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية

لقد شملت عملية تسوية الإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي ٣٥٠.٠٠٠ حالة على مستوى التراب الوطني ولقد نصت المادة ٠٢ من المرسوم التنفيذي رقم ٢١٢/٨٥ الصادر في ١٣ غشت ١٩٨٥ المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يستغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن ونص على حالتين في التسوية وهما :

الحالة الأولى : هي حالة الإحتلال غير المشروع على أراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سند أو رخصة للبناء، ففي هذه الحالة يتم التنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي أستعمل كقاعدة لتسيير البناء، غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة المبنى المشيد مخصوم منها قيمة مواد البناء التي جلبها المستفيد.

جاء في القرار رقم ٧٣.٢٧١ المؤرخ في ١٠/٢١/١٩٩٠^(١٥) الذي نص على: " حيث يتضح من العناصر الإجرائية أن الطاعنين لم يكونوا حائزين على سندات رسمية لملكية الأراضي التي يستغلونها و بالتالي لا يمكن لهم الاستفادة من الأمر ٢٦/٧٤ المؤرخ في ٢٠/٢/١٩٧٤ و النصوص التطبيقية له لأن هذه النصوص تخصص إلا للأفراد المالكين، حيث أن الطاعنين يزعمون أنهم تحصلوا على القطع المتنازع فيها عن طريق الحيازة لأنهم يشغلون تلك الأراضي بصفة هادئة و مستمرة منذ أوائل ١٩٦٠. حيث تبين من التقرير المعتمد من طرف مصالح أملاك الدولة، خلال سنة ١٩٨٨ أن مساحة القطع الأرضية المتنازع عليها والتي تبلغ ٠٢ هكتار ملك للدولة .

و طبقا لأحكام المادة ٦٨٩ من القانون المدني فإن أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم وبالتالي لا يمكن الحصول على ملكيتها من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة كما تنص عليه المادة ٨٢٧ من القانون المدني.

حيث أن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأرض مملوكة للدولة فيمكن للطاعنين الاستفادة من المرسوم ٢١٢/٨٥ المؤرخ في ١٨/٠٨/١٩٨٥ كما يتحصل على تسوية وضعيتهم.

الحالة الثانية: و هي حالة وقوع احتلال غير شرعي وتشبيد بناء على أساس سند أو رخصة تفيد التصريح بالأشغال أي وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي على أن يتناول التنازل إلا الجزء الذي أستعمل كقاعدة للبناء المشيد وما فاق ذلك يبقى ملك للبلدية، ومقابل التنازل يدفع للمستفيد مبلغ نقدي يساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض.

وفي الأخير يمكن أن نشير أنه لا يمكن تجاوز المساحة الأرضية المعنية بالتنازل في الحالتين المذكورتين أعلاه حدود الاكتفاء العائلي والمعني المحددين بالنصوص التنظيمية التي جاءت طبقاً للأمر ٢٦/٧٤ المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات^(١٦).

المبحث الثاني : قواعد تسيير المحفظة العقارية

يقصد بالمحفظة العقارية مجموعة الممتلكات الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأمالك الدولة الخاصة و الجماعات المحلية (أي ملكيات الجماعات المحلية الخاصة).

و من هذا المنطق يجب التمييز بين الأملاك العقارية التابعة للدولة و بين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية، ولاعتبار أن لكل منها قواعد مختلفة عن الأخر في كيفية تسيير هذه المحفظة العقارية، ولتفصيل هذا المبحث قسمناه إلى ما يلي :

المطلب الأول: تسيير المحفظة العقارية التابعة للدولة

تنقسم أموال الدولة وفقاً لقانون الأملاك الوطنية^(١٧)، إلى أموال عامة و أموال خاصة، تنص المادة ١٨ من قانون الأملاك الوطنية على أنه:

" تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأموال والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعية تحت تصرف الجمهور والمستعمل، إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو هيئتها الخاصة، تكيفا مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبل الملكية العمومية بمفهوم المادة ١٧ من الدستور، ولا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك "

و فقا لهذا النص تعتبر أموالاً عامة تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام^(١٨)، وبمفهوم المخالفة لنص المادة ١٢ المذكورة أعلاه من قانون الأملاك الوطنية وعملاً بالفقرة الأولى من المادة ١٧ من دستور ١٩٩٦، تعد الأراضي باختلاف أنواعها التابعة للدولة ملحقات للدومين

الخاص للدولة و عليه مبدئيا غير خاضعة لقاعدة عدم القابلية للتصرف، الحجز، التقادم الأمر الذي يجعلها قابلة لأن تكون محلا لكافة المعاملات التي تعرفها السوق العقارية، غير أن هذا المبدأ لا يمكن أن يؤخذ على إطلاقه إذ هناك استثناءات تجعل أي تصرف في الأملاك الخاصة تخضع لقواعد محددة، وموازنة لتلك القواعد العامة للتصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة أوجد المشرع الجزائري قواعد خاصة من أجل التخفيف من حدة تلك القواعد، حتى لا تكون حاجزا ثقيلًا على السلطات في تسيير تلك الأملاك^(١٩).

و على ذلك سوف نتناول هذا المطلب في العنصرين التاليين:

الفرع الأول: الطرق العادية للتصرف في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة

أملاك الدولة الخاصة هي الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا للقانون الخاص، فقبل التطرق إلى تبيان إجراء التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة يجدر بنا توضيح شروط قابلية في تلك الأراضي إذ يجب أن:

- تكون الأراضي المعنية بعملية التصرف غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

- لا يكون التصرف المزعم إبرامه بدون مقابل أو ثمن أقل من القيمة التجارية للأرض.

- لا تكون الأرض المراد التصرف فيها خاضعة لمضمون نص القانون ١٩/٨٧ المؤرخ في ٠٨ ديسمبر ١٩٨٧ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إذ أن التصرف في هذه الأراضي لا يكون إلا بموجب نص قانون جديد يتضمن خصوصيتها وفقا للقانون ١٠٥ من نفس القانون و عليه بتوفر الشروط المذكورة أعلاه تقوم مصالح أملاك الدولة المكلفة قانونا بتسيير الأملاك الخاصة للدولة بالتعامل في الأراضي وفقا للطرق و الإجراءات المحددة قانونا^(٢٠).

و أهم هذه الإجراءات هي البيع، التبادل و الإيجار

أولا: البيع:

الأصل في بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو أن تتم عن طريق البيع بالمزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

٠١: البيع عن طريق المزاد العلني

مبدئيا تباع المنقولات والعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة بالمزاد العلني^(٢١)، طبقا لنص المادة ٢/٥٩ من المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ٢٣ نوفمبر ١٩٩١ " و تتم هذه البيوع بعد الإشهار و إعلان المزايدة" و تنص المادة ١٠ من المرسوم نفسه على أن:

" بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ... عن طريق المزاد العلني ..."

وتنص المادة ٥١ من قانون ٠٢/٩٧ مؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨^(٢٣) " يمكن التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني...".

وبتوفر شروط قابلية الأرض للتصرف يقوم الوالي المختص إقليمياً (أي الذي يوجد بدائرة اختصاصه قطعة الأرض المراد بيعها) باتخاذ قرار الترخيص ببيع الأرض عن طريق المزاد العلني، وهذا باقتراح من مدير مصالح الأملاك الوطنية بالولاية و يتبع صدور القرار المذكور نشره في الصحافة الوطنية مدة ٢٠ يوماً قبل إجراء عملية البيع مع وضع دفتر يحدد كافة الشروط القانونية لعملية البيع وخاصة منها السعر الأدنى للبدء في البيع وهذا على أساس القيمة التجارية هذا على أن يتم تكليف موظفين مختلفين تابعين لمصالح الأملاك الوطنية بالولاية بالسهر على السير الحسن للعملية و شفافيتها^(٢٤).

تنص المادة ١٠ من المرسوم ٤٥٤/٩١ السالف الذكر على أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها و فيها إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك.

يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأمالك الوطنية تكون المزايدة العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية و يعن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى، لهذه العقارات حسب القيمة التجارية للعقارات محل البيع.

٠٢ / البيع بالتراضي:

إذا كان الأصل أن تباع الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية بالمزاد العلني، فإن الاستثناء أن تباع بالتراضي.

تنص المادة ١١ مرسوم ٤٥٤/٩١ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها ويضبط كيفيات ذلك على أنه يمكن أن تباع العقارات التابعة للأمالك الوطنية المذكورة، في المادة ١٠ أعلاه بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

٠١ / الولايات والبلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية والجماعية.

٠٢ / الخواص في حالة.

- الشيوخ.
- الأراضي المحصورة.

- الشفعة القانونية.
 - ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.
 - أو في حالة ما إذا لم يأت ببيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.
- ٣٠ / الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.
- تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة الدبلوماسية أو القنصلية وهي العملية التي تخص التنازل عن قطعة أرضية لفائدة أشخاص معينين بذاتهم وفقا للمادة ١١ من المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المذكورة أعلاه الصادر في ١١/٢٣/١٩٩١ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، وتسييرها و يضبط كفيات ذلك وهم على التوالي:
- أ/ الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الجمعيات باختلاف أنواعها (شريطة أن تكون ذات خدمة عامة أكيدة).
- ب/ الخواص في حالات محددة قانونا وهي:
- حالة الشيوع فتتنازل الدولة عن حقها في قطعة أرض مشاع بينها وبين الخواص^(٢٥).
 - حالة الأراضي المحصورة، فتتنازل الدولة لأحد جيرانها من الخواص على قطعة الأرض التابعة لها والتي هي بدون منفذ.
 - حالة الشفعة القانونية الممارسة من قبل الخواص على أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال في حالة رفع التخصيص على جزء من طريق وطني فيكون للخواص المجاورين الحق في استعمال الشفعة في حالة بيع ذلك الجزء المرفوع عنه التخصيص.
 - ضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العامة و حقيقة الأمر أن هذه الحالة يجب تصنيفها على أساس أنها تعويضا عينيا لنزع الملكية فلا يتحمل الخواص أية أتعاب ولا يدفعون مقابلا(ثمن) وعليه فلا يوجد ثمة بيع أصلا.
- في حالة فشل مرتين متتاليتين لعملية بيع الأراضي عن طريق المزاد العلني.
- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية المعتمدة بالجزائر وهذا بمراعاة قاعدة المعاملة بالمثل في القانون الدولي العام، هذا ونشير إلى أن ما عدى الحالة الأخيرة التي يكلف وزير الخارجية بالترخيص بالبيع فإن الحالات السابقة تكون بإصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية^(٢٦).

من المعروف أن العقود الرضائية يكون فيها الأطراف على قدم المساواة في مجال وضع بنود العقد وفقا لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" طبقا لنص المادة ١٠٦ من القانون المدني، ولكن عقود البيع بالتراضي التي تبرمها الإدارة مع الخواص عادة ما توضع شروطها مسبقا، وما على الفرد إلا أن ينضم إليها، أو يمتنع عن ذلك وهي بالتالي عقود^(٢٧).

ثانيا : التبادل

يمكن أن يتم بتداول أراضي ملحقة بالأموال الوطنية الخاصة بأراضي تابعة للخواص ويتم ذلك إما بمصادرة من طرف الدولة باقتراح من مصلحة الأملاك الوطنية التي تقدم بذلك اقتراحا للوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر الهدف من إجراء العملية وكذا مقدار فرق القيمة عند الاقتضاء.

وقد تتم المبادرة بالعملية من طرف الخواص، وفي هذه الحالة يقدم المعني بالأمر طلبا إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية للعملية وكذا الموافقة المبدئية بمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي كلا الحالتين المذكورتين تتم موافقة الوزير المكلف بالمالية بإصدار قرار التبادل الذي يحدد فيه بدقة:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمتها التجارية.

- معدل فارق القيمة الذي قد يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.

- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.

- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص إذ يجب على المالك الخاص أن يثبت إبطال التسجيلات أو تشطيبها في خلال الأشهر الموالية لتبليغ القرار المذكور، ويتم تحرير عقد التبادل على أساس القرار الوزاري المذكور وهذا في شكل عقد إداري تختص مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولاية بتحريره و يوقعه من جانب الدولة الوالي المختص إقليميا، وقد يأخذ شكل سند توثيقي يمثل مدير مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية الوزير المكلف بالمالية و يوقع باسمه^(٢٨)

- يثبت عقد التبادل الذي يسجل و يشهر في المحافظة العقارية ويحكم التبادل المواد من ٣٠ إلى ٣٨ من المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ١١/٢٣/١٩٩١ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك.

واستنادا إلى أحكام المادة ١٣ ٤ قانون مدني يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولاً باستثناء النقود فتنص على أن " المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى آخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

بينما نجد قانون الأملاك الوطنية قد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة و الخواص في العقارات فقط و هكذا تنص المادة ٢/٩٢ على أنه: " فيما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص " و لما كان قانون الأملاك الوطنية نسا خاصا و القانون المدني نسا عاما أو شريعة عامة فإن التبادل بين الأشخاص العامة و الخواص يخص فقط العقارات وفقا لقاعدة الخاص يقيد العام، و تبتدئ الإجراءات إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية وعليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام أن يقدم الملف (طلب عقد الملكية، شهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المهنية...) إلى وزير المالية.

أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب أن يقدم الملف للهيئة الوطنية التي تحيله إلى وزير المالية في حالة الموافقة ومهما يكن فإن وزير المالية يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة محلها بدراسة وإعداد تقرير تقويم (وهو وثيقة وضعيته وتقويمه للوحدة العقارية تتضمن خاصة موقع العقار، طبيعته القانونية، مساحته، حدوده وقيمه النقدية) يحدد فيه عند الاقتضاء فارق القيمة بين العقارين موضوع التبادل الذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا ثمن أقل و على هذا الأساس يتخذ وزير المالية قرار التبادل.

ومهما يكن يجب تحرير العقد من إدارة أملاك الدولة حيث يقوم بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية المادة ٢/٨ مرسوم تنفيذي رقم ٦٥/٩١ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري فمدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية^(٢٩)، أو قد يكون عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية و في الحالة الثانية يتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق و يخضع العقد في الحالتين كليهما بطبيعة الحال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري على أن المصاريف على عاتق المتبادل مع الدولة^(٣٠)، و شرط قانون التسجيل^(٣١) الصادر بموجب الأمر ١٠٥/٧٦ بتاريخ ٢٩/٠٢/١٩٧٦ فتسجيل كل العقود لدى مصلحة التسجيل و الطابع.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال يعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المادة ١/٩٥ . قانون الأملاك الوطنية، والمواد ٠٣ ، ٥٥ ، ١٠٤ من قانون البلدية^(٣٢) و تستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي اتخذت قرار التبادل طبقا لقانون الولاية^(٣٣) على أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر.

ومما تجدر الإشارة إليه فإن العقار موضوع التبادل يجب أن ينتقل إلى الشخص العام بدون أن يكون مثقلا بأي تسجيل رهني وهو ما نصت عليه المادة ٣٣ من المرسوم التنفيذي رقم ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ٢٣/١١/١٩٩١ المذكور سابقا، يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال هذه

التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة التالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح الأملاك الوطنية وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل ما لم ينص على هذا الشرط بالنسبة للعقارات التي تؤول إلى الهيئات المحلية، بمقتضى عملية التبادل لكن يمتد إليها الحكم السابق بطريقة القياس مهما يكن فإن هذا الشرط يعتبر جوهريا لأن تخلفه يقتضي مبدئيا التنفيذ على مثل تلك العقارات عندما يكون ذلك ضروريا وهو ما يتعارض مع قاعدة عدم جواز الحجز على أموال الدولة و الجماعات المحلية لذلك فإن الحكم المتقدم(شطب، التسجيل الرهنى) يفرض نفسه حتى و لو لم يكن هناك نص قانوني صريح^(٣٤).

ج/الإيجار:

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة التي تسيروها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة^(٣٥)، و التأجير بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة يتم وفقا لأحد الإجراءات التالية:

فيتم التأجير عن طريق المزاد العلني (المبدأ) أو عن طريق التراضي (الاستثناء).

و نصت على أحكام التأجير بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة المواد من (٧ إلى ٢٠) من المرسوم التنفيذي رقم ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ١١/٢٣/١٩٩١ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة.

فتنص المادة ٢٠ من المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المذكور سابقا على أنه: " يكون تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني".

و الحكمة من ذلك هي الحصول على أعلى عرض من أجل أحسن استغلال لهذه الأملاك وقد صدر في الشأن قرار عن وزراء المالية بتاريخ ١٥ غشت ١٩٩٤ يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي تؤجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسيروها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا وتعرض الآن إلى:

إجراءات التأجير بالمزاد العلني:

يتم المزاد طبقا لدفتر الشروط العامة ويوافق عليه الوزير المكلف بالمالية في قرار المادة ٦٥ و يسبق كل مزاد إشهار يطابق أهمية الأشياء والمعدات المطلوبة بيعها المادة ٦٦ .

و يعلن عن المزاد قبل خمسة عشر(١٥) يوما على الأقل من تاريخ البيع عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تشير المنافسة.

ويتم تقديم العروض من قبل الجمهور إما شفاهة يوم انعقاد المزاد أو عن طريق تعهدات مكتومة وهذا وفق الشروط المحددة في المادة الأولى من دفتر الشروط على أن يقوم بدفع كفالة قدرها ١٠% في حالة ما إذا زاد الثمن الأدنى عن ١٠.٠٠٠ دج و تسيير عملية المزاد من قبل لجنة تنشأ خصيصا لذلك تتكون من:

- مدير الأملاك الوطنية رئيسا.

- ممثل الوالي.

- رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليمياً.

- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للتأجير.

- ممثل الإدارة المركزية.

مضمون عقد الإيجار:

إن عقد الإيجار بصفته عقداً تبادلياً، فهو يلزم طرفي العقد وفقاً للقواعد العامة غير أنه خروجاً على تلك القواعد نظم القرار المذكور شروط دفع بدلات الإيجار المتأخرة^(٣٦)، والتي تدفع بيدي رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليمياً وفق الرزنامة التالية:

- كل سداسي ومقدما في أول أكتوبر وأول أبريل إذا كان الثمن يساوي أو يفوق ١٠.٠٠٠ دج.

- كل سنة ومقدما في أول أكتوبر إذا كان هذا الثمن أقل من ١٠.٠٠٠ دج.

- زيادة على ذلك يكون المستأجر ملزماً ومن يوم استقرار المزايد عليه بدفع الضرائب والرسوم والمساهمات التي تثقل العقار حالياً أو في المستقبل إضافة إلى رسوم السقي وصيانة القنوات التي هي ملحقة بالعقار.

وتنص المادة ١٩ مرسوم ٤٥٤/٩١ المذكور سابقاً أن للتأجير لمدة أقصاها تسع (٠٩) سنوات في فترة واحدة أو في عدة فترات.

- أما عن فسخ عقد التأجير عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجرين قبل ستة (٠٦) أشهر، إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة، ويكون بموجب رسالة موصى عليها^(٣٧).

التأجير عن طريق التراضي (الإسنادات):

توجد هنا حالات خاصة، تكون فيها الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في حالة تأجير (وفقاً للقواعد العامة) أو شبيهة بذلك كأن تكون في حالة:

١/ حالة التخصيص:

التخصيص عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية وتخصيص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار الوالي بناءً على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي.

كذلك العقارات التابعة للهيئات المحلية يكون تخصيصها بقرار الوالي لكن بناءً على اقتراح المجلس الشعبي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض^(٣٨).

التأجير : لفائدة الممثلات الدبلوماسية و القنصلية

تنص المادة ٢٨ من المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المذكور سابقاً " يمكن للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والقنصلية استئجار العقارات التابعة للأمالك الوطنية بشرط احترام مبدأ المعاملة بالمثل.

تتصل الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء عملية الإيجار لفائدة الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية".

الفرع الثاني : الطرق غير العادية لتسيير الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة

وهذه الطرق غير العادية لتسيير الأراضي تأخذ أحد الشكلين البيع عن طريق المساومة والتأجير عن طريق التراضي.

أولاً : البيع عن طريق المساومة

هنا نميز حسب طبيعة الأرض محل التصرف أي الأراضي العمرانية و الأراضي الفلاحية.

١٠ / التصرف في الأراضي العمرانية

إن التخفيف من مبدأ التنازل عن طريق المزاد العلني جاء للنهوض بميدان الترقية العقارية وتلبية لحاجيات القطاع من سرعة و مدونة في إجراءات البيع لفائدة محترفي التهيئة والترقية العقاريين^(٣٩)، في إطار الترقية العقارية و استثناء على قاعدة البيع بالمزاد العلني كانت إدارة أملاك الدولة تباع بالتراضي لمركبي العقار العقارات اللازمة لمشاريعهم وفقاً للمادة ١٢ من المرسوم التنفيذي رقم ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ١١/٢٣/١٩٩١، لكن يظهر نظام الامتياز تجنباً لبعض المشاكل التي تتعلق ببطء العمل الإداري لذلك صدر قرار وزاري مشترك رقم ٠٢ بتاريخ ٠٧ جوان ١٩٩٤^(٤٠)

تنص في المادة ٠٤ منه على انه " عندما تكون مواعيد إجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال البرامج وأن أصل الملكية واضح يمكن للوالي أن يتخذ قرار امتياز لصالح المهيأ المرقى أو البناء الذاتي لتمكينهم من الامتثال لشروط إعداد رخصة التجزئة أو البناء"^(٤١).

هذا ولا يتم التنازل إلا بعد التحقق من أن الأراضي المعنية تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وأنها غير مخصصة لتسيير مرافق عمومية وهي متواجدة ضمن المناطق العمرانية، أو القابلة للتعمير وفق أدوات التعمير في غياب هذه الأخيرة يتخذ الوالي المختص إقليمياً باقتراح من قبل المصالح المكلفة بالتعمير يحدد فيه محيطها و يجعلها قابلة للتعمير، هذا وتطبيقاً لدفتر الشروط الملحق بالقرار المذكور أعلاه فإن التنازل قائم على شرط فاسخ إذن التنازل على الأراضي يكون موجهاً من أجل بناء:

- مساكن عمومية مخصصة للتأجير.

- مساكن عمومية وظيفية مخصصة لمستخدمي الإدارات.

- مساكن اجتماعية .

- مساكن داخلية في إطار البناء الذاتي بالأرياف.

- مساكن من أجل القضاء على البناء الفوضوي و القصديري.

و كذا تشجيعا للمقاولين العقاريين لتهيئة الأراضي وإعادة بيعها أراضي قابلة للبناء أو على شكل مساكن.

وفي حالة خرق الشروط المذكورة من قبل المقاول يحق لمديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية أن تلجأ للقضاء من أجل طلب فسخ عقد التنازل وهذا بالإضافة إلى طريقة البيع المباشر هذه وتحفيزا للمقاولين صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ ١٩٩٤/٠٩/٠٥ يحدد نسب تخفيض ثمن التنازل لصالح محترفي التهيئة والترقية العقاريين⁽⁴²⁾.

وقانون المالية لسنة ١٩٩٨ نص على الامتياز بالمزاد العلني بالنسبة للعقارات الموجهة للاستثمار فقط وعلّة ذلك هو أن السلطات العامة تريد تشجيع إنجاز السكنات نظرا للأزمة التي تمر بها البلاد في هذا المجال⁽⁴³⁾.

٠٢/التصرف في الأراضي الفلاحية

هناك نصين أساسيين للتصرف في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وهما:

أ/ قانون رقم ١٨/٨٣ الصادر في ١٣ غشت ١٩٨٣ و المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

يوجه الطلب إلى اللجنة التقنية للدائرة و المشكلة طبقا للمادة ١١ من قانون ١٨/٨٣ تدرس اللجنة الملف، وفي حالة قبول الملف يصدر الوالي قرارا بالتنازل مقابل دفع دينار رمزي⁽⁴⁴⁾.

يعتبر لاحقا ضميا وفقا للقواعد العامة للتنازل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المذكور و الذي لا يجيز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة إلا بدفع ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

ب/ المرسوم التنفيذي رقم ٢٨٩/٩٢ الصادر في ٠٦ جويلية ١٩٩٢ و المحدد لشروط التنازل وطرق اكتساب الأراضي الصحراوية في محيطات استصلاح الأراضي.

هذا ونشير في الأخير إلى أنه يتم التفكير في خوصصة الأراضي الفلاحية الخاضعة لقانون ١٩/٨٧ المذكور سابقا و هذا من طريق التنازل عليها، لفائدة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية وفيما يخص نرى خوصصة تلك الأراضي لا يعني بالضرورة الحل الأمثل إذ أن حل مشكلة الضمانات التي يطالب بها المستثمرون يمكن أن يتمثل في تعميم حق الانجاز على أن يكون الحق للمستثمر أن يتصرف فيه على غرار ما هو معترف به للتاجر فيكون بذلك حق الإيجار الفلاحي عنصرا من عناصر المستثمرة الفلاحية التي هي ملك للفلاح و تحتفظ الدولة بملكيتها للأرض و التي تدر عليها سنويا برّيع معتبر⁽⁴⁵⁾.

٢ / التأجير عن طريق التراضي

نركز على تأجير الأراضي المخصصة لاستقبال الاستثمارات والمشاكل التي عرفها تطبيق قرار وزارة التجهيز المؤرخ في ١٩ فبراير ١٩٩٢ و المحدد لشرط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات وكذا مضمون دفتر الشروط الملحق والذي جاء تطبيقاً لنص المادة ١٦١ من قانون ٩١ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩١ و المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٢ و عليه كما يتضح من عنوان القرار فالقاعدة كانت هي بيع الأراضي لصالح المستثمرين إلا أنه من الناحية التطبيقية واجهت العملية صعوبات ومشاكل عديدة تمثلت في:

- إعادة بيع القطع الممنوحة كلياً أو جزء منها من طرف المستفيدين.

- قيام بعض المستفيدين بتأجير الأراضي للغير.

- تغيير المستثمر للمشروع المعلن عليه والذي منحت على أساسه قطعة الأرض.

- عدم انطلاق المستثمر في انجاز المشروع المعلن عليه وبقاء الأرض الممنوحة له دون استغلال.

كانت الدولة تباع بالتراضي الأراضي التابعة لأملكها الخاصة للمستثمرين وفقاً للمادة ١٦١ من القانون ٩١ - ٢٥ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩١ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٢ لكن بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة البيع)⁽⁴⁶⁾، الكلي أو الجزئي، تغيير التخصيص، تأجير، عدم استعمال العقار ... الخ دون تحقيق مشاريعهم الاستثمارية.

من أجل وضع حد لهذه الممارسات غير المطابقة لكن دون الإضرار بتنمية البلاد قررت السلطات العامة اللجوء إلى نظام الامتياز الذي صدرت بموجبه النصوص التالية:

المرسوم التشريعي رقم ٩٣ - ١٢ مؤرخ في ١٠/٥/١٩٩٣ المتعلق بترقية الاستثمار⁽⁴⁷⁾.

المرسوم التنفيذي رقم ٣٢٢/٩٤ مؤرخ في ١٧/١٠/١٩٩٤ المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار⁽⁴⁸⁾.

المادة ١٧ من المرسوم التشريعي رقم ١٨/٩٣ المؤرخ في ٢٩ ديسمبر ١٩٩٣ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٤⁽⁴⁹⁾ المعدلة والمتممة بالمادة ١٤٨ من الأمر رقم ٢٧/٩٥ المؤرخ في ٣٠/٢/١٩٩٥ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٦⁽⁵⁰⁾ و بالمادة ٥١ من القانون رقم ٠٢/٩٧ المؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨⁽⁵¹⁾، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون ٠٣/١٠ الذي يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

١/ تعريف عقد الامتياز:

عقد الامتياز أحد الأساليب التي تلجأ إليها الدولة لإدارة المرافق العامة إذ تعهد بمقتضاه إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمة إدارة مرفق عام على نفقته وحسابه لقاء تقاضي نقدي من المنفعين من خدماته⁽⁵²⁾ وقد عرفت المادة ٠٣ من القانون ١٦/٠٨ المؤرخ في ٠٣ غشت ٢٠٠٨ المتضمن التوجيه الفلاحي الامتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"، والامتياز في مفهوم المادة ٠٤ من القانون ٠٣/١٠ فهو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد بموجب التنظيم لمدة أقصاها ٤٠ سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

٢/ شروط منح الامتياز:

أ/ الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

يجب أن تكون الأرض محل منح الامتياز تابعة للأمالك الوطنية الخاصة غير مخصصة لتسيير مرفق عام وأن تكون متواجدة بإحدى المناطق المنضمة كمنطقة مطلوب توقيفها أو كمنطقة توسع اقتصادي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم ٣٢١/٩٤٥ والمتضمن تطبيق المادة ٢٤٥ من المرسوم التشريعي رقم ١٢/٩٣ المؤرخ في ٠٥ أكتوبر ١٩٩٣ و المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها⁽⁵³⁾.

وتم توسيع عقد الامتياز إلى الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية الذي يحكمه المرسوم التنفيذي رقم ٤٨٣/٩٧ المؤرخ في ١٥ ديسمبر ١٩٩٧ وتدفع إتاوة الامتياز سنويا لكن إذا كانت الأرض موضوع الاستصلاح تتبع في منطقة خاصة بدفع المستثمر الدينار الرمزي، زيادة عن تحويل حق الإنفعاغ الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون ٠٣/١٠ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ب/ الشروط المتعلقة بالمستفيد:

يجوز طلب الاستفادة من عقد الامتياز لكل المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا قطاع خاص أو قطاع عام شريطة أن يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة أرض أو مباني في المنطقة، التي طلبوا فيها منحهم الامتياز هذا ويتم تقديم طلب الامتياز في نفس الوقت مع التصريح بالاستثمار إلى وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI) على أن تكون المساحة المطلوب نقلها لإنجاز المشروع محددة بدقة متماشيا مع أهميته.

ج- نظام عقد الامتياز :

يتم منح الامتياز لمدة تتراوح بين ٢٠ إلى ٤٠ سنة حسب أهمية المشروع المزمع تشييده وكذا الفترة الزمنية لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز ويأخذ عقد الامتياز شكل عقد إداري تتولى تحريره إدارة الأملاك الوطنية وفقا لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم ٣٢٢/٩٤ و يمنح الامتياز وفق الشروط المالية التالية :

- بدينار رمزي طول المدة اللازمة لإقامة المشروع.
- دفع إتاوة إيجاريه طول المدة الممتدة من المشروع إلى نهاية الامتياز.
- بدينار رمزي بالنسبة للمستثمر الذي يبرم مع الدولة اتفاقية استثمار وفقا للمادة ١٥ من المرسوم التشريعي ١٢/٩٣ على أساس أن استثماره يمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

بحلول أجل الامتياز يكون للمستثمر الذي أقام المشروع المصرح به الحق في الخيرة بين تحديد عقد الامتياز أو طلب تحويل الامتياز إلى تنازل لفانده في حين أن المستثمر الذي يخرق شروط الامتياز لاسيما منها ما تتعلق بتنفيذ المشروع المصرح به في ظل الأجل المحددة قد يعرضه ذلك إلى فقدان حقه وهذا باستعمال الإدارة لحقها في فسخ عقد الامتياز⁽⁵⁴⁾.

المطلب الثاني: تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية

يقصد بالمحفظة العقارية الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأملاك الجماعات المحلية الخاصة، والتصرف المزمع إبرامه بدون مقابل أو بثمن أقل من القيمة التجارية للأرض .

أن لا تكون الأرض المراد التصرف فيها خاضعة لمضمون نص قانون ١٩/٨٧ المؤرخ سنة ١٩٨٧.

تنص المادة ٠٢/٧٣ من قانون ٢٥/٩٠ المتضمن التوجيه العقاري على أن:

" كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا تكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر "

وعليه فالفقرة المذكورة تنص على أن قواعد تسيير الجماعات المحلية لمحفظتها العقارية وهذا بتمييزها بين حالتين للتصرف، حالة التصرف لصالح أشخاص القانون الخاص و حالة تصرف لفائدة أشخاص القانون العام.

الفرع الأول: التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص

حضرت المادة ٧٣ من قانون ٢٥/٩٠ المتعلق بالتوجيه العقارية على البلديات التصرف في أملاكها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص إذ أوكلت هذه المهمة إلى الوكالات العقارية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم ٤٠٥/٩٠ المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، التابعة للجماعة المحلية التي تعد في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية تسيير سندات العقارية الحضرية⁽⁵⁶⁾ والحكمة من ذلك هو تفادي بالنسبة للجماعة المحلية لكل شبهة حول تسييرها للمحفظة العقارية، كتقديم رشاوى للمنتجين المحليين، وعليه تبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير.

وتتمتع الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالشخصية المعنوية المستقلة عن الجماعة المحلية المنشئة لها وعلى هذا الأساس تكون هناك مهمتين للوكالة الأولى بصفتها شخص معنوي يتمتع بذمة مالية مستقلة تمكنه من حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابه الخاص وكذا التنازل عليها، وبذلك تكون الوكالة متعاوناً اقتصادياً كبقية المتعاونين تحكم علاقتها قواعد التجارة والمنافسة تضطلع بما يلي:

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بالنقل لفائدة الغير من أشخاص القانون الخاص، وكذا ملكية العقارات أو الحقوق العقارية التي بحوزتها.

- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للتنظيم الجاري به العمل.

- مساعدة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها.

- ترقية الأراضي المفروزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكليف من يقوم بتلك الترقية.

وإن التصرفات التي تقوم بها الوكالة العقارية لا تخص الجوانب التقنية والمالية فقط وإنما كل الأعمال التي تخص بيع أو شراء عقارات أو حقوق عقارية وخاصة تحرير العقود المثبتة لنقل ملكية هذه الحقوق العقارية، وعليه تبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير ولا حاجة للأشخاص العموميين كالولاية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية المرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقاري.

وعليه يتم مباشرة التصرف من قبل الجماعة المحلية المالكة، هذا ونشير إلى أن التبادل أو المبادلة تأخذ حكم البيع و عليه تطبق نفس القواعد عليها، المشكل يبقى مطروحا في حالة التأجير، فهل الجماعة المحلية ملزمة بالمرور عن طريق الوكالة المذكورة من أجل تأجير الأراضي التابعة لمحفظتها العقارية أم لا و نرى أن المرور على الوكالة غير ضروري في حالة التأجير لعدم انتقال حق الملكية.

الفرع الثاني : التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام

الأشخاص العمومية هي كل الأشخاص القانون العام و الذين هم مكلفون بتسيير مرفق عام أو مصلحة و هم الولاية ، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، و عليه يتم مباشرة التصرف من قبل الجماعة المحلية المالكة، وفقا لقواعد تسيير الأملاك الخاصة (الدومين الخاصة).

و لا حاجة للمرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقارية. (57)

الخاتمة :

سعت الجزائر منذ صدور دستور ١٩٨٩ إلى سن مجموعة من النصوص القانونية لأجل الخروج من النظام العقاري القديم إلى سياسة السوق الحرة اقتناعاً بتحديد مجال تدخل السلطات العمومية وفتح المجال أمام القطاع الخاص وكذا رفع كل قيد على حرية الامتلاك وإعادة تنظيم سلطات البلديات بإلغاء حقها في إحتكار المعاملات العقارية والرجوع للقواعد المنصوص عنها في قانون الأملاك الوطنية، وقد تم استحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتحل محل البلديات في تسيير المحافظة العقارية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم ٤٠٥/٩٠.

الهوامش :

٠١ / حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد ٠٢ لسنة ٢٠٠١، ص ٢٠.

٠٢ / عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، طبعة ٢٠٠٣، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، ص ٣١.

٠٣ / دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ٢٨ نوفمبر ١٩٩٦، الجريدة الرسمية عدد ٧٦ لسنة ١٩٩٦.

٠٤ / قانون التوجيه العقاري رقم ٢٥/٩٠ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩٠، الجريدة الرسمية، رقم ٥٢، لسنة ١٩٩٠، المعدل بالأمر رقم ٢٦/٩٥، المؤرخ في ٢٥/٩/١٩٩٥، الجريدة الرسمية، عدد ٥٥، لسنة ١٩٩٥.

٠٥ / حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة ٢٠٠٤.

٠٦ / قانون التوجيه العقاري رقم ٢٥/٩٠ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩٠، الجريدة الرسمية، رقم ٥٢، لسنة ١٩٩٠، المعدل بالأمر رقم ٢٦/٩٥، المؤرخ في ٢٥/٩/١٩٩٥، الجريدة الرسمية، عدد ٥٥، لسنة ١٩٩٥.

٠٧ / زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة ٢٠٠٣، ص ٢٥٧.

- ٠٨ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٢.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ٢٦١.
- ٠٩ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٣.
- ١٠ / زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ٢٦٢.
- ١١ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٣.
- ١٢ / زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ٢٦٣.
- ١٣ / الأمر ٥٨/٧٥ المتضمن القانون المدني المؤرخ في ١٩٧٥/٠٩/٢٦ جريدة رسمية رقم ٧٨ المتمم و المعدل.
- ١٤ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٤-٧٥.
- ١٥ / القرار رقم ٧٣.٢٧١ المؤرخ في ١٩٩٠/١٠/٢١ مجلة قضائية، عدد ٠١ لسنة ١٩٩٢ ص ١٤.
- ١٦ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٦.
- ١٧ / قانون ٣٠/٩٠ الصادر بتاريخ ٠١ ديسمبر ١٩٩٠ المتضمن الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم ٥٢ لسنة ٩٠.
- ١٨ / أمير يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر طبعة ٢٠٠٢ ص ٢٣.
- ١٩ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٦، ٧٧.
- ٢٠ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٧، ٧٨.
- ٢١ / أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، ص ١١٢.
- ٢٢ / المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ١٩٩١/١١/٢٣ المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك جريدة الرسمية رقم ٦٠ لسنة ١٩٩١.
- ٢٣ / قانون ٠٢/٩٧ المؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ ينص قانون المالية لسنة ١٩٩٨ جريد رسمية عدد ٨٩ بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٩٧.

- ٢٤ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٧٨.
- ٢٥ / سماعين شامة، مرجع نفسه، ص ٧٨، ٧٩.
- ٢٦ / سماعين شامة، مرجع نفسه، ص ٧٩.
- ٢٧ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ١٢٠.
- ٢٨ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٠.
- ٢٩ / حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، ص ٤٦، ٤٥.
- ٣٠ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ٥١، ٥٠.
- ٣١ / الأمر ١٠٥/٧٦ المؤرخ في ١٩٧٦/١٢/٠٩، المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية، العدد ٨١ سنة ٧٦.
- ٣٢ / القانون رقم ١٠/١١ المتضمن قانون البلدية المؤرخ في ٢٠ رجب عام ١٤٣٢ الموافق لـ ٢٢ يونيو سنة ٢٠١١، الجريدة الرسمية، عدد ٣٧ لسنة ٢٠١١.
- ٣٣ / القانون رقم ٠٧/١٢ المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في ٢٨ ربيع الأول عام ١٤٣٣ الموافق لـ ٢١ فبراير ٢٠١٢، الجريدة الرسمية، عدد ١٢ لسنة ٢٠١٢.
- ٣٤ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ٥١، ٥٢.
- ٣٥ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع نفسه ص ١٤٣.
- ٣٦ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨١.
- ٣٧ / سماعين شامة، مرجع نفسه، ص ٨١/٨٢.
- ٣٨ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ١٢٢، ١٢١.
- ٣٩ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٣.
- ٤٠ / القرار الوزاري المشترك رقم ٢ بتاريخ ٠٧ جوان ١٩٩٤ يحدد شروط و إجراءات التنازل عن الأراضي و البنائات التابعة للأماكن الوطنية الخاصة و الموجهة لعمليات التهيئة العقارية و التعمير.
- ٤١ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ١٤٢.
- ٤٢ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٣، ٨٤.
- ٤٣ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ١٤٣.

٤٤ / الدكتور: بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، الطبعة الأولى ٢٠٠١، ص ٣٣.

٤٥ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٦، ٨٥.

٤٦ / أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق ص ١٣٦.

٤٧ / المرسوم التشريعي ١٢/٩٣ مؤرخ في ١٠/٠٥/١٩٩٣ المتعلق برقية الاستثمار الجريدة الرسمية رقم ٦٤ لسنة ١٩٩٣.

٤٨ / المرسوم التنفيذي رقم ٣٢٢/٩٤ المؤرخ في ١٧/١٠/١٩٩٤ المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار الجريدة الرسمية رقم ٦٧ لسنة ١٩٩٤.

٤٩ / المرسوم التشريعي رقم ١٨/٩٣ المؤرخ في ٢٩ ديسمبر ١٩٩٣ المتضمن قانون المالية لسنة ٩٤ الجريدة الرسمية رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٣.

٥٠ / الأمر ٢٧/٩٥ المؤرخ في ٣٠/١٢/١٩٩٥ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٦ الجريدة الرسمية عدد ٨٢ لسنة ١٩٩٥.

٥١ / قانون رقم ٠٢/٩٧ المؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨ الجريدة الرسمية عدد ٨٢ لسنة ١٩٩٥.

٥٢ / الأستاذ الدكتور، علي خطار شطاوي، الوجيز في القانون الإداري دار وائل للنشر و التوزيع الأردن الطبعة الأولى ٢٠٠٣، ص ٢٧١.

٥٣ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٦، ٨٧.

٥٤ / سماعين شامة، مرجع نفسه، ص ٨٧، ٨٨.

٥٥ / المرسوم التنفيذي رقم ٤٠٥/٩٠ المؤرخ في ٢٢/١٢/١٩٩٠ المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين جريدة رسمية رقم ٥٦ لسنة ١٩٩٠، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم ٤٠٨/٠٣، المؤرخ في ١١/٠٥/٢٠٠٣، الجريدة الرسمية، عدد ٦٨، لسنة ٢٠٠٣.

٥٦ / ليلي زروقي وحدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ٢٥٨.

٥٧ / سماعين شامة، مرجع سابق، ص ٨٩.

References:

الكتب:

- ١/ حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد ٠٢ لسنة ٢٠٠١.
- ٢/ عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، طبعة ٢٠٠٣، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر.
- ٣/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة ٢٠٠٤.
- ٤/ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة ٢٠٠٣.
- ٥/ أ عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر طبعة ٢٠٠٢.
- ٦/ أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية.
- ٧/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر.
- ٨/ أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص ١٤٣.
- ٩/ الدكتور: بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، الطبعة الأولى ٢٠٠١.
- ١٠ / الأستاذ الدكتور، علي خطار شنتاوي، الوجيز في القانون الإداري دار وائل للنشر و التوزيع الأردن الطبعة الأولى ٢٠٠٣.

القوانين والامر:

- ١/ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ٢٨ نوفمبر ١٩٩٦، الجريدة الرسمية عدد ٧٦ لسنة ١٩٩٦.
- ٢/ قانون التوجيه العقاري رقم ٢٥/٩٠ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩٠، الجريدة الرسمية، رقم ٥٢، لسنة ١٩٩٠، المعدل بالأمر رقم ٢٦/٩٥، المؤرخ في ٢٥/٩/١٩٩٥، الجريدة الرسمية، عدد ٥٥، لسنة ١٩٩٥.
- ٣/ قانون التوجيه العقاري رقم ٢٥/٩٠ المؤرخ في ١٨ ديسمبر ١٩٩٠، الجريدة الرسمية، رقم ٥٢، لسنة ١٩٩٠، المعدل بالأمر رقم ٢٦/٩٥، المؤرخ في ٢٥/٩/١٩٩٥، الجريدة الرسمية، عدد ٥٥، لسنة ١٩٩٥.
- ٤/ الأمر ٥٨/٧٥ المتضمن القانون المدني المؤرخ في ٢٦/٩/١٩٧٥ جريدة رسمية رقم ٧٨ المتمم و المعدل .
- ٥/ القرار رقم ٧٣.٢٧١ المؤرخ في ٢١/١٠/١٩٩٠ مجلة قضائية، عدد ٠١ لسنة ١٩٩٢ ص ١٤.
- ٦/ قانون ٣٠/٩٠ الصادر بتاريخ ٠١ ديسمبر ١٩٩٠ المتضمن الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم ٥٢ لسنة ٩٠.
- ٧ / المرسوم التنفيذي ٤٥٤/٩١ المؤرخ في ٢٣/١١/١٩٩١ المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة وتسييرها و يضبط كفيات ذلك جريدة الرسمية رقم ٦٠ لسنة ١٩٩١.
- ٨/ قانون ٠٢/٩٧ المؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ ينص قانون المالية لسنة ١٩٩٨ جريد رسمية عدد ٨٩ بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٩٧.
- ٩/ الأمر ١٠٥/٧٦ المؤرخ في ٠٩/١٢/١٩٧٦، المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية، العدد ٨١ سنة ٧٦.
- ١٠/ القانون رقم ١٠/١١ المتضمن قانون البلدية المؤرخ في ٢٠ رجب عام ١٤٣٢ الموافق لـ ٢٢ يونيو سنة ٢٠١١، الجريدة الرسمية، عدد ٣٧ لسنة ٢٠١١.

- ١١ / القانون رقم ٠٧/١٢ المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في ٢٨ ربيع الأول عام ١٤٣٣ الموافق لـ ٢١ فبراير ٢٠١٢، الجريدة الرسمية، عدد ١٢ لسنة ٢٠١٢.
- ١٢ / القرار الوزاري المشترك رقم ٢ بتاريخ ٠٧ جوان ١٩٩٤ يحدد شروط و إجراءات التنازل عن الأراضي و البنائيات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و الموجهة لعمليات التهيئة العقارية و التعمير
- ١٣ / المرسوم التشريعي ١٢/٩٣ مؤرخ في ١٠/٠٥/١٩٩٣ المتعلق برقية الاستثمار الجريدة الرسمية رقم ٦٤ لسنة ١٩٩٣.
- ١٤ / المرسوم التنفيذي رقم ٣٢٢/٩٤ المؤرخ في ١٧/١٠/١٩٩٤ المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار الجريدة الرسمية رقم ٦٧ لسنة ١٩٩٤.
- ١٥ / المرسوم التشريعي رقم ١٨/٩٣ المؤرخ في ٢٩ ديسمبر ١٩٩٣ المتضمن قانون المالية لسنة ٩٤ الجريدة الرسمية رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٣.
- ١٦ / الأمر ٢٧/٩٥ المؤرخ في ٣٠/١٢/١٩٩٥ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٦ الجريدة الرسمية عدد ٨٢ لسنة ١٩٩٥.
- ١٧ / قانون رقم ٠٢/٩٧ المؤرخ في ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨ الجريدة الرسمية عدد ٨٢ لسنة ١٩٩٥.
- ١٨ / المرسوم التنفيذي رقم ٤٠٥/٩٠ المؤرخ في ٢٢/١٢/١٩٩٠ المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين جريدة رسمية رقم ٥٦ لسنة ١٩٩٠، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم ٤٠٨/٠٣، المؤرخ في ٠٥/١١/٢٠٠٣، الجريدة الرسمية، عدد ٦٨، لسنة ٢٠٠٣.