

مشروع بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق
تخصص قانون خاص فرع القانون العقاري

الأحكام القانونية الضابطة لسوق العقارية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور مقدم ياسين

من اعداد الطالب:

جملي بن يطو

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والإسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
زبدة نور الدين	أستاذ محاضر "أ"	بجامعة المسيلة	رئيسا
مقدم ياسين	أستاذ محاضر "أ"	بجامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
فاضلي سيد علي	أستاذ محاضر "أ"	بجامعة المسيلة	مشرف مساعد
مقروف محمد	أستاذ التعليم العالي	بجامعة المسيلة	مناقشا
رابعي إبراهيم	أستاذ محاضر "أ"	بجامعة المسيلة	مناقشا
رابحي لخضر	أستاذ التعليم العالي	بجامعة الاغواط	مناقشا
دالي سعيد	أستاذ محاضر "أ"	بجامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

مقدمة

مقدمة

ونظراً لأهمية العقارات، فإن المعاملات المتعلقة بها متنوعة والخلافات المرتبطة بها عديدة، خاصة وأن التشريعات التي تنظمها تكون أحياناً غير دقيقة، وأحياناً متشعبة عبر عدة نصوص.¹

فضلاً عن التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد مروراً بالفترة الاستعمارية حيث كان العقار في قلب السياسة الإستطانية المتبعة وما نتج عنها من تجريد وسلب للممتلكات، أو ما حدث بعد الاستقلال تطبيقاً لسياسة استرجاع الممتلكات المسلوقة، والاعتماد على الملكية الجماعية أو بالأحرى ملكية الدولة لوسائل الإنتاج لبناء الاقتصاد الوطني، وما تبعها من تأميمات وقيود على الملكية الخاصة، ثم ومنذ الثمانينات بدأ التراجع عن هذه السياسات وبعد صدور دستور 1989 تم التخلي عن النظام الاشتراكي وتبنى النظام الرأسمالي، وما تبعه من إعادة النظر في كل النصوص التشريعية والتنظيمية والمتعلقة خاصة بالملكية العقارية.² هذا التذبذب في الاختيارات وانعدام الاستقرار وعدم التحكم في النتائج جعل المشرع يتدخل في كل مرة لإعادة النظر في نصوص اثبت الواقع عدم ملائمتها أو تم التراجع عن أهدافها. على أية حال، فإن القاسم المشترك بين كل هذه المحاولات هو أن الإدارة قامت بها كحملات فرصة لم ترقى إلى مستوى السياسة الاستراتيجية لأن العناصر التفصيلية التي ميزتها جعلت حتى تقييمها وتقييمها صعباً. حتى النهاية، حتى عام ، حدثت تغييرات بالطبع أثرت سلباً على الوضع القانوني للقطاع العقاري في الجزائر، بالإضافة إلى أن جميع الحملات المذكورة كانت قطاعية وتفتقر إلى رؤية عالمية لمشكلة العقار السوق في البلاد.³

غير أن الإصلاحات الاقتصادية التي بدأ الحديث عن إلزامية إدراجها في النظام الجزائري أثناء إثراء الميثاق الوطني في سنة 1986، والتي تم فعلاً تبني البعض منها غيرت طريقة الطرح، فالأزمة الاقتصادية الخانقة والتي وضعت حداً لفكرة هيمنة الدولة على الساحة الوطنية، إضافة إلى النتائج السلبية على جميع الأصعدة، جعلت لا مفر من إعادة تحديد دور الدولة، ولو أن ذلك تم بطريقة محتشمة في البداية إلى غاية صدور الدستور الحالي الأمر الذي كان له أثره العميق على النظام القانوني الوطني، وهذا بتبني النظرية التقليدية المطابقة لسياسة السوق الحرة تلك السياسة التي تقوم على ركنين أساسيين هما:

1- حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 3.

2- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: زبدة نور الدين، أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد التاسع، 2017، ص 998.

3- التقرير رقم 2 للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، أكتوبر 1995، ص 6

1- لا مركزية القرار الاقتصادي، القائمة على وجود هيمنة للملكية الخاصة.

2- التنظيم عن طريق السوق.

تنفيذاً للدستور الحالي وخاصة نص المادة. دخل القانون رقم 49 الوارد في الفصل الرابع بعنوان "الحقوق والحريات" حيز التنفيذ. يتضمن المرسوم رقم 25/90 قانون التجارة العقارية والذي بين موضوعه في مادته الأولى: (يحدد هذا القانون الهيكل الفني والنظام القانوني للتجارة العقارية والأصول العقارية وأدوات تدخل الدولة (مجموعة وهيئة عامة) واعتبر نص هذا القانون بمثابة بيان واضح لسياسة عقارية جديدة والتي تقوم على:

1- تحديد العلاقة القانونية بين المالك والملكية العقارية.

2- إنشاء سوق عقارية حرة.

والسوق في الأصل، هو المكان الذي يلتقي فيه فعليا البائع والمشتري لتبادل السلع. أما اليوم فانه يمثل مصطلحا مجردا ينتج عنه البيع والشراء لسلع أو خدمات معينة، أي انه خال من أي مرجع جغرافي. كما أن تطور المدينة وتقدم المواصلات جعل للسوق معنى آخر، فقد أصبح من الممكن أن يتصل البائع بالمشتري عن طريق الهاتف والفاكس والانترنت ولم يعد هناك أهمية كبيرة للمكان المحدد للالتقاء.

كما أن التبادل أصبح يتناول سلعا مختلفة كالأسهم والعقارات، وأصبح من الممكن إجراء عملية تبادل آجلة بقصد المضاربة دون أن يكون في نية المشتري استلام البضائع، بل يقصد بيعها قبل الميعاد والحصول على ربح. هذه الأنواع من المبادلات وغيرها، أفقدت المكان أهميته، مما جعل الاقتصاديون يحددون السوق بالنظر إلى السلعة دون اعتبار للمكان.⁴

أما المعنى الاقتصادي للسوق فيعرف بأنه مجموع ما يعرض للبيع من سلع وما يطلب للشراء منها، لا يهم أن يلتقي البائع بالمشتري مباشرة أو بطريق غير مباشر.⁵

إذن السوق، مهما كانت الأموال والخدمات التي ستباع أو ستشتري، ودون الأخذ بعين الاعتبار المعيار الجغرافي فانه يتكون من ثلاثة عناصر أساسية وهي الطلب والعرض والسعر.

وقد أصبحت السوق العقارية بنوعيتها (العقار المبني والعقار غير المبني)، تكون سوقا منظمة، مثلها مثل سوق السلع والمنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى

4 -Rachid HAMIDOU. le logement.undefi.ENAP/OPU/ENAL.Alger.1989.p29

5 -AbderrahimHAFIANE.lesdésfis a L'urbanisme.OPU.Alger.1989.pp40et50.envoi N°3

بالمستهلكين، ومن عرض للعقارات قد تكون أراض أو مبان موجودة إما حالا أو ستوجد مستقبلا، ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض والذي بموجبه يتحدد الثمن.

لكل ما تقدم ذكره تم اختياري لموضوع: **الأحكام القانونية الضابطة لسوق العقارية في التشريع الجزائري.** هناك عدة دراسات تناولت موضوع حق الملكية والحقوق العينية المرتبطة به والمعاملات العقارية بصفة عامة خاصة المؤلفات الأجنبية لكن حسب علمي فإن الدراسات التي تناولت التشريع العقاري الجزائري في هذا المجال تكاد تكون قليلة جدا ومنعدمة أحيانا خاصة فيما يتعلق ببعض القوانين الجديدة وخاصة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ويشمل ذلك تحديد إجراءات مراقبة ملكية العقارات ونقل ملكية العقارات من خلال التفتيش العقاري، والقانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي وضع شروط وإجراءات منح امتيازات أراضي الدولة الخاصة المخصصة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية، والقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، والقانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والقانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 يتضمن التوجيه الزراعي، القانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17 القواعد التي تحكم أنشطة ترقية العقاري منصوص عليها في القانون رقم 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط استخدام الأراضي الزراعية التابعة للملكية الخاصة للدولة. ومرسومه التنفيذي.

تعتبر عملية التقييم إحدى المراحل الأساسية لعمليات تسيير أملاك الدولة، فهي التي تبصرنا بحقيقة قيم الأملاك التي نقوم بتسييرها حيث أنه لا يمكننا بأي حال من الأحوال أن نقوم بأي عملية تصرف أو تسيير للأملاك دون معرفة قيمتها.

ولقد أعتمد المشرع الجزائري في السابق على طرق إدارية في التقييم لا تعكس القيم الحقيقية للأملاك نذكر منها على الخصوص أسعار بيع الأراضي من طرف الدولة لفائدة البلديات في إطار الأمر رقم 74-26، وكذلك أسعار بيع العقارات والمحلات التجارية في إطار القانون رقم 81-01. لكنه منذ بداية سنة 1990 تغيرت التوجهات الاقتصادية للدولة الجزائرية حيث أصبحت تتجه نحو تحرير الاقتصاد الوطني وتبني اقتصاد السوق، وتماشيا مع هذه التوجهات تغير النظام القانوني للأموال العامة للجزائر لاسيما قانون الأملاك الوطنية وتخلى المشرع الجزائري تبعا لذلك على طرق التقييم السابقة وأصبح مصطلح القيمة التجارية والسوق أكثر تكرارا واستعمالا في النصوص القانونية والتنظيمية الجديدة خاصة منذ تاريخ صدور

قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بتاريخ 18/11/1990 وقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بتاريخ 01/12/1990 ونصت هذه النصوص على أن عملية تثمين ممتلكات الدولة خاصة الأملاك الخاصة منها يجب أن تتم على أساس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق وهذا ما أكدته لاحقاً جملة من النصوص التطبيقية نذكر منها على الخصوص:

- التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 265 المؤرخة في 23 جانفي 1991 الخاصة بتقييم الأراضي الصالحة للبناء
- التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 1868 المؤرخة في 25 ماي 1991 الخاصة بتقييم العقارات المبنية.
- التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 2810 المؤرخة في 23 جويلية 1991 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية.
- التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 5558 المؤرخة في 17 نوفمبر 1993 الخاصة بتقييم المحلات التجارية.
- التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 5462 المؤرخة في 05 نوفمبر 1994 الخاصة بدراسة وتحليل السوق العقاري.

ومن هنا يبرز الدور الكبير الذي أصبحت تقوم به مديريات أملاك الدولة في مجال التقييمات وخبرة الأملاك، حيث أن المهمة اليوم ليست سهلة، لأنها لن تبقى تتعامل مع طرق إدارية وجداول أسعار رسمية تطبقها بصفة تلقائية، وإنما دورها أصبح يتمثل في القيام بملاحظة ودراسة دائمتين للسوق والبحث فيه عن الأجوبة الشافية لجميع الإشكاليات التي تطرح أمامها المتعلقة بقيم الأملاك التي تتولى تسييرها. وحتى تتمكن إدارة أملاك الدولة القيام بهذه المهمة يجب عليها توفير أسباب نجاحها من خلال توفير الإمكانيات المادية والبشرية الكفيلة بذلك.

ومن بين الشروط الأساسية الواجب توفيرها لهذه المهمة هي تلك المتعلقة بتحسين مستوى الأعوان المشرفون على تقييمات وخبرات الأملاك على كافة المستويات وذلك عن طريق تزويدهم بالمعلومات الكافية المتعلقة بالمفاهيم الجديدة للتقييم قصد ضمان استعدادهم الفكري لهذه المهمة الجديدة بواسطة المناهج والطرق المختلفة لذلك.

مما سبق، يمكن طرح الأسئلة التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المنظمة للسوق العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي باعتباره الأنسب لمثل هذه

الدراسات، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي أثناء تحليلنا للنصوص القانونية.

الباب الأول

مفهوم القيمة

والسوق في الجزائر

الفصل الأول

مفهوم القيمة

وتطورها التاريخي

المبحث الأول:

مكانة العقار في التشريع الجزائري

لقد تميزت مكانة العقار في التشريع الجزائري بحماية قانونية حسب مرحلتين مرت عليها الجزائر، واكبت نوعين من التسيير يعتبران مختلفين، هما مرحلة الاشتراكية، والتي تميزت بتوسيع الملكية العقارية للدولة باعتبارها ملكيات الدولة، بالمقابل حصر الملكية الخاصة، ومرحلة الانفتاح على الليبرالية، والتي تميزت بتبني نظام ازدواجية الاملاك الوطنية والاملاك الخاصة.

المطلب الأول: مكانة العقار في عهد النظام الاشتراكي

لقد فرض الوضع السائد بعد الاستقلال صدور الامر 62-157¹ الذي يمدد سريان التشريع الفرنسي في الجزائر الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، ولقد اتسمت هذه المرحلة بمرحلتين(مرحلة قبل صدور الامر المتضمن قانون الثورة الزراعية، ومرحلة صدور هذا الاخير).

الفرع الاول: قبل صدور امر الثورة الزراعية

نتيجة اعلان الاستقلال ظهور ما يسمى الاملاك العقارية الشاغرة التي كان ملاكها فرنسيين او تابعين لهم اثر هروبهم من الجزائر، فاستولى عليها الفلاحين والعمال وادارتها بأسلوب التسيير الذاتي، وهذه الوضعية فرضت على السلطات الجزائرية ان تحمي هذه الاملاك الشاغرة، فتم اصدار مرسوم رقم 62-02 المتضمن تنظيم وحماية الاملاك الشاغرة²، وصدر بعده

¹ - القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد سريان التشريع الفرنسي، الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية.

² - المرسوم رقم 62-02، المؤرخ في: 22 اكتوبر 1962، ينظم الاملاك الشاغرة، ج ر، عدد 12/1963.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

المرسوم رقم 62-03 لدعم هذه الحماية¹، وفي سنة 1963 صدر مرسوم رقم 63-388² المتضمن ضم المستثمرات الفلاحية التي وزعت على المعمرين والاجانب الى ملكية الدولة، وبعدها صدور الامر 66-102³ الذي نص في المادة الاولى على ان تؤول كل الاملاك الشاغرة للدولة.

الفرع الثاني: صدور قانون الثورة الزراعية

بعد ان تم تأميم الاملاك الشاغرة، توجهت الدولة لأحكام سيطرتها على العقار بموجب الامر 71-73⁴ الذي ساهم في تفكيك الاملاك الخاصة التي كانت تحتكرها الطبقة البرجوازية المحلية، كما ساهم قانون الثورة الزراعية في امتلاك الدولة لثروة عقارية حيث تم تقديرها بحوالي: 521.430 هكتار من الاراضي الفلاحية المؤممة تمتلكها الدولة⁵، وخضوعها لحماية الدولة، كمال عام⁶ لا يمكن ان تتقل باي حق عيني او تؤجر او يجري عليه تعاقد المزارعة بأية صفة او شكل كان⁷.

اما في العقار العمراني فجعل الامر 74-26⁸ البلدية هي المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، حيث يركز اساسا على تدخل الدولة مباشرة من خلال احتكار البلديات للعقار التابع للدولة، بما انها تمثل الدولة.

¹ - قذوف بشير، النظام القانوني من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 الى 1999، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 267.

² - المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في: 01 اكتوبر 1963 المتعلق بتأميم المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، ج ر عدد 73 المؤرخة في: 04 اكتوبر 1963.

³ - الامر رقم 66-102، المؤرخ في: 06 ماي 1966 المتضمن تأميم الاملاك العقارية الشاغرة، ج ر عدد 36 المؤرخة في: 06 ماي 1966.

⁴ - الامر رقم 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97/1971.

⁵ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 59.

⁶ - راجع المادة 688 من الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

⁷ - المادة 22 من الامر 71-75، المرجع السابق.

⁸ - الامر رقم 74-26، ج ر عدد 19/1974.

الفصل الأول.....مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

كما ان احتكار الدولة يتجلى من خلال ادماج الدولة لجميع الاراضي مهما كانت طبيعتها القانونية¹ الواقعة في حدود المنطقة العمرانية، ضمن احتياطاتها العقارية، وتحديد المساحات الزائدة² التابعة للخواص في حدود الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء³، اما المساحات المحتفظ بها باستثناء نقل ملكيتها لخلف العام عن طريق الارث لا يمكن التصرف فيها باي كيفية الا من طرف البلدية.

لقد سمحت التدابير القانونية والتنظيمية المتخذة المتضمنة احتكار الدولة للمجال العقاري، بتكوين ذمة عقارية هائلة للدولة وجماعتها المحلية، والتي حسب المفهوم التقليدي لنظرية الاملاك ما يعبر عنه بالاملاك الوطنية.

الفرع الثالث: الاملاك الوطنية

ان تنظيم الاملاك الوطنية المكونة آنذاك لا صلة له بالنظرية التقليدية المستوحاة من الايديولوجية الليبرالية التي تميز في الاملاك الوطنية بين الدومين العام والدومين الخاص، معتبرة الملكية الخاصة الدعامة الاساسية للاقتصاد، وانما جاء متماشيا مع الايديولوجية المتبعة(الاشتراكية) حيث جاء نص المادة 14 من دستور 1976 ما يلي: "تحدد ملكية الدولة بانها الملكية المحجوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة".⁴

وتشمل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها:

- الاراضي الرعوية والاراضي المؤممة زراعية كانت ام قابلة للزراعة،

¹ - المادة 05 من الامر 74-26 المؤرخ في: 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

² -المادة 06 من الامر نفسه.

³ -المادة 02 من الامر 76-28 المؤرخ في: 07/02/1976، المتضمن تحديد كفايات ضبط الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء.

⁴ - دستور 1976 الصادر بموجب الامر 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن نشر الدستور، ج ر مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

- الغابات والمياه وما في باطن الارض والمناجم والمقالع والمصادر الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية للجرف القاري،
- المنطقة الاقتصادية الخاصة.
- وتعد ايضا املاكا للدولة بشكل لا رجعة فيه:
- كل المؤسسات والبنوك ومؤسسات التأمين و المنشآت المؤممة ومؤسسات النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والموانئ ووسائل المواصلات والبريد والبرق والهاتف والتلفزة والاذاعة والوسائل الرئيسية للنقل البري ومجموع المصانع والمؤسسات والمنشآت الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي اقامتها الدولة او تقيمها او تطويرها او التي اكتسبتها او تكتسبها".

ان هيمنة الدولة على جميع مجالات الحياة الاقتصادية بالإضافة لاحتكارها للعقار، شكل لها تحدي امام عدم اشراك المال الخاص في تطوير الاقتصاد ومواجهة احتياجات المواطن المتزايدة، ولم تصمد امام اول ازمة واجهتها، المتمثلة في ازمة 1986، لتغير اتجاهها وتتنازل عن قدسية المبادئ الاشتراكية، بجعلها قابلة للتجديد والتعديل ما يواكب العصر تحت شعار التحسين او التصحيح¹، وتطبيقا لهذا المبدأ او التوجه صدرت عدة نصوص قانونية² توجي بالتوجه نحو النهج الليبرالي، الا ان هذا التوجه جعله غير دستوريين وطرح جدلا كبيرا الا ان هذا الجدل لم يطل كثيرا بمبادرة السلطة القائمة آنذاك بإصدار دستور 1989.

¹ - عجة الجبالي، قانون المؤسسة العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير الى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 68.

² - القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي، ج ر عدد 06 مؤرخة في 1981. القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح، ج ر عدد 21، 1981. القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 مؤرخة في 09/12/1987. القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02 مؤرخة في 13/01/1988.

المطلب الثاني: مكانة العقار خلال مرحلة الانفتاح على الليبرالية

لقد كرس المشرع الجزائري حماية نوعية تختلف عن ما سبق ذكره ضمن دستور 1989 وما تلاه من تعديلات دستورية في سنة 1996 و 2016 واخيرا 2020.

الفرع الاول: مكانة العقار في دستور 1989 وتعديل 1996.

اعتمد المشرع الجزائري توجه اقتصادي جديد بموجب صدور دستور 1989، نتج عنه تغيير في السياسة العامة للدولة، لاسيما في مجال الاملاك الوطنية، حيث نصت المادة 18 منه على العودة الى النظرية التقليدية للأموال العامة، التي تنطوي على ازدواجية الاملاك الوطنية بين العمومية والخاصة، وتطبيقا لنصوص الدستور تم اصدار قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية والذي جاء طبقا لما نص عنه الدستور.

كما جاء تعديل الدستور سنة 1996¹ مطابقا لما جاء به قبله دستور 1989، والذي اضاف حماية على الاملاك الوطنية، مكرسا لمبدأ ازدواجية الاملاك الوطنية.

وبذلك تم اعتماد المشرع المادة 02 من قانون 90-30 في الفصل بين الاملاك الوطنية العمومية والاملاك الوطنية الخاصة على معيارين هما:

- معيار عدم قابلية التملك الخاص.
- معيار وظيفي،
- دون اهمال معيار ارادة المشرع كمعيار مميز بين الاملاك الوطنية، لان المؤسس الدستوري لم يكتف في نص المادة 17 بإيراد تعداد الاملاك الوطنية بل تجاوز ذلك ونص صراحة على هذا المعيار بقوله واملاك محددة في القانون، والاهم اخضاعها لنظام حماية الثلاثية، حيث نصت المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 على: "الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا لتقادم ولا للحجز".

¹ - التعديل الدستوري 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

كما تضيف المادة 02/05 من نفس القانون على وجوب سهر الادارة على حمايتها والحفاظ عليها.¹

وفي تعديل لقانون 30-90 بموجب قانون 08-14² تم ادراج تعديلا على المادة 04 التي اضافت حماية اخرى لتشمل الاملاك الوطنية الخاصة حيث نصت على: "الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة لتصرف فيها ولا لتقادم ولا لحجز ، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع ادارة الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى".

الفرع الثاني: مكانة العقار في تعديلات الدستور لسنة 2016 و2020.

نتطرق اولا لمكانة العقار في التعديل الدستوري 2016، ثانيا للتعديل الدستوري 2020.

اولا- مكانة العقار في تعديل دستور 2016:

جاء التعديل الدستوري لسنة 2016³ بتطور جديد حيث احتفظ المؤسس الدستوري في المادة 20 منه على ازدواجية الاملاك، تاركا للقانون مهمة تحديدها، و اضاف حماية دستورية لبعض الاملاك الوطنية غير المتجددة لضمان استعمالها استعمالا عقلانيا للحفاظ عليها للأجيال القادمة وهو اساس التنمية المستدامة، حيث نصت المادة 19 على: "تضمن الدولة

¹ - المادة 05 فقرة 02 من قانون الاملاك الوطنية 30-90.

² -قانون رقم 08-14، ج ر المؤرخة في 03 اوت 2008.

³ -قانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الاجيال القادمة، تحمي الدولة الاراضي الفلاحية، كما تحمي الدولة الاملاك المائية العمومية".

ثانيا - مكانة العقار في تعديل الدستور 2020:

نص اخر تعديل للدستور سنة 2020 على حماية الاملاك الوطنية واعتماد نظرية ازدواجية الاملاك الوطنية، طبقا للمواد 20 و 21 و 22 حيث نصت كل واحدة على التوالي بما يلي:

- **المادة 20:** الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية.

وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحيّة، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون. " حددت هذه المادة ملكية الاملاك العمومية، كما عدت الاملاك الوطنية العمومية.

- **المادة 21:** تسهر الدولة على:

- حماية الأراضي الفلاحية،

- ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاههم،

- ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية، الاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية والموارد الطبيعية الأخرى، حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، واتخاذ كل التدابير الملائمة لمعاقبة الملوثين¹.

حددت هذه المادة الحماية الدستورية للأملاك الوطنية.

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 82، مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

- المادة 22:

"يحدد القانون الأملاك الوطنية.

تتكوّن الأملاك الوطنية من الأملاك العموميّة والخاصّة التي تملكها كلّ من الدّولة والولاية والبلديّة.

تُسيّر الأملاك الوطنيّة طبقا للقانون.¹

نصت هذه المادة على ان القانون هو الذي يحدد الاملاك الوطنية، كما اعتمدت ازدواجية الاملاك الوطنية(املاك عمومية واخرى خاصة).

كما حددت ملاك الاملاك الوطنية من الدولة والولاية والبلدية.

كما نصت على تنظيم تسيير هذه الاملاك طبقا للقانون.

ان اضافة الحماية الدستورية على العقار، هو اعلى قمة الحماية، ويعزز مكانة العقار في التشريع الجزائري، باعتبار ان الدستور يسمو على كل القوانين والتنظيمات ، فيجب على المشرع الالتزام بهذا المبدأ وتكريسه في جميع القوانين الاخرى من تشريعية او فرعية يجب ان لا تتعارض مع توجه الدستور وما نص عليه من حماية للعقار والا كانت هذه القوانين والتنظيمات يشوبها عيب عدم الدستورية.²

¹ - المرجع نفسه.

² - خواجه سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية، محاضرات القيت على طلبة السنة اولى ماستر تخصص تهيئة وتعمير، 2021-2022.ص18.

المبحث الثاني:

السوق العقاري

إن سوق العقارات هو مجرد فرع من فروع عديدة معقدة للسوق العام للسلع والخدمات الخاصة بالعقارات، ومنه يمكن تعريف السوق العقاري بأنه المجال الذي يتم فيه التعبير عن قيمة العقارات المتداولة فيه بالأسعار، والذي يتفرع كذلك إلى عدة أسواق فرعية، حسب طبيعة العقار واستخدامه وتصنيفه، وبعبارة أخرى، لكل نوع من العقارات سوقه الخاص، وداخل السوق لنوع معين من العقارات هناك عدة أسواق فرعية، ويرجع ذلك أساساً إلى الاختلافات في الاستخدام وعدم تجانس وتمايز العقارات ذات الاستخدام الواحد.

فداخل السوق العقاري يمكننا التمييز عموماً بين سوق العقارات المبنية وسوق العقارات الغير مبنية وهذين الأخيرين نجدهما بدورهما يتفرعان إلى عدة أسواق فرعية فمثلاً نميز داخل سوق العقارات المبنية بين سوق المحلات التجارية المبنية الفلاحية المساكن، المباني الصناعية المباني الإدارية¹. الخ والتي نجد أسواقها هي الأخرى تتفرع بدورها إلى أسواق فرعية أخرى حسب الصنف الذي تنتمي إليه، قسم سوق الإسكان إلى سوق الشقق السكنية، وينقسم هذا الأخير إلى عدة أنواع من الشقق (صنف غرفة واحدة، غرفتين، ثلاثة غرف،... الخ) كما أنها تميز العديد من الأسواق الفرعية، اعتماداً على نوع المسكن وسوق التصاميم المعمارية الفردية من هذا النوع.

المطلب الأول: خصائص السوق العقاري

يتميز السوق العقاري بخاصيتين أساسيتين هما:

- أنه سوقاً محلياً
- أنه سوقاً غير كاملاً

¹ -ناصر لباد، السوق العقارية، محاولة تعريف، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، د س، ص 161.

الفرع الأول: السوق العقاري سوقا محليا

معناه أن حدود مجاله هي حدود المنطقة أو القطاع التي يوجد بها العقار والسبب في ذلك هو بطبيعة الحال وكما هو معلوم خاصية الثبات أو الاستقرار التي تتميز بها العقارات فهي أملاك غير قابلة للنقل.¹

الفرع الثاني: السوق العقاري سوقا كاملا

معناه أنه لا تتوفر فيه جميع شروط سوق المنافسة التامة (الكاملة) حيث نجد في الغالب أن جميع العقارات غير متجانسة أي أنها ذات تراكيب وبنيات مختلفة، ونادرا جدا ما نصادف عقارات من نفس النوع متطابقة، فلكل عقار خصوصياته الخاصة التي تميزه عن العقارات الأخرى سواء من حيث (الموقع، العمر، حالة الصيانة، المساحة، الشكل عدد الطوابق... الخ)، وهنا يطرح السؤال التالي:

هل يمكن أن يوجد سوق لسلعة واحدة منفردة بذاتها؟ أو قيمة اجتماعية لسلع مختلفة؟ إن عمليات المبادلة التي تقع على العقارات من نفس النوع هي في حقيقة الأمر مستقلة عن بعضها البعض وإنه من غير المجدي البحث عن ما يسمى بالتعبير الاجتماعي عن القيمة أو القيمة الاجتماعية فجميع الصفقات العقارية التي تعقد داخل السوق العقاري يكون السعر المتفق عليه بين البائع والمشتري لا يمثل سعر السوق الناتج عن اتفاق الجماعة بالنسبة لسلع من نفس النوع وإنما هو سعر تقريبي محدد على أساس جملة الأسعار المطبقة في السوق بالنسبة لعقارات متشابهة ومتماثلة بعد تكييفه لاحقا تبعا للخصوصيات والمواصفات التي يتمتع بها العقار موضوع هذه الصفقة وكذلك الوضعية القانونية التي من الممكن أن يوجد عليها.² وخلاصة يمكن الخروج بفكرة أساسية ألا وهي أن السوق العقاري موجود إلا أنه يتصف بكونه سوقا محليا غير كامل وأن القيم الملاحظة فيه هي ناتج التعبير الاجتماعي عن القيمة

¹ - نصيب رجم، دراسة السوق، دار العلوم، للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر، 2004، ص4.

² - ناصر لباد، السوق العقارية، المرجع السابق، ص162.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

على إثر الصفقات العقارية التي تعقد به والتي تترجم ليس بوحدة سعر واحدة وإنما في الأسعار المسيطرة أو الأكثر تكرارا.

المطلب الثاني: دراسة السوق العقاري

إن دراسة السوق العقاري تعني بالخصوص معرفة تطورات هذا السوق في الزمان والمكان وتسجيل جميع الصفقات العقارية التي تعقد به بهدف استنتاج منها القيم المسيطرة أو الأكثر تكرارا. وللقيام بهذه العملية تم إنشاء خصيصا لذلك على مستوى الهيكل التنظيمي لمديريات أملاك الدولة الولائية مكتب للدراسات والتلخيصات بمصلحة التقييمات والخبرة مهمته الرئيسية هي دراسة وتحليل السوق العقاري المحلي للولاية.

الفرع الاول: الحاجة إلى دراسة السوق العقاري

إن الحاجة إلى دراسة السوق العقاري هي وليدة السياسة الاقتصادية الجديدة المتبناة من طرف الدولة والمتمثلة في سياسة اقتصاد السوق. فتبني هذا النظام الاقتصادي الجديد معناه رفع الدولة سلطتها الاحتكارية على السوق العقاري وتحريره من جميع القيود التي كانت مفروضة عليه، وتغيير سياستها العقارية بشكل يتلاءم وفلسفتها الاقتصادية الجديدة القائمة أساسا على تشجيع الملكية الفردية الحرة وذلك بجعل النشاط العقاري مسير من طرف القطاع الخاص ويكون السوق العقاري الحر هو الذي يقرر قيم العقارات المتداولة فيه وتصبح بذلك الدولة مجرد متعامل حر فيه¹. وتماشيا مع هذا قامت الدولة بإلغاء سياستها التسعيرية السابقة المبنية على أسعار إدارية مدروسة لا تطابق تماما القيم الحقيقية وتبنت بدلها سياسة تسعيرية جديدة قائمة على التسعير بأسعار السوق الحر.

وبهذا تكون الدولة قد وضعت الركائز الأولى لقيام السوق العقاري الحر خاصة إذا علمنا أنها في الفترة الحالية تعتبر من أكبر الملاك العقاريين.²

² - يوسف كمال محمد ، فقه اقتصاد السوق، النشاط الخاص، دار النشر للجامعات، مصر، ط3، القاهرة، مصر، 1998، ص217.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وحتى تتمكن الدولة من تطبيق سياستها التسعيرية الجديدة لابد عليها أن تكون بحوزتها جميع معطيات السوق والتي من خلالها يتم التعرف على الأسعار الجاري التعامل بها فيه عن طريق القيام بتحليل ودراسات معمقة لها.

فدراسة السوق العقاري هي أساس جميع أعمال التقييمات العقارية ودون هذه الدراسة تبقى جميع القيم التي تتوصل إليها مديرية أملاك الدولة تمثل سوء تقدير لممتلكات الدولة. والهدف الرئيسي من دراسة السوق العقاري هو البحث فيه عن المعلومات والحقائق الضرورية للكشف عن الأسعار المسيطرة به والتي على أساسها يتم استنتاج الأسعار أو القيم المرجعية للتقييم. وبفضل أبحاث السوق تستطيع الإدارة الإجابة على جميع التساؤلات التي تطرح عليها بخصوص قيم العقارات وأن الحقائق التي يتم التوصل إليها تمثل إجابات وافية عن هذه التساؤلات.

والطريقة الواجب إتباعها لدراسة السوق العقاري هي طريقة المشاهدة فبفضلها يمكننا الوصول إلى حقائق مجردة وموضوعية ونجاحها يتوقف على مدى خبرة العون المدقق والفاحص لهذا السوق وممارسته وتدريبه، فكلما كانت خبرته عالية ومعرفته واسعة كلما كانت تدخلاته مصيبة وعملية تسجيل الملاحظات سريعة وموضوعية وتحليله كذلك.

الفرع الثاني: منهجية دراسة السوق العقاري

إن عملية دراسة السوق العقاري يمكن أن تتم عبر ثلاثة مراحل أساسية هي:

أولاً- مرحلة بحث السوق وجمع المعلومات

وتتمثل هذه المرحلة في عملية الدخول إلى السوق بغرض البحث فيه عن أكبر قدر ممكن من المعلومات، أي التحري عن جميع العمليات التجارية العقارية التي تمت فيه خلال فترة الدراسة المعتبرة تم تسجيلها، وحتى تكون عملية البحث منظمة وهادفة من الأحسن على المكلف بالبحث في السوق إتباع الخطوات التالية:

01- القيام بتحديد المشكلة:

كما هو معلوم إن المشكلة المطروحة بصفة دائمة ومستمرة على مستوى مديريات أملاك الدولة الولائية بصفة عامة ومصلحة التقييمات والخبرة بصفة خاصة هي مشكلة تحديد قيم العقارات المختلفة.

وبعبارة أخرى يمكن القول أن مصلحة التقييمات والخبرة العقارية ملزمة دائما بالإجابة على السؤال التالي: (ما هي القيمة التجارية أو الإيجارية للعقار؟)

02- إعداد خطة وبرنامج للبحث: ولذلك يجب القيام بما يلي:

- تحديد نوع المعلومات والحقائق المراد الحصول عليها فالمعلومات المطلوبة تختلف باختلاف طبيعة العقارات واستعمالاتها.
- تحديد المصادر التي من الممكن الحصول منها على المعلومات المطلوبة.
- تحديد الوسائل اللازمة لعملية البحث.
- تقدير إن كانت هذه الخطة كافية أم لا لتحقيق الغرض المرجو أو الأهداف المنتظرة.

03- جمع المعلومات: في الحقيقة إن هذه الخطوة تمثل العمل التنفيذي لبرنامج

وخطة البحث، وخلالها يقوم المكلف بالدراسات والتحليل بالتوجه إلى مصادر المعلومات التي حددها لأخذ منها جميع المعلومات (عمليات البيع والشراء) المتوفرة بها التي تهم عملية الدراسة. والمصدر الرئيسي لعملية دراسة السوق العقاري هو مصالح التسجيل التابعة إلى مديرية الضرائب الولائية نظرا لأن المشرع الجزائري قد فرض بموجب قانون التسجيل على جميع العقود التي تبرم بها المعاملات التجارية العقارية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين العموميين أو الخواص شكلية تسجيلها على مستواها وبذلك فإن هذه المصالح تعد مكانا تركز هام جدا لجميع المعاملات التجارية العقارية التي تتم داخل السوق العقاري.¹ وعند قيام المكلف

¹ -عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص25 ومايليها.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

بالتحليل والدراسات بأخذ المعلومات يجب عليه تنويعها وذلك بأن لا يقتصر على فئة معينة من الصفقات العقارية بل يجب أن تكون أكثر تنوعا وتخص جميع الأعوان المتعاملون في السوق مثل:

• عمليات البيع والشراء التي يقوم بها المتعاملون في الترقية العقارية العموميون أو الخواص.

• عمليات البيع والشراء، التبادل، القسمات التي تقوم بها الدولة، الجماعات المحلية، والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها.

• عمليات البيع والشراء التي تقوم بها المؤسسات الاقتصادية.

• القرارات القضائية المتعلقة بنزع الملكية.

• عمليات البيع والشراء التي تتم بين الأفراد.

• عمليات البيع أو الشراء التي تقوم بها الشركات.

والمعلومات الواجب الحصول عليها تتمثل خصوصا في السعر الذي تمت به الصفقات العقارية بالدرجة الأولى الأطراف المتعاقدة، مواصفات العقار، وضعيته القانونية.

ثانيا - مرحلة تحليل ودراسة المعلومات

عند هذه المرحلة يكون المكلف بالتحليل والدراسة قد انتهى من عملية البحث في السوق وقد تمكن من جمع قدر معين من المعلومات المختلفة، وقد عاد إلى مكتبه وبحوزته هذه المعلومات، فيقوم بمراجعتها وفحصها للتأكد من مصداقيتها أي أن الأسعار التي تم جمعها هي أسعار حقيقية تمثل الأسعار الجاري التعامل بها في السوق.

ويمكننا تصور تنظيم تنفيذ عملية التحليل والدراسة عبر ثلاثة مراحل أساسية هي:

01- التبويب والجدولة:

أي القيام بمراجعة كافة المعلومات التي بحوزتنا بهدف القيام بتصنيفها وترتيبها بجدول حسب الأنواع المختلفة للعقارات أي القيام بعملية فرز لهذه المعلومات وتصنيفها حسب الأصناف العقارية المتعلقة بها وذلك بجمع كل المعلومات المتعلقة بكل صنف عقاري ضمن

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

جدول واحد. وتعتبر هذه المرحلة جد أساسية لأنها تسهل كثيرا عملية تحليل ودراسة المعلومات لاحقا حسب كل صنف عقاري.¹

02- التحليل والدراسة:

خلال هذه المرحلة يقوم المكلف بالدراسات والتحليل بدراسة جداول الأسعار أو القيم التي أعدها حسب الأصناف العقارية فيقوم بالنسبة لكل جدول باستنتاج وتحديد مجال السعر الجاري التعامل به في السوق من خلال مجموعة الأسعار المسيطرة أو الأكثر تكرارا الملاحظة في كل جدول.

وبعد التمكن من تحديد مجال السعر الجاري التعامل به في السوق يشرع في إقصاء وعزل جميع الأسعار المدونة فيه والتي لا تكون تنتمي إلى هذا المجال، وبهذا يكون قد توصل إلى تحديد عينة أسعار تمثل حقيقة السعر الجاري التعامل به في السوق لكن هذا ليس معناه أن عملية الدراسة والتحليل قد انتهت بل يجب على المكلف بالدراسات والتحليل إعادة النظر في عينة الأسعار المحتفظ بها وإخضاعها للتحليل والدراسة قصد التأكد من مصداقيتها وذلك بمقارنة كل سعر مع معطيات العقار المتعلق به.

وبهذا يكون المكلف بالدراسات والتحليل قد توصل إلى استخراج مجموعة من القيم أو الأسعار تمثل حقيقة السعر الجاري التعامل به في السوق العقاري المحلي وبعد هذا يقوم بإعداد جداول جديدة تضم عينة الأسعار هذه وتكون بذلك عملية التحليل والدراسة قد انتهت ووصلت إلى مبتغاها.

مما سبق يظهر أن الهدف الرئيسي لدراسة المعلومات هو الكشف عن الأسعار الجاري التعامل بها في السوق العقاري والتمييز بينها وبين الأسعار الهامشية الغير حقيقية وفصلها عنها لأن هذه الأخيرة لا تمثل حقيقة السعر الجاري التعامل به في السوق وهي إما تكون

¹ - عمار علوي، المرجع السابق، ص30.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

أسعار مرتفعة جدا أو منخفضة جدا تخفي وراءها حقائق كثيرة. ولقد بينت الدراسات والتجارب أنه هناك عوامل وأسباب وراء تشكل هذه الأسعار في السوق نجلها عموما فيما يلي:

1-أسباب طارئة: وتتمثل في خطأ ذلك البائع أو المشتري في البيع أو الشراء دون السعر الجاري التعامل به في السوق نتيجة لقلّة أو عدم إعلامه به وأحيانا تغليظه من طرف الغير (الوسطاء).

2-الاستعجال والاضطرار: وتتمثل في الحالة التي يكون فيها البائع أو المشتري في عجلة أو مضطر للبيع أو الشراء تحت ضغط ظروف معينة كالحاجة الماسة إلى المال مثلا... الخ.

3-الملائمة : المقصود بالملائمة هو لياقة شيء ما بالنسبة إلى شخص معين ورغبته فيه دون سواه وإصراره عليه. وهي تمثل عاملا أساسيا محددًا للطلب على هذا الشيء في السوق وعليه فإن الأسعار الجاري التعامل بها في السوق هي نتيجة لتصارع قوى العرض والطلب وهذا الأخير يكون مستواه قد تحدد إلى جانب العوامل الأخرى المحددة له بفعل عامل الميول والتفضيل الناجم أساسا عن عامل الملائمة هذا.

إذن فالأسعار الجاري التعامل بها في السوق تدل على مستوى معين من الطلب ناجم عن عامل ملائمة عادي لطالبي العقارات المطروحة للبيع في السوق¹. غير أنه في بعض الأحيان وبفعل تأثير بعض العوامل والظروف قد تخرج هذه الملائمة عن حدودها العادية وتصبح مبالغ فيها وتصبح تشكل حالة استثنائية. حيث أنه كلما كانت الخصوصيات التي يتميز بها العقار أكثر ملائمة لشخص معين كلما أدى ذلك إلى زيادة تفضيله له وتمسكه به وإصراره على الحصول عليه بأي ثمن، وفي بعض الأحيان وتحت تأثير بعض العوامل الأخرى كالعلاقات الشخصية مثل العلاقات العائلية علاقات الجوار، وعلاقات الصداقة قد يستفيد بعض الأشخاص عن غيرهم من شراء عقار بسعر منخفض لا يعكس قيمته الحقيقية.

¹ - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، 1990.

وعموما يمكننا التمييز في عامل الملائمة بين خمسة أنواع لها وهي:

أ- **ملائمة هيكلية استثنائية:** معناها أنه يوجد لأي عقار ومهما كانت خصوصياته هاو معين يطلبه ويفضله عن باقي العقارات المختلفة الأخرى.

ب- **ملائمة الموقع المبالغ فيها:** وتتمثل في تأثير عامل الموقع الشديد على هاو ما دون غيره الشيء الذي يجعله شديد التمسك به ويدفع به إلى دفع أي ثمن للحصول على ذلك العقار.

ت- **ملائمة الجوار:** وهذه الملائمة هي نفسها ملائمة الموقع السالفة الذكر غير أنه في هذه الحالة نجد أن هاو العقار هو الجار القريب وبذلك فإن هذا الأخير يكون على استعداد كبير لشرائه بثمن مرتفع.

ث- **ملائمة الشغل:** في الغالب نجد أن الشاغلين أو المستأجرين للعقار هم الأشخاص الأكثر استعدادا دون غيرهم لشراء العقار الذي يشغلونه مهما كان الثمن. لكنه تجدر الملاحظة هنا أن هذا العامل أصبح تأثيره ضعيفا نظرا للحق في البقاء في الأمكنة الذي يخوله القانون للمستأجرين.

ج- **ملائمة المعاملة:** وتكون ناجمة إما عن قرابة عائلية، علاقة زوجية، علاقة عاطفية.....الخ.

03- مرحلة تقييد نتائج الدراسة وتنظيمها: عقب انتهاء المكلف بالدراسات والتحليل

من عملية التحليل والدراسة ينتقل إلى المرحلة النهائية المتمثلة في تدوين نتائج الدراسة ضمن تقرير شامل لها في مرحلة أولى ثم على مستوى سجل يسمى سجل المعاملات التجارية العقارية في مرحلة ثانية.

أ- **إعداد التقرير الشامل للدراسة:** عقب انتهاء المكلف بالتحليل والدراسة من عملية المعالجة والفحص يقوم بإعداد تقرير شامل لهذه الدراسة يدون فيه جميع الحقائق والنتائج التي تم التوصل إليها مدعمة بالتعليقات والتوضيحات والدلائل الكافية.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

ويكتسي هذا التقرير أهمية قصوى بالنسبة لأعمال التقييم على اعتبار أنه يمثل وثيقة الإثبات الأساسية لجميع القيم التي تم إستنتاجها والتي ستوظف في التقييم. وعند تحريره يجب إتباع خطة قادرة على عرض نتائج الدراسة وظروفها بشكل جيد، وفي هذا الصدد ننصح بتحرير التقرير الشامل للدراسة وفق خطة متكونة من الأقسام الرئيسية الثلاثة التالية:

القسم الأول: يتضمن مقدمة عامة حول موضوع الدراسة وإعطاء فكرة عامة عن ماهية المشكلة المطروحة والغرض من عملية البحث، وصورة مختصرة عن الوسائل التي استعملت في عملية البحث، وأهم النتائج التي استخلصت من المعلومات التي جمعت

القسم الثاني: ويمثل الهيكل الأساسي للتقرير ويحتوي على النتائج التي تم التوصل إليها والحقائق التي تستند عليها هذه النتائج.

القسم الثالث: في هذا القسم، تبين الطرق والكيفيات التي وضفت في الدراسة وتقدير مدى كفاية النتائج التي تم التوصل إليها ودرجة الخطأ الممكن أن تؤدي إليه، وكذلك إعداد الجداول والرسوم البيانية والإحصائية المختلفة للنتائج المتوصل إليها.¹

ب - مرحلة تقييد وترتيب النتائج على مستوى سجل المعاملات التجارية العقارية

عقب انتهاء المكلف بالتحليل والدراسات من إعداد تقرير الدراسة الشامل، ينتقل إلى المرحلة النهائية المتمثلة في حفظ وتقييد وترتيب نتائج الدراسة المتوصل إليها وذلك بإنشاء على مستواه لسجل يسمى سجل المعاملات التجارية العقارية.

ب-1- تعريفه: هو عبارة عن مجمع للمعلومات المتعلقة بالسوق العقاري المحلي المتنوعة والمختلفة وهذه المعلومات هي عبارة عن الأسعار التي تعقد بها الصفقات العقارية داخل السوق ومعلومات عن هذه الصفقات (الأطراف المتعاقدة، معلومات عن العقارات موضوع هذه الصفقات) بالإضافة إلى معلومات عامة ومختلفة عن المناطق المتواجدة بها هذه العقارات وإلى غيره من المعلومات الضرورية لأعمال التقييم والمتعلقة بالسوق العقاري.

¹ - اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه، دار هومة، للنشر، الجزائر، 2002، ص 65.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

تنظيمه: يجب أن ينشأ هذا السجل على مستوى كل المفتشيات بالنسبة لجميع البلديات الداخلة في إختصاصها الإقليمي وكذلك يجب أن ينشأ هذا السجل على مستوى المديرية بالنسبة لجميع بلديات الولاية.

ب-2- تكوينه: يتكون سجل المعاملات التجارية العقارية مما يلي:

ب-2-1- ملف معلومات عامة: وهو عبارة عن ملف عام يضم ملفات فرعية تفتح باسم كل بلدية تحتوي على وثائق تحتوي على معلومات عامة ومختلفة عن كل بلدية ومن أهم هذه المعلومات نذكر:

- الحدود الإقليمية.
- الموقع الجغرافي.
- مساحتها الإجمالية.
- المساحات المزروعة.
- معلومات طبوغرافية وجيولوجية (طبيعة الأرض، التضاريس، الانحدار، العلو...الخ).
- حركة السكان.
- تربية الأنعام.
- الإنتاج الفلاحي.
- الصناعات المتواجدة بها.
- مختلف شبكات الطرق والمواصلات.
- الظروف المناخية.

وإلى غير ذلك من المعلومات الضرورية المختلفة.

ب-2-2- ملف عام خاص بالمصلحة: ويتفرع إلى ثلاثة ملفات فرعية هي:

- ملف يضم مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالتقييم ودراسة السوق العقاري.

- وثائق ومراجع مختلفة متعلقة بالتقييم.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

- عمليات التقييم الإستثنائية التي قامت بها المصلحة (تقارير التقييم).

ب-2-3- **خرائط وخطط:** بالإضافة إلى ما سبق ذكره، يكون من الأحسن أن تعزز المصلحة معلوماتها بحيازتها أو إعدادها لخرائط وخطط خاصة بالولاية وبلدياتها (خرائط جيولوجية، خطط المدينة..... إلخ)

ب-2-4- **بطاقات التقييم الخاصة:** وهي عبارة عن بطاقات ذات نماذج معينة تستعمل لحفظ وتدوين المعاملات التجارية العقارية الصادرة المحتفظ بها عقب عملية الدراسة، فهي بمثابة صفقة عقارية أي تمثل عملية بيع أو شراء صادقة مستخرجة من السوق. ومجموع البطاقات يكون يمثل بذلك صورة حقيقية للسوق العقاري المحلي وعند إنشاء هذه البطاقات يجب الحرص على تسجيل بها جميع المعلومات الضرورية لعملية التقييم والتي يمكن إجمالها في السعر ومواصفات العقار.

ترتب وتوضع هذه البطاقات بحاويات بطريقة تجعل عملية إستغلالها من طرف مكتب التقييمات سهلة وسريعة، وحتى يكون الأمر كذلك يجب أن تنظم هذه البطاقات ضمن الحاويات حسب البلديات التي تقع بها تم حسب التقسيم الجغرافي للبلدية (البلدية، القرية، الحي، الشارع... إلخ) مع مراعاة طبيعة العقارات و استعمالاتها.

ثالثا - مرحلة التقييم:

إن تنفيذ العمل التقييمي يجب أن يتم بطريقة منهجية تستوفي شروط نجاحه، وعندما نقول نجاحه فإننا نقصد بذلك بلوغه الأهداف المنتظرة والمتمثلة أساسا في الكشف عن القيمة الحقيقية للملك موضوع عملية التقييم مدعمة بالتعليقات والتوضيحات الكافية.

هذه المنهجية تتمثل في مجموعة من الإجراءات الإدارية والتقنية المتسلسلة والتي يجب على الأعوان المقيمون إتباعها عند تنفيذ أشغال التقييم التي توكل إليهم. وتتمثل هذه المنهجية في الخطوات العملية التالية:

01- فتح الملف التقييمي.

02- الدراسة التقييمية (دراسة الملف).

03- الزيارة الميدانية للعقار.

04- التقييم.

05- تحرير التقرير التقييمي.

01- فتح الملف التقييمي: إن العمل التقييمي التي تقوم بإنجازه مديريات أملاك

الدولة يجب أن يتم على أساس ملفات تدرج بها جميع الوثائق التي تثبت أعمال التقييم المنفذة والقيمة المحددة.

هذا الملف يجب أن يفتح إجباريا على مستوى مصلحة التقييمات وخبرات الأملاك بصفة رسمية ويقيد بسجل التقييمات الخاص به، وهذا السجل يجب أن يكون متابع بصفة دائمة ويعكس الوضعية الحقيقية لملفات التقييم المنجزة والتي هي في طور الإنجاز. وحتى يشرع في أي عمل تقييمي أن يكون هناك طلب رسمي لذلك من الجهات المختلفة المستفيدة من خدمات المديرية في هذا المجال.

وكما هو معلوم إن جل العمل التقييمي التي تتولى مصلحة تقييمات وخبرات الأملاك القيام به يتعلق بأملاك الدولة العامة والخاصة التي تتولى المديرية تسييرها بصقة مباشرة أو غير مباشرة في إطار القوانين والأنظمة الجاري العمل بها ل سيما قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90¹ وبالإضافة هذا فإن المصلحة مطالبة في إطار القوانين الجاري العمل بها بتقديم خدماتها في مجال التقييم وخبرات الأملاك لفائدة مصالح خارجية وأشخاص مختلفة بصفة إلزامية أحيانا وبصفة اختيارية أحيانا أخرى مقابل دفع أتأوه محسوبة وفقاً للمادة 195 من القانون رقم 27/95 لعام 1996² بشأن القانون المالي ومن بين هذه الجهات نذكر على الخصوص:

• البلديات.

• الولايات.

¹ - القانون رقم 30-90، مرجع سابق.

² - القانون رقم 27-95 الصادر سنة 1996.

• المنظمات العامة الاقتصادية.

• المنظمات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري.

• الشركات الوطنية.

إذن بناءً على الطلب الكتابي (طلب داخلي أو طلب من مصلحة خارجية) الذي يرد إلى المصلحة يتم فتح الملف التقييمي باسم العقار موضوع طلب التقييم وعنوانه. يجب أن يكون الطلب مرفوق بالوثائق الضرورية للدراسة التقييمية ونذكر منها على الخصوص:

- مخطط العقار.

- سندات الملكية.

- عقود الإيجار الجارية عليه.

وإلى غير ذلك من الوثائق المتعلقة بالوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك موضوع عملية التقييم.

02- الدراسة التقييمية (دراسة الملف)

تهدف الدراسة التقييمية إلى حصر جميع الموصفات التي يتمتع بها العقار موضوع عملية التقييم من جميع الجوانب.

وفي هذه المرحلة يكون المكلف بالتقييم أمام ملف تقييمي، فيشرع في دراسة وثائقه. وفي البداية يجب أن تكون هذه الدراسة قانونية، بهدف، كما سلف الذكر، تحديد الوضعية القانونية وطبيعة ملكيته والكشف عن جميع الحقوق الواقعة عليه كحقوق الإيجار، الرهن، حقوق الانتفاع، الارتفاقات...الخ).

ولذلك يجب على العون المقيم طلب الوثائق الضرورية لذلك من عند الجهة طالبة التقييم والقيام بأبحاث معمقة ودقيقة في هذا الجانب.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

إلى جانب الدراسة القانونية، يقوم المكلف بالتقييم بتعريف شامل للعقار من خلال حصر وإبراز جميع مواصفاته وخصوصياته المادية التي يتميز بها قصد تحديد بدقة النوع والصنف الذي ينتمي إليهما.

ويمكن للمكلف بالتقييم أن يتحصل على هذه المعلومات من خلال الوثائق المتوفرة بالملف وهنا يجب على العون المقيم أن لا يأخذ هذه المعلومات بعين الاعتبار إلا بعد قيامه بالزيارة أو المعاينة الميدانية للعقار لأنه بواسطة هذه الأخيرة فقط يستطيع تأكيد أو نفي المعلومات المتوفرة لديه، وكذلك إتمام وأخذ جميع المعلومات التي يراها ضرورية للتقييم ولم يتمكن الحصول عليها من خلال وثائق الملف.

03- الزيارة الميدانية للعقار: وتعتبر هذه الخطوة جد أساسية للدراسة التقييمية، ويجب

على المكلف بالتقييم أدائها بحذر ودقة كبيرين، وألا يغفل أية ملاحظة أو معلومة. فالتجربة أثبتت أن أغلب الأخطاء التي ارتكبت في التقييم سببها الرئيسي هو الفحص والمعاينة السطحية للعقار خلال زيارته الميدانية.

وكما سلف الذكر إن الزيارة الميدانية تأتي لتعزيز عملية دراسة العقار التي تمت على مستوى المكتب وحصر جميع المواصفات وخصوصياته. وبفضل هذه الدراسة التقييمية يصل المكلف بالتقييم في الأخير إلى تحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليهما العقار وجميع مواصفاته وخصوصياته، وهذا معناه إمكانية التعرف على عناصر المقارنة أو العقارات المماثلة له.

4- التقييم: بعد تمكن العون المقيم من حصر جملة المواصفات المادية للعقار وكذلك

تحديد وضعيته القانونية يشرع في تنفيذ العمل التقييمي معتمدا على طرق التقييم الجاري العمل بها والخاصة بكل صنف من الاصناف العقارية المختلفة فيتوجه إلى سجل المعاملات التجارية العقارية المتواجد على مستوى مكتب الدراسات والتلخيصات لاستخراج منه أدوات التقييم (عناصر المقارنة، المعاملات، المعدلات..... إلخ). وذلك حسب متطلبات طريقة التقييم الملائمة لتقييم الحالة المطروحة بين يديه. وبعد تمكنه من تحديد واختيار الطريقة الملائمة للتقييم، يشرع في تنفيذها حسب منهجيتها ويصل

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

بواسطتها في النهاية إلى إيقاف واستنتاج القيمة التجارية للعقار موضوع عملية التقييم والتي توافقه من جميع مواصفاته المادية والقانونية.

وبهذا ينتهي العمل التقييمي للمكلف بالتقييم ويبقى عليه العمل الأخير والمتمثل في إثبات هذا العمل وذلك بتحريره في تقرير لذلك يسمى تقرير تقييمي.

5- **تحرير التقرير التقييمي:** بعد انتهاء العمل التقييمي يقوم المكلف بالتقييم بتحرير تقرير

مفصل يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة التقييمية ويقدم فيه جميع التعليقات الضرورية سواء بالنسبة للطريقة المختارة أو القيمة المتوصل إليها.

ولتحريره يجب إتباع خطة تضمن تسلسل منهجي ومنطقي لخطوات العمل التقييمي المنفذة وكذلك التبريرات الكافية للقيمة المحددة وبعبارة أخرى بشكل وسيلة إقناع وتحجج لا تدعو إلى الريبة والشك في القيمة المحددة.

وعموما لا توجد هناك خطة معينة للتقارير التقييمية ولكن في كل الحالات يجب إتباع الخطة الرئيسية التالية في صياغة التقارير التقييمية:

• عرض الأحداث (المشكلة)

• عرض المبادئ

• التطبيق على الحالة المطروحة.

• إقتراح الحل المناسب للمشكلة المطروحة.

وإستنادا لذلك نقترح تحرير التقارير التقييمية وفقا للنموذج الملحق رقم 02.

المطلب الثالث: تعريف الأرض الصالحة للبناء

تعتبر كأرض، صالحة للبناء جميع الأراضي المهيأة كليا أو جزئيا، الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

واستنادا إلى النصوص القانونية الجديدة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 والمراسيم¹ المتخذة لتنفيذه وتطبيقه فانه هناك جملة من المواصفات والشروط التقنية والقانونية التي يجب توفرها ومراعاتها في القطعة الارضية حتى يمكن اعتبارها كأرض صالحة للبناء وهذه الشروط والمواصفات يمكن اجمالها في النقاط التالية:

الفرع الاول: عناصر التهيئة

تنص القواعد العامة المتعلقة بالتخطيط والبناء الواردة في المرسوم رقم 91-175² على وجوب تهيئة أي أرض قبل إقامة أي مبنى عليها، بل وتنص على عدم منح أي موافقة ما لم يتم ذلك، والمقصود بالتهيئة هو القيام بتجهيز وتزويد القطعة الارضية المراد بناءها بالعناصر الضرورية لاستعمالها تبعا للغرض الموجهة إليه (سكن، تجارة، حرفة، مهنة، صناعة... إلخ) وتتمثل هذه العناصر عموما في الطرق والشبكات المختلفة التالية:

- 01- طرق السيارات والراجلين.
- 02- شبكات صرف مياه الامطار ومياه التطهير والمياه المستعملة.
- 03- شبكات جر المياه الصالحة للشرب وتوزيعها.
- 04- شبكات توزيع الطاقة بأنواعها (الكهربائية، الغازية، .. إلخ).
- 05- شبكات المواصلات السلكية واللاسلكية.³

الفرع الثاني: العوامل المؤثرة على صلاحية الارض

إن كون القطعة الارضية مهيأة لا يعني أبدا أنها قابلة للبناء فهناك عدة عوامل أخرى ممكن أن تسقط صفة صلاحية الارض للبناء حتى ولو توفرت بها عناصر التهيئة السالفة الذكر ومن هذه العوامل نذكر:

¹ - المراسيم رقم 91- (من 175 الى 178 المؤرخة في 28 ماي 1991).

² - المرسوم رقم 91-175 المتعلق بالتخطيط والبناء.

³ - أنظر المرسوم رقم 86-01 المؤرخ في 07/01/1986، المحدد لأصناف الطرق والشبكات المختلفة.

أولاً- العوامل الطبيعية

هناك بعض العوامل الطبيعية التي تشكل خطراً كبيراً على الأمن والسلامة العمومية كأن تكون القطعة الأرضية معرضة لبعض الأخطار الطبيعية كالزلازل، الفيضانات، الانجرافات، انزلاقات وانخفاضات التربة،..... الخ، عوامل متعلقة بحماية البيئة والتراث الفني والتاريخي كأن تكون القطعة الأرضية تقع بمواقع محمية أو أثرية أو بمساحات خضراء..... الخ.

ثانياً- عوامل قانونية:

كأن تكون القطعة الأرضية لا تتوفر على المساحة الدنيا المحددة قانوناً للبناء وكذلك جملة القيود والشروط التي تضعها القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.¹

الفرع الثالث: العوامل المحددة لقيمة الأرض الصالحة للبناء

أولاً- العوامل المادية:

01- التهيئة: يعتبر عامل التهيئة العامل الرئيسي المحدد لقيمة الأراضي الصالحة

للبناء في السوق، ولقد سبق الذكر بأنها تعتبر شرط أساسي يجب توفره في القطعة الأرضية حتى يمكن اعتبارها كأرض صالحة للبناء.

ويتحدد درجة تأثير هذا العامل في تحديد قيمة الأرض الصالحة للبناء حسب درجة ونوعية تهيئتها؛ حيث أنه كلما كانت القطعة الأرضية مزودة بجميع عناصر التهيئة هذه كلما أدى ذلك إلى ارتفاع قيمتها بصفة محسوسة في السوق، وتراجع قيمتها وتخفض كلما نقصت أو غابت منها هذه العناصر. وتتمثل عناصر التهيئة على العموم فيما يلي:

أ- المنافذ والممرات: تعتبر المنافذ والممرات من العناصر الرئيسية التي يجب توفرها أولاً

وقبل كل شيء في القطعة الأرضية حتى يمكن اعتبارها كأرض صالحة للبناء أصلاً. فيجب أن تتوفر القطعة الأرضية على طرق ومنافذ تسمح بالدخول إليها والخروج منها

¹ - حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2014-2015، ص123.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وأن تكون تطل عليها بواجهة كافية الاتساع، وإن غياب هذه المنافذ يجعل القطعة الأرضية عبارة عن أرض محصورة غير قابلة للبناء أصلا وهذا يدفع بقيمتها إلى الانخفاض إلى مستوى أدنى، على العكس من ذلك كلما كانت القطعة الأرضية تتوفر على طرق وممرات مؤدية إليها كلما أدى ذلك إلى ارتفاع قيمتها في السوق -

ب- **الشبكات المختلفة:** وتتمثل على الخصوص في:

- شبكة توزيع الطاقة الكهربائية، الغازية. الخ.
- شبكة جر المياه الصالحة للشرب
- شبكة صرف مياه الأمطار، والمياه المستعملة، ومياه التطهير.
- شبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية.

ت- **الشكل والتضاريس:** بطبيعة الحال، كلما كان شكل القطعة الأرضية

غير منتظم كلما قلت امكانيات استعمالها في البناء نظرا لعوائق توزيع البناء فوقها وفقا للغرض المطلوب التي يخلقها وهذا يمثل عامل مخفض للقيمة على العكس من ذلك كلما كانت القطعة الأرضية ذات شكل منتظم كلما زاد ذلك في قيمتها نظرا لإمكانيات استعمالها الأكبر والأسهل. كذلك كلما كانت القطعة الأرضية بها مرتفعات أو منخفضات كلما تطلب ذلك اعداد تهيئات وأشغال لتسويتها وهذا سوف يزيد من تكاليفها الشيء الذي يؤثر سلبا على قيمتها؛ على العكس من ذلك إذا كانت القطعة الأرضية مستوية فإن استعمالها للغرض المطلوب يكون مباشر ودون أي مجهود إضافي أو نفقات زائدة وهذا يعمل على رفع قيمتها في السوق.

ث- **المساحة:** يجب أن تكون مساحة القطعة الأرضية كافية للبناء المراد تشييده

فوقها وأن لا تقل بأي حال من الاحوال عن المساحة الدنيا التي تحددها قوانين البناء والتعمير.¹

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه، المرجع السابق، ص93

ثانيا - العوامل الاقتصادية:

01- الموقع: يلعب الموقع دورا أساسيا في تحديد قيمة الأرض الصالحة للبناء،

حيث أنه يلعب دور رافع أو مخفض للقيمة وذلك تبعا لأهمية المنطقة والمكان الذي تتواجه به القطعة الأرضية ونوع الاستعمال الموجهة إليه (سكن وسط المدينة، حي سكني منطقة تجارية كثيفة النشاط، منطقة نشاط صناعية، الخ).

02- السوق: إن قيمة الأراضي الصالحة للبناء يجب أن تقدر بالقياس على القيم

الجاري التعامل بها في السوق، وهذا الأخير يجب أن يكون المرجع الوحيد للتقييم؛ وهذا ما يفرض علينا أن نسهر دائما على مراقبة سوق الأراضي الصالحة للبناء واستخراج منه جميع المعاملات التجارية التي تتم فيه.

ثالثا - العوامل القانونية:

تلعب هذه العوامل أيضا أثرا كبيرا على قيمة الأرض الصالحة للبناء، حيث أنها سوف تحدد امكانيات استعمال القطعة الأرضية وتمثل أساسا في الارتفاقات¹ (ارتفاعات القانون العام والخاص)، الرهون والحقوق المسجلة عليها.

رابعا - طرق التقييم:

01- طريقة السعر المتوسط للمتر المربع: عملية التقييم وفق هذه الطريقة مبنية

على أساس المقارنة غير المباشرة ويصلح استخدامها في كل الحالات التي تتوفر فيها عناصر المقارنة للقطعة الأرضية موضوع عملية التقييم، وتقيم الأراضي الصالحة للبناء وفق هذه الطريقة على أساس سعر بيع المتر المربع المتوسط المستنتج من دراسة السوق العقاري المحلي.

¹ - المادة 867 من الامر رقم 75-58 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

بمعنى أن قيمة أي قطعة أرض صالحة للبناء تحدد بواسطة متوسط أسعار بيع المتر المربع الجاري التعامل به في السوق المحلي للأراضي الصالحة للبناء التي تتوفر على أقصى عناصر تشابه مع للقطعة الأرضية موضوع عملية التقييم.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن أسعار المتر المربع التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند استخراج السعر المتوسط يجب أن تكون تعكس السعر الحقيقي للسوق أو السعر الجاري التعامل به فيه.

وتطبيق هذه الطريقة عند التقييم يجب أن يتم على النحو الموالي:

1- تحديد جميع خصائص الأرض الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم خاصة من حيث

الشكل، الموقع، التضاريس، المساحة، عناصر التهيئة.

2- القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع والشراء الحديثة العهد التي

تمت فيه وخصت أراضي صالحة للبناء مماثلة (تتوفر على أقصى عناصر تشابه)

للأرض الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم ثم تسجيلها.

3- القيام بتحليل ودراسة دقيقتين لعمليات البيع أو الشراء هذه، وكذلك للأسعار التي تمت

بواسطتها قصد التأكد من مصداقيتها وعزل الأسعار الغير صادقة التي تكون لا تعكس

السعر الجاري التعامل به في السوق، وعند هذه المرحلة نكون قد توصلنا إلى تحديد

عينة عناصر المقارنة.

4- القيام بالنسبة لكل عناصر المقارنة بحساب قيمة أو سعر المتر المربع الواحد وذلك

بقسمة قيمته الإجمالية على المساحة.

5- حساب متوسط هذه الأسعار وفق القانون الاحصائي:

مجموع اسعار الأمتار المربعة الخاصة بكل عنصر من عناصر المقارنة	
عدد عناصر المقارنة	سعر المتر المربع المتوسط =

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

6- القيام بتطبيق السعر المتوسط للمتر المربع المستنتج على مساحة الأرض الصالحة

للبناء موضوع عملية التقييم.¹

وبذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للأرض الصالحة للبناء موضوع عملية التقييم وفق هذه الطريقة.

02- طريقة التقييم بالمنطقة: يلجأ إلى استخدام هذه الطريقة في حالة غياب عناصر

المقارنة وتعذر استخدام طريقة السعر المتوسط للمتر المربع وعلى الخصوص

لتقييم الاراضي الصالحة للبناء ذات المساحات الكبيرة جدا والغير منتظمة الشكل

والطويلة جدا.

ومضمونها يتمثل في تقييم القطعة الارضية على أساس القيام بتجزئتها هندسيا إلى ثلاثة

مناطق طول كل منها 30 م، يتم حساب طول كل منطقة بالانطلاق من حافة القطعة الارضية

المقابلة للطريق العمومي الذي يجاورها أو الاقرب إليها بالاتجاه نحو الداخل ثم يتم التقييم على

النحو الموالي:

1- القيام بتقييم المنطقة الأولى وذلك باتباع طريقة السعر المتوسط للمتر المربع.

2- القيام بتقييم المنطقة الثانية وذلك بتطبيق على مساحتها سعر وحدوي مرجعي يعادل

60% من قيمة المتر المربع للمنطقة الأولى.²

3- تقييم المنطقة الثالثة وذلك بتطبيق على مساحتها سعر وحدوي مرجعي يعادل 60% من

قيمة المتر المربع للمنطقة الثانية.

4- تقييم المنطقة الرابعة والتي تمثل فائض القطعة عن التقسيم على أساس أرض بستان

أو أرض محصورة وذلك على أساس سعر المتر المربع المطبق في السوق بالنسبة لهذا

النوع من الاراضي أو على أساس أرض فلاحية. وبذلك تكون قيمة القطعة الارضية

موضوع عملية التقييم تساوي مجموع قيم كل هذه المناطق الاربعة.

¹ - التعليمة رقم 95 المؤرخة في 23 جويلية 1991، تتعلق بتحديد قيمة العقارات، ص 121.

² - التعليمة نفسها، ص 123.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

03- طريقة العبء العقاري: تقوم هذه الطريقة في التقييم على مدى قابلية الارض

للبناء الحقيقية أي الكثافة القصوى للبناء المرخص بها في قوانين البناء والتعمير والتي يعبر عنها بمعامل شغل الارضية (COS).

- أي أن قيمة القطعة الارضية مرتبطة ارتباطا وثيقا بإمكانيات استعمالها في البناء وهذا يتوقف على معامل شغل الارضية المرخص به في قوانين البناء والتعمير. وغالبا ما نجد أنه داخل مناطق البناء المركزية كثافة البناء تكون عالية عكس في المحيط تكون الكثافة ضعيفة أو قليلة.

ولتطبيق هذه الطريقة في التقييم يجب اتباع الخطوات التالية:

- 1- تحديد مواصفات القطعة الارضية موضوع عملية التقييم وكذلك تحديد معامل شغلها.
- 2- التوجه نحو فهرس المعاملات التجارية العقارية لاستخراج منه أسعار بيع الاراضي الصالحة للبناء المماثلة للقطعة الارضية موضوع عملية التقييم وكذلك معامل شغلها.
- 3- القيام بالنسبة لكل عناصر المقارنة المختارة بحساب سعر المتر المربع الواحد.
- 4- القيام بحساب سعر المتر المربع المتوسط لكل عناصر المقارنة وكذلك معامل شغلها المتوسط (COS).¹
- 5- تحديد قيمة القطعة الارضية موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق القاعدة الثلاثية التالية:

سعر المتر المربع المتوسط المستنتج COS المتوسط

س COS؟ س ←

وبالتالي يكون سعر المتر المربع للقطعة الارضية موضوع عملية التقييم يساوي:

¹ - بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحركة فيه، حالة مدينة المسيلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008-2009، ص 94.

سعر المتر المربع المتوسط $\times$ COS القطعة الارضية موضوع عملية التقييم

COS المتوسط

وبذلك نتحصل على القيمة التجارية للقطعة الارضية موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق سعر المتر المربع المستنتج وفق العلاقة السابقة في مساحتها.

04- اختيار وانتقاء طريقة التقييم الملائمة: من خلال عرضنا لمضمون كل طرق

التقييم الثلاثة يظهر أن كل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة، ما إن توفرت تحددت على أساسها الطريقة الملائمة في التقييم، وبصفة عامة هناك ثلاثة عناصر أساسية يجب القياس عليها لاختيار طريقة التقييم الملائمة تبعاً للحالة المطروحة أمامنا وهذه العناصر هي:

1- نوع الاستعمال في البناء الممكن والأكثر ملائمة للقطعة الارضية:

- مبنى جماعي.
- مبنى أو مبنيين فرديين.
- مباني صناعية أو تجارية.

2- خصائص سوق الاراضي التي لها استعمال مماثل للاستعمال الممكن أو الأكثر ملائمة للأرض موضوع عملية التقييم.

3- التطبيق التجريبي للطريقة التي تعطى أحسن النتائج.

ويجب أن لاننسى دائماً أن مآل أي أرض صالحة للبناء هو أن تكون أرض مبنية وتكون قيمتها بالتالي مرتبطة بالبناء الذي سوف ينجز فوقها أو بالبناء الذي هي موجهة إلى استقباله؛ ولهذا نجد في الغالب أن سوق الاراضي الصالحة للبناء هو سوق تابع لسوق المباني وتكون هذه التبعية بدرجة أكبر في سوق المباني الجماعية عنه في سوق المباني أو السكنات الفردية.

05- أهمية تمييز الاراضي: وهذا التمييز يهمننا كثيرا ويجب أخذه بعين الاعتبار عند

عملية اختيار طريقة التقييم الملائمة وهنا نذكر أنه:

1- بالنسبة للأراضي الموجهة لاستقبال مباني (مساكن) جماعية¹: هذا الصنف من

الاراضي يكون موضوع سوق محترفين أو اختصاصيين؛ ويكون عامل قابلية الارض للبناء هو العامل الأساسي المحدد لقيمة القطعة الارضية، ومنه يجب أن يكون اختيار طرق التقييم لهذا الصنف من الاراضي على الترتيب كما يلي:

أ- طريقة التقييم المسماة (طريقة التقييم بواسطة العبء العقاري) وهي الطريقة المثلى بالنسبة لهذا الصنف من الاراضي.

ب- طريقة التقييم بواسطة سعر المتر المربع المتوسط في حالة توفر عناصر للمقارنة تعطي مجموعة من الاسعار متجانسة وصادقة.

ت- طريقة التقييم بالمنطقة في حالة انعدام عناصر المقارنة لتطبيق الطريقة الاولى أو الثانية.

2- الاراضي الموجهة لاستقبال مسكن أو مسكنين فرديين²: بالنسبة لهذا الصنف من

الاراضي، فإن العلاقة بين عامل قابلية الارض للبناء وقيمتها تكون ضعيفة ويكون سوقها متكون في الغالب من أعوان هم أفراد خواص عاديون (طبيعيون)، وتظهر هناك عوامل أخرى محددة لقيمة هذا الصنف من الاراضي تتمثل بصفة عامة في مواصفات القطعة الأرضية. الخ.

وبالتالي فإن الأساس الذي يقوم عليه تقييم هذا الصنف من الاراضي هو وجود تجمع أسعار أي توفر عينة من الاسعار المتجانسة والمتقاربة.

¹ - المادة 2: "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشقة او المحل، وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة" ، القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981، ج ر عدد 20، ص 663.

² - المادة 3فقرة 1: "العقار الفردي هو العقار الذي يخصص تصميمه المعماري السكن وتوابعه للاستعمال الفردي"، المرجع نفسه.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وبالتالي فإن أحسن طريقة لتقييم هذا الصنف من الاراضي هي طريقة سعر المتر المربع المتوسط، ثم تأتي في المرتبة الثانية طريقة التقييم بالمنطقة في حالة تعذر الحصول على عناصر المقارنة أو كون عينة الاسعار التي تم الحصول عليها من جراء عملية بحث السوق متباينة وغير متجانسة.

3-الاراضي الموجهة لاستقبال مباني صناعية أو تجارية

هذا الصنف من الاراضي غالبا ما نجده متواجد بمناطق نشاط خاصة به (مناطق نشا ط تجارية، مناطق نشاط صناعية) ويكون عامل قابلية الارض للبناء ضعيف الاهمية والطريقة الوحيدة التي ينصح الخبراء باتباعها لتقييم هذا الصنف من الاراضي هي طريقة سعر المتر المربع المتوسط.

الفرع الرابع: العوامل المحددة لقيمة البناءات

اولا- العوامل المادية:

01- المساحة: تلعب المساحة دورا أساسيا محدد لقيمة العقارات المبنية، فهي التي تحدد إمكانيات الانتفاع واستعمال العقار المبني تبعا للغرض الموجه إليه، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الاحتياجات التي يتطلبها كل استعمال، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواءا بالزيادة أو بالنقصان فإن ذلك يؤثر سلبا على قيمة العقار المبني المتعلقة به في السوق حيث يؤدي ذلك إلى تراجع الطلب عليها فيه.

02- عناصر التجهيز والراحة: ويقصد بها الهيئات والتركيبات المختلفة المتعلقة بالشبكات الخاصة بالماء، الكهرباء، الغاز، التدفئة وكذلك التجهيزات الصحية (الحمام، دورة المياه، المطبخ، وقنوات الصرف المرتبطة بها)، فتوفر هذه العناصر بالبناء ضروري جدا وكلما كانت عناصر التجهيز والراحة هذه ذات نوعية جيدة كلما كانت درجة رفاهية وراحة المبنى المتعلقة به عالية، وهذا يساهم في الرفع من قيمته بصفة

محسوسة في السوق، على العكس من ذلك إن عدم توفر هذه العناصر أو قلتها يعمل على تخفيض قيمة العقار في السوق.

03- المواد المستعملة في البناء: إن نوع المادة المستعملة في البناء تلعب دورا

أساسيا محددًا لقيمة المباني في السوق ويتوقف هذا الدور على جملة المواصفات والخصائص التي تتميز بها والمتمثلة على الخصوص في الشكل، درجة مقاومتها، لونها، نوعيتها، مظهرها، الصلابة، ومدة الحياة التي من الممكن أن تضمنها للعقار.

04- العمر (القدم): إن هذا العامل في الأصل هو عامل مخفض لقيمة العقارات

المبنية لأنه مرتبط بدرجة تقدمها في السن، فمع تقدم العقار في السن وبفعل تأثير العوامل الطبيعية والاصطناعية المختلفة فإنها تفقد تدريجيا متانتها وصلابتها أي صلاحيتها للاستعمال بفعل اهتلاكها¹.

إلا أنه تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار، أنه هناك عامل آخر مرتبط بعامل القدم يؤثر فيه وذلك حسب الحالة إما في نفس الاتجاه أو في اتجاه معاكس له وهذا العامل هو عامل الصيانة حيث أنه كلما كانت الصيانة متوفرة بالعقار بصفة منتظمة وجيدة، هذا من شأنه أن يزيد في عمر العقار ويقلل من النسبة التخفيضية المتعلقة بالقدم؛ على العكس من ذلك إن انعدام هذه الصيانة يؤدي إلى سرعة اهتلاك العقار وزواله قبل أجله الحقيقي.

ثانيا - العوامل القانونية:

وتتمثل بصفة عامة في الوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يوجد عليها العقار من الناحية القانونية وتتمثل بصفة عامة في الارتفاقات القانونية (ارتفاقات القانون العام والخاص) أو أن يكون العقار مشغول أو مرهون كلياً أو جزئياً. وكلما كان العقار متحرر من جميع الحقوق والقيود والشروط كلما كانت قيمته أكبر في السوق من عقار مماثل له مثقل ببعض هذه الشروط.²

¹ - عمران بن يوسف، الاسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار اسامة، الجزائر، 2008، ص 89.

² - عمران بن يوسف، المرجع السابق، ص 90.

ثالثا - العوامل الاقتصادية:

كما هو معلوم إن قيمة أي عقار مبني تتحدد في السوق كباقي السلع والخدمات المختلفة حسب ظروف العرض والطلب فحسب هذه الظروف تترجم قيمة العقارات في السوق ولذا يجب أن نكون دائما على دراية بأحوال هذا السوق قصد التمكن من التنبؤ بقيمة العقارات التي نكون بصدد تقييمها¹.

رابعا - طرق التقييم:

01- طريقة التقييم بواسطة تكلفة تجديد البناء: تقيم العقارات المبنية وفق هذه

الطريقة بواسطة تكلفة إعادة بنائها خلال فترة التقييم وذلك بتقييم كل من الوعاء العقاري لوحده والبنية لوحدها ويكون حاصل جمع قيمتهما يمثل قيمة العقار المبنى الاجمالية. و يتم تقييم كل واحد منهما كما يلي:

1-تقييم الوعاء العقاري: يقيم الوعاء العقاري (الارضية) باعتباره أرض عارية صالحة

للبناء وذلك بتطبيق إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الاراضي الصالحة للبناء كما هو منصوص عليها في التعليمات التقنية الملحقه بالملحقة رقم 265 المؤرخة في 23. 01. 1991² مع مراعات إجراء التخفيض المتعلق بازدهام واكتظاظ البنية فوق الأرضية وذلك بنسبة تتراوح بين (10 و 40) %، حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية.

تعتبر الارضية مشغولة بصفة جزئية إذا أمكن، في ظل احترام قوانين البناء والتعمير، انجاز بناء آخر على جزء القطعة الارضية الغير مبني.

2-تقييم البنية: تقيم البنية بدلالة تكلفة تجديد بنائها وذلك بإتباع الخطوات المنهجية

التالية:

¹ - بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص125.

² - التعليمات رقم 265 مؤرخة في 23/01/1991، تتضمن الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الاراضي الصالحة للبناء

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

أ- القيام بتصنيف البناية موضوع عملية التقييم ضمن إحدى الاصناف المتعارف عليها التي تنتمي إليه، ولهذا يجب على العون المقيم عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار أخذ جميع مواصفاته وخصوصياته وخاصة (المادة المستعملة في البناء، حالة الصيانة، العمر، الموقع، عدد الطوابق، عناصر التجهيز والراحة. الخ).

ب- حساب المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (SDPHO)

تعريف (SDPHO): المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (SDPHO) هي مجموع مساحات المستويات المختلفة للعقار أو البناء (قبو، طابق أرضي، طوابق، شرفات،.....الخ) المقاسة من خارج الجدران والمعدلة بمعاملات تصحيحية خاصة¹ و المعاملات التصحيحية الواجب تطبيقها عند حساب المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج هي تلك المحددة بالتعليمية رقم 3529 المؤرخة في 03. 06. 1981² والمستعادة في التعليمية التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية والتي هي كما يلي:

المعامل	المستوى
0.30	قبو غير مهياً (CAVE NON AMENAGEE)
0.50	قبو مهياً (CAVE AMENAGEE)
0.70	سرداب مهياً (SOUS- SOLAMENAGE)
0.40	طابق أرضي غير مهياً (R. D. C NON AMENAGE)
1.00	طابق أرضي مهياً (قابل للسكن أو التجارة) (R. D. CAMENAGE)
1.00	الطوابق (ETAGES)

¹ - التعليمية رقم 1868، المؤرخة في 1991/05/25، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية، وزارة المالية.

² - التعليمية رقم: 3529 المؤرخة في: 1981/06/03، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية، وزارة المالية.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

المعامل	المستوى
0.75	الطوابق المسقوفة (ETAGES MANSANDES)
0.30	العليات (GRENIERS)
0.70	المقصورات (LOGGIAS)
0.50	السلالم الخارجية (ESCALIERS EXTERIEURS)
0.70	المدخل المغطاة (PORCHES COUVERTS)
0.20	عتبة المدخل (RAMPES D'ACCES)
0.30	الشرفات (BALCONS)
0.50	سطح قابل للاستعمال (TERRASSE ACCESSIBLE)
0.70	الملحقات المغلقة (BIANDERIE. GARAGE)
0.50	الملحقات الغير مغلقة (ATELIERS. CELLIERS)

ت- **حساب تكلفة تجديد البناء:** عند هذه الخطوة نقوم بحساب تكلفة إعادة بناء المبنى موضوع عملية التقييم بنفس المواصفات التي يتصف بها خلال فترة التقييم. وتتمثل تكلفة تجديد البناء في مجموع المصاريف الضرورية لإعادة بناء نفس البناية؛ وهنا يجب على المقيم القيام بأبحاث معمقة قصد معرفة واستنتاج تكلفة البناء الحقيقية، وذلك عن طريق التوجه إلى المصالح المختلفة المختصة في البناء لطلب منها تكلفة البناء الجارية وهنا نذكر على الخصوص (مصالح مديرية البناء والتعمير الولائية، مكاتب الدراسات، المقاولون العموميون والخواص..... الخ)، ومن الأفضل أن يلجأ العون المقيم إلى اختصاصيين في البناء (مكاتب دراسات)، في عملية حساب تكلفة تجديد البناء، وبصفة عامة تحدد تكلفة تجديد البناية وذلك بتطبيق تكلفة بناء المتر

المربع المستنتجة على المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (S D P H)

(O) للعقار موضوع عملية التقييم.¹

3- تعديل تكلفة تجديد البناء بفائض أو ناقص القيمة الظرفي: وعند هذه المرحلة يقوم

المقيم بتعديل تكلفة تجديد البناية بما يسمى فائض أو ناقص القيمة الظرفي، فائض

القيمة الظرفي يدل على الفارق الإيجابي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الانتهاء

من بنائه وتكلفة بنائه.

- ناقص القيمة الظرفي يدل على الفارق السلبي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الانتهاء

من انجازه وتكلفة بنائه، ويعبر عنه بنسبة مئوية مضاعفة أو مخفضة، وتحديدده يجب أن يكون

دائما مستنتج من دراسة السوق وذلك كما يلي:

أ- القيام بأبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع أو الشراء التي تمت فيه وخصت

عقارات مبنية حديثة الانجاز المماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم ثم تسجيلها.

ب- القيام بدراسة معمقة لعمليات البيع أو الشراء هذه، قصد التأكد من مصداقيتها

وعزل تلك التي تمت بأسعار لا تعكس السعر الجاري التعامل به في السوق، وبذلك

نكون قد قمنا بتحديد عينة من المبادلات العقارية الصادقة تعكس حقيقة التبادل في

السوق.

ت- القيام بالنسبة لجميع عناصر العينة المحتفظ بها، باستنتاج قيم أوعيتها العقارية

وذلك بتوظيف إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الاراضي الصالحة للبناء مع

مراعات إجراء التخفيض المتعلق باكتظاظ وازدحام البناء فوق الارضية.

ث- القيام بالنسبة لكل عناصر العينة باستخراج قيمة البناء فقط وذلك بطرح قيمة

الوعاء العقاري المحدد على النحو السالف ذكره في الخطوة الثالثة من القيمة الاجمالية

للعقار المبني (سعر البيع أو الشراء).

¹ - امال بن بريح، بيع الاملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون المجلد 13،

العدد 01، الجزائر، 2012، ص 213.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

ج- القيام بالنسبة لكل عنصر من عناصر العينة بحساب الفرق الكائن بين قيمة البناية وتكلفة انجازها فإذا كان هذا الفارق موجبا معناه أنه هناك فائض قيمة ظرفي، أما إذا كان هذا الفارق سلبيا معناه أنه هناك ناقص قيمة ظرفي.

ح- القيام باستخراج واستنتاج معدل فائض أو ناقص القيمة الظرفي وذلك بالقيام بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة بقسمة فائض أو ناقص القيمة الظرفي على تكلفة تجديد البناء.

$$\text{معدل فائض أو ناقص القيمة الظرفي} = \frac{\text{فائض أو ناقص القيمة الظرفي}}{\text{تكلفة تجديد البناء}}$$

وبذلك نتحصل على عينة من معدلات أو نسب لفوائض أو نواقص القيمة ظرفية لكل عناصر المقارنة.

من بين عينة هذه النسب أو المعدلات، نقوم باستنتاج نسبة عامة أو فئة لها مرجعية، تكون تساوي إما متوسط هذه النسب أو النسبة المسيطرة أ والاكثر تكرارا. وهكذا نكون قد توصلنا إلى حساب معدل فائض أو ناقص القيمة الظرفي من خلال دراسة السوق.

4-العوامل المحددة لفائض أو ناقص القيمة الظرفي: أهمية العقار ويقصد بالأهمية الدرجة الراقية التي يحتلها العقار بحكم الخصوصيات والامتيازات الكبيرة التي يتمتع بها، ومن أمثلة ذلك نذكر المساكن الراقية، القصور، المتاجر الكبيرة..... الخ. وفي الغالب، نجد أن سوق العقارات الهامة يبدي ناقص قيمة ظرفي: فالعقارات الهامة يكون الطلب عليها قليل جدا وهذا ما يجعل سوقها يتصف في الغالب بوجود ناقص قيمة ظرفي.

أ- خصوصيات العقار: إن للخصائص الفيزيائية للعقار أثر كبير على قيمته في السوق وكذلك على معدل فائض أو ناقص القيمة الظرفي، حيث أن العقارات، التي تكون

تتصف بمواصفات خاصة تخرج عن المواصفات العادية، يكون سوقها في الغالب يبيدي ناقص قيمة ظرفي لأن الطلب عليها يكون قليل نظرا لتلك الخصوصيات.¹ ومن أمثلتها نذكر بصفة عامة العقارات المتخصصة وكذلك المسارح، فكلما خرجت العقارات عن المواصفات والتصميمات العادية كلما أثر ذلك سلبا على امكانيات استغلالها واستعمالها حيث نجد أن استعمالها يكون محصورا على الاستعمال الذي يوافق تصميمها المعماري، إذن لكل عقار خصوصياته الخاصة به وهذه الخصوصيات تستجيب لاستعمالات وأذواق معينة تتوافق بالدرجة الاولى مع أذواق واستعمالات الملاك الاوائل لهذه العقارات، والتي نادرا ما نجدها تتوافق بالدرجة الاولى مع أذواق ورغبات اغلبية المشتركين في السوق. وهذا معناه تراجع الطلب عن تلك العقارات في السوق وهذا ما يجعل سوقها يبيدي ناقص قيمة ظرفي، و تجدر الاشارة في الاخير أن تأثير هذه العوامل يكون ضعيفا في حالة السوق المتأزمة، التي يكون فيها العرض قليلا والطلب شديدا.

ب- ضيق السوق: ضيق السوق معناه انحصار مجاله في حدود معينة أي أنه سوق غير واسع، وبالتالي فإن اتساع أو ضعف السوق يلعب دورا أساسيا ومحددا لعامل فائض أو ناقص القيمة الظرفي حيث أنه في السوق الضيقة تكون فرص البيع قليلة خاصة بالنسبة للعقارات الهامة أو التي تكون تتميز بخصوصيات خاصة، ففي المناطق الريفية من الصعب جدا، العثور على مسكن لمتجر كبير أو مسكن كبير راقي، فشاسعة السوق معناه أن فرص البيع العقارات تزداد، على العكس من ذلك طبق السوق معناه أنه سوق محدود وبالتالي تقل فرص البيع وخاصة بالنسبة للعقارات التي تخرج عن المواصفات العادية.

¹ - امال بن بريج، المرجع السابق، ص215.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

ت- الظروف الاقتصادية: عندما نتكلم عن الظروف الاقتصادية فإننا نتكلم عن ظروف العرض والطلب؛ سوف تنعكس على أسعار العقارات إما بالارتفاع أو بالانخفاض فتكون تبعا لهذه الظروف هناك فوائض أو نواقص قيمة الظرفي.

ث- التعديل بحالة قدم العقار: بعد إجراء التعديل الأولي لتكلفة تجديد البناء بفائض أو ناقص القيمة الظرفي نقوم بتعديل، يخص تقدم العقار في السن، وذلك بتطبيق عليه بنسبة تخفيضه تتعلق بحالة أو درجة تقدم العقار موضوع عملية التقييم في السن، وهذه النسبة تكون تساوي 1% عن كل سنة من عمر العقار حيث أن الخبراء يقرون بأن مدة الحياة العادية للعقارات هي 100 سنة، ولكن هذا ليس معناه التسليم المطلق بهذا الرقم والنسبة التخفيضية بل يجب مراعاة عدم الأخذ بها إذا تعلق الأمر بعقارات خفيفة أو اقتصادية التي لا يمكن أن تصل مدة حياتها إلى 100 سنة وبصفة عامة نقرر عمر العقارات على أساس:

- طبيعة المواد المستعملة في البناء.

- نوعية تنفيذ البناء.

وتجدر الإشارة، أنه يجب القيام بتصحيح معامل القدم بالمعامل التصحيحي المتعلق بحالة صيانة العقار فالصيانة المنتظمة والحسنة للعقار من شأنها أن تزيد في عمر العقار؛ على العكس من ذلك، إن إهمال صيانة العقار من شأنه أن يسرع في اهتلاك العقار وزواله قبل أجله الحقيقي.

والمعاملات التصحيحية الخاصة بحالة الصيانة والواجب تطبيقها هي:

- من 1،0 إلى 3،0 بالنسبة للصيانة الجيدة.

- من 4،0 إلى 5،0 بالنسبة للصيانة الحسنة.

- من 6،0 إلى 9،0 بالنسبة للصيانة المتوسطة.

- من 1 إلى 4،1 بالنسبة للصيانة الرديئة.

- من 5،1 إلى 2 بالنسبة للصيانة المنعدمة.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وهكذا يكون ناتج التعديل بمعامل القدم يمثل قيمة البناء موضوع عملية التقييم محدد حسب هذه الطريقة.

ويكون حاصل جمع قيمة الوعاء العقاري المحددة على النحو السالف الذكر وقيمة البناء يمثل القيمة التجارية للعقار المبني موضوع عملية التقييم وفق هذه الطريقة.

ج- **تخفيض قيمة العقار المبني المتعلق بالشغل:** في حالة التي يكون فيها العقار المبني مشغولا من طرف الغير يجب القيام بتخفيض قيمته الاجمالية بنسبة معينة توافق هذا الشغل ويمكن ان تصل حتى 75% و تأخذ هذه النسبة معدلات ضعيفة في الحالات التالية:

- في حالة كون المبني مشغولا بصفة جزئية فهذا الشغل لا يعيق استعمال العقار.
- إذا كانت البناء تتوفر على أرضية غير مبنية هامة أو هناك امكانية تطوير البناء نحو الاعلى أي زيادة طوابق اخرى.
- إذا كان البناء غير متطورا نحو الاعلى.
- أن يكون المستأجر أو المستأجرون متقدمين في السن.

5- طريقة التقييم بالمقارنة: إن عملية تقييم العقارات المبنية بالمقارنة معناها أن القيمة

التجارية للعقارات المبنية تحدد بالقياس على القيم التي تأخذها عقارات مبنية مطابقة أو مشابهة (تتوفر على أقصى عناصر تشابه) لها في السوق على شرط أن تكون هذه القيم تعكس القيمة (السعر) الجاري التعامل بها فيه: أي أن المرجع الوحيد لطريقة التقييم هذه هو السوق وأن أدوات قياس القيمة هي عناصر المقارنة، ولذا فالعون المقيم مطالب بالحرص الدائم على مراقبة ومشاهدة السوق والقيام بأبحاث مهمة فيه عن أكبر عدد ممكن من عمليات البيع أو الشراء التي تعقد فيه، تم تحليلها ودراستها قصد استخراج منها الاسعار الجاري التعامل بها فيه التي نستخدمها كأسعار مرجعية عند التقييم وفق هذه الطريقة ، وحتى تسهل عملية التقييم وفق هذه الطريقة يجب على العون المقيم أن يقوم بإجراء على مستواه بتصنيف لجميع العقارات المبنية المختلفة،

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وذلك حتى تسهل عملية تنظيم وترتيب المعلومات (الاسعار) المشتقات من عملية بحث

ودراسة السوق من جهة واستخراجها بشكل سريع عن الحاجة من جهة ثانية.

و من مزايا طريقة التقييم هذه، أنها موضوعية وسريعة، وهذين الاخيرين يتوقفان على ديناميكية ونشاط السوق، فعندما تكون عناصر المقارنة متوفرة بعدد كبير هذا يجعل عملية المقارنة سهلة وسريعة وتكون القيمة المتواصل اليها أكثر موضوعية لأنها تعبر عن القيمة الحقيقية الجاري التعامل بها فيه والتي تتمثل في القيمة المسطرة أو الاكثر تكرارا وعلى العكس من ذلك إذا كان السوق راكدا وغير نشط فان هذا معناه ندرة أو انعدام عناصر المقارنة وهذا يمثل عائقا كبيرا لعملية التقييم وفق هذه الطريقة، حيث أن غياب عناصر المقارنة معناه عدم قابلية تطبيق هذه الطريقة أساسا، كما قد يؤدي ندرة العناصر المقارنة إلى لجوء العون المقيم إلى البحث عنها من مصادر أخرى غير المصادر الرسمية وبالتالي قد يقع من جراء ذلك في الخطأ بالإضافة إلى أنها تتطلب وقتا طويلا. وتطبيق هذه الطريقة في أرض الواقع يظهر تحت أشكال مختلفة تتحدد تبعا لطبيعة ونوع العقارات وكذلك درجة نشاط السوق، وعموما عملية التقييم بالمقارنة يمكن أن تظهر تحت الاشكال التالية:

- مقارنة مباشرة

- مقارنة غير مباشرة

مع التمييز بين الوعاء العقاري والبناء :

-بدلالة المساحة المبنية (S.B).

-بدلالة المساحة (SDPHO).

- بدلالة المساحة النافعة (SU).

اعتبار قيمة الارض مدمجة بقيمة البناء :

- بدلالة المساحة S.U.

- بدلالة S.U.P.

- بدلالة الغرفة الرئيسية S.P.

- بدلالة SDPHO.

مقارنة غير مباشرة للعقار ككتلة واحدة أرض وبناء (بدلالة المساحة الاجمالية).

أ- **المقارنة المباشرة:** عملية التقييم بالمقارنة المباشرة بسيطة وسهلة، ومضمونها يتمثل في أن قيمة العقارات المبنية تحدد عن طريق التطبيق المباشر والكامل للقيمة أو القيم التي تأخذها العقارات المبنية المطابقة لها في جميع المواصفات والخصائص عليها. و تطبيق هذه الطريقة يتطلب توفر خلال فترة التقييم بنفس المنطقة المتواجد بها العقار موضوع عملية التقييم عدة عناصر مقارنة وعلى الاقل عنصر مقارنة واحد، أي وقوع عمليات بيع أو شراء لعقارات مبنية مطابقة له تماما في جميع الخصائص والمواصفات العقار المبنى موضوع عملية التقييم.

في الواقع من النادر جدا أن نعثر على عقارات مبنية متطابقة تماما في جميع المواصفات والخصائص، ولذلك فإن تطبيق هذه الطريقة يكون في حالات نادرة وشاذة. ولذلك فهي تصل في التقييم بالخصوص العقارات المبنية ذات الاستعمال السكن المنجزة متجزئات في نفس الفترة ووفقا لنموذج أو تصميم معماري واحد.

ب- **المقارنة غير المباشرة:** كما سلف الذكر ان تميز العقارات فيما بينها يقف كعائق كبير أمام عملية تقييمها بشكل مباشر ويدفع بنا إلى الخروج عن اطار التقييم المباشر إلى إطار التقييم الغير مباشر. بمعنى أننا نقوم بحل مشكلة القيمة المطروحة امامنا في حالة غياب عناصر للمقارنة مطابقة للعقار موضوع عملية التقييم في جميع المواصفات والخصائص وذلك بالاعتماد على القيم التي تأخذها عقارات مبنية تتوفر على أقصى عناصر تشابه معه مع مراعات إجراء تصحيحات لهذه القيم توافق الخصوصيات التي يتميز بها العقار موضوع عملية التقييم وكذلك الوضعية القانونية التي من الممكن أن يوجد عليها.

وعملية التقييم بالمقارنة غير المباشرة بدورها تظهر تحت ثلاثة أشكال رئيسية هي:

- مقارنة غير مباشرة للعقار ككتلة واحدة (أرض وبناء).

- مقارنة غير مباشرة بدلالة القسم المبنى.

ب-1- المقارنة الغير المباشرة للعقار كتلة واحدة (أرض وبناء):

عملية المقارنة وفق هذا الشكل تتم بين العقارات المبنية كتلة عقارية واحدة (أرض وبناء). وذلك باستخدام مفهوم المساحة الاجمالية، وهذه الاخيرة تتمثل في المساحة المبنية مضافة إليها مساحة الوعاء العقاري العارية (الغير مبنية) ومنه فان عملية المقارنة وفق هذا الشكل تقول إلى استنتاج قيم مرجعية متعلقة بعقارات مبنية مماثلة للعقار المبنى موضوع عملية التقييم معبر عنها بدلالة هذا المفهوم المساحي يتم تطبيقها على المساحة الاجمالية للعقار المبنى موضوع عملية التقييم فتحصل بذلك على القيمة التجارية وفقا لهذه الطريقة.

يعاب على عملية التقييم بالمقارنة وفق هذا الشكل أنها لا تهتم كثيرا بالقسم المبنى وتهمله، رغم أنه يمثل الجزء الهام في العقار المبنى وهو الذي يساهم إسهاما إيجابيا في قيمته.

ب-2- مقارنة غير مباشرة بدلالة القسم المبنى:

على عكس عملية المقارنة الغير المباشرة وفق الشكل الاول، فإن المقارنة وفق هذا الشكل تستدرك النقص الذي ظهر عليها، حيث أنها تولي اهتماما كبيرا بالجزء المبنى، وعملية المقارنة وفقها تتم بدلالة القسم المبنى أي أن الاسعار الوحودية المرجعية للتقييم يكون معبرا عنها بدلالة القسم المبنى بواسطة المفهوم المساحي الملائم الذي يوافق طبيعة ونوعية العقار المبنى. وتميز داخل طريقة المقارنة وفق هذا الشكل بين شكلين آخرين هما:

- الاول يفصل بين الوعاء العقاري والبناء.

- الثاني يعتبر أن قيمة الارض مدمجة بقيمة البناء ويهملها.

ب-3- مقارنة غير مباشرة تميز بين الوعاء العقاري والبنية:

عموما، يلجأ إلى التقييم بالمقارنة وفق هذا الشكل عندما نكون بصدد تقييم عقار مبنى يتوفر على وعاء عقاري مهم مقارنته بالبنية المشيدة فوقه، ومن أمثلة ذلك نذكر على الخصوص المساكن الفردية، المباني الصناعية، المستودعات، المباني الفلاحية.. الخ.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

وعملية المقارنة وفق هذا الشكل تتم عن طريق القيام بتقييم الوعاء العقاري على حدى والبنية على حدى وذلك على النحو الموالي:

ب-3-1- تقييم الوعاء العقاري :

يقيم الوعاء العقاري (الارضية)، باعتبارها أرض عارية وذلك باتباع إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأرض الصالحة للبناء كما هو منصوص عليها في التعليمات التقنية الملحقة بالمذكرة رقم 265 المؤرخة في 1991/01/23¹ مع مراعاة اجراء تخفيض القيمة المتحصل عليها بنسبة تتراوح بين (10-40)% تتعلق بعامل اكتظاظ البناء فوق الارضية، وذلك حسب ما اذا كانت البنية تشغل أو تحتل الارضية بصفة كلية أو جزئية.

ب-3-2- تقييم البنية:

وللقيام بذلك يجب اتباع الخطوات التالية:

1- تحديد جميع المواصفات وخصائص العقار موضوع عملية التقييم، وكذلك الصنف الذي ينتمي إليه.

2- القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن عملية البيع أو الشراء التي تمت فيه وخصت عقارات مبنية مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم ثم تسجيلها.

3- القيام بتحليل ودراسة الاسعار التي عقدت بها عمليات البيع والشراء هذه قصد التأكد من مصداقيتها، واستخراج الأسعار التي عقدت بها وابعاد وعزل عملية البيع أو الشراء الغير صادقة التي تمت دون الاسعار الجاري التعامل بها في السوق. وعند هذه المرحلة نكون قد قمنا بتحديد عينة عناصر المقارنة.

4- القيام بالنسبة لجميع عناصر المقارنة المحددة باستنتاج قيمة أوعيتها العقارية وذلك بإجراء تقييم لها وذلك باتباع إحدى الطرق الملائمة المعمول بها في تقييم الاراضي

¹ - التعليمات رقم: 265، مرجع سابق.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

الصالحة للبناء مع مراعاة تطبيق التخفيض المتعلق باكتظاظ وازدحام البناء فوق الأرضية.

5- القيام بالنسبة لكل عناصر المقارنة باستنتاج قيمة القسم المبني وذلك بطرح قيمة الوعاء العقاري لكل عنصر من عناصر المقارنة من قيمته الاجمالية.

وبذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من قيم أو أسعار مباني مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم، والتي على أساسها نقوم باستنتاج قيمة وحدوية أو سعر وحدوي مرجعي يكون معبر عنه بدلالة المفهوم المساحي، الذي يلائم طبيعة ونوع العقار موضوع عملية التقييم، وهنا نذكر:

⁻¹ المساحة المبنية (S.B) بالنسبة للعقارات المبنية التي تكون أقسامها المبنية غير مطورة نحو الأعلى (طابق أرضي وطابق أول على الأكثر) وتحتل مساحة من الوعاء العقاري هامة. ومن أمثلة ذلك، نذكر على الخصوص المستودعات، المساكن الفردية، المباني الصناعية..... الخ.

⁻² المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (SDPHO) بالنسبة للمساكن الفردية، العمارات

(العقارات الجماعية).

المساحة النافعة (S.U) بالنسبة للشقق.

ت- المقارنة بدلالة قيمة المتر المربع من المساحة المبنية (S.B)

- تتمثل المساحة المبنية (S.B) (SUPERFICIE BATIE) في مساحة القطعة الأرضية المغطاة بالبنائية، وتحسب بقياس القسم المبنى المتصل بالأرضية من خارج الجدران.
- وعملية المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي معناها أن وحدة الاسعار المرجعية يكون معبر عنها بدلالة هذا المفهوم المساحي أي المتر المربع من المساحة المبنية.
- وتحسب القيمة التجارية للقسم المبنى للعقار موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق قيمة المتر المربع معبر عنه بدلالة المساحة المبنية المستنتجة من السوق على مساحته المبنية.
- استخدام الطريقة:

كما سبق الذكر ان هذا المفهوم المساحي لا يهتم بتطور البناء نحو الاعلى حيث يقتصر اهتمامه على القسم المبنى المتصل بالوعاء العقاري وعليه فإن عملية المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي تكون أنسب خاصب بالنسبة للعقارات المبنية الغير مطورة نحو الاعلى والتي تحتل مساحة واسعة من الوعاء العقاري المشيدة فوقه ومن أمثلة ذلك نذكر على الخصوص، المستودعات، المساحات الكبرى، المساكن الفردية. الخ.

ث- المقارنة بدلالة المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (SDPHO)

- تتمثل المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج في مجموع مساحات كل مستوى من المستويات البناء المعدلة أو المصححة بمعاملات تصحيحية معينة. والمقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي تتم بنفس الكيفية المذكورة في عملية المقارنة بدلالة المساحة المبنية، حيث أن الاسعار الوحدوية المرجعية للتقييم يكون معيار عنها بدلالة المفهوم المساحي (SDPHO).
- وتحسب القيمة التجارية للبناء للعقار المبنى موضوع عملية التقييم، وذلك بتطبيق سعر المتر المربع المستنتج والمعبر عنه بدلالة المفهوم المساحي (SDPHO) على (SDPHO) للعقار المبنى موضوع عملية التقييم.

- استخدام الطريقة:

إن هذا المفهوم المساحي يهتم بتطور البناء نحو الأعلى وبجميع مستوياته المختلفة ولذلك فإنه يستخدم في المقارنة خاصة في تقييم العقارات المبنية المطورة نحو الأعلى، ومن أمثلة ذلك نذكر على الخصوص المساكن الفردية، العمارات.

ج- المقارنة بدلالة المساحة النافعة:

تتمثل المساحة النافعة في مساحة العقار مقاسة من داخل الجدران، وتساوي إلى مساحة جميع مستويات العقار مقاسة من داخل الجدران. وعملية المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي معناها أن الأسعار الوجودية والمرجعية يجب أن يكون معبراً عنها بدلالة المساحة النافعة، وتحسب القيمة التجارية للقسم المبنى للعقار المبنى موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق قيمة المتر المربع المستنتجة معبرة عنها بدلالة المساحة النافعة على المساحة النافعة للعقار المبنى موضوع عملية التقييم.

يعاب على المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي أن هذا الأخير لا يهتم بتنوع استعمال الفضاءات الداخلية للعقار أو البناء (غياب التعديلات المتعلقة بالمساحة).

ح- المقارنة بدلالة المساحة النافعة المعدلة (S.U.P) SUPERFICIE

(UTILEPONDEREE)

إن هذا المفهوم المساحي هو نفسه المفهوم المساحي السابق، ما عدا أنه يستدرك العيب الذي تركه هذا الأخير ألا وهو عدم الاهتمام بتنوع استعمال الفضاءات الداخلية للعقار، حيث أن التعديل المساحي الذي جاء به مرتبط بتنوع استعمال الفضاءات الداخلية للعقار. والمساحة النافعة المعدلة تتمثل في مجموع المساحات النافعة لكل مستوي من مستويات العقار مصححة بمعاملات تصحيحية توافق الاستعمال المصححة أو الموجهة إليه.

- هذه المعاملات التصحيحية يجب أن تكون مستنتجة من دراسة السوق العقاري:

- تستعمل هذه الطريقة لتقييم جميع الأصناف العقارية المختلفة (مباني فردية، شقق،

مركبات

(عقارات أو عمارات ذات استعمالات متعددة (سكن، تجاري، إدارة. الخ).

خ- مقارنة غير مباشرة مع اعتبار أن قيمة الأرض مدمجة بقيمة البناء:

على خلاف الشكل الاول، فإن المقارنة وفق هذا الشكل تتم دون التمييز بين الوعاء العقاري للبنية والبنية، حيث أن عملية المقارنة تتم باعتبار أن قيمة الوعاء العقاري تكون مدمجة أو متضمنة في قيمة البناء حيث أن السعر الوحدوي المرجعي يكون معبرا عنه بدلالة القسم المبني بدلالة المفهوم المساحي الملائم لطبيعة ونوع العقار وتكون قيمة الوعاء العقاري متضمنة فيه.

يلجأ في الغالب إلى التقييم بالمقارنة وفق هذا الشكل عندما تكون البنية تحتل بصفة كلية الأرض المشيدة فوقها وتكون البنية مطورة كثيرا نحو الاعلى وهذه الصفات نجدها في الغالب متوفرة على الخصوص في المباني الجماعية (العمارات).

وفي الحالة التي يكون فيها العقار يتوفر على وعاء عقاري مهم يمكن أن يشكل حصة أو عدة حصص قابلية للفصل، قابلة للبناء، يمكننا القيام بفصلها وتقييمها على حدى، وتقيم الكتلة العقارية وفق هذا الشكل تتم إما:

4- بدلالة المساحة المطورة المحسوبة من الخارج (SDPHO)

5- بدلالة المساحة النافعة S.U

6- بدلالة المساحة النافعة المعدلة S.U.P

7- بدلالة الغرفة الرئيسية P.P

وفي غالب الاحيان تتم عملية المقارنة وفق هذا الشكل بدلالة مفهوم المساحة النافعة والغرفة الرئيسية.

هـ - المقارنة بدلالة الغرفة الرئيسية (EVALUATION A LA PIECE) (PRINCIPALE)

تعريف الغرفة الرئيسية:

وفقًا لأحكام قانون البناء والتشييد المعمول به، ولا سيما المرسوم رقم 175-91 المؤرخ 28 مايو 1991، تعد كغرفة رئيسية كل غرفة تتوفر فيها الشروط الضرورية لاستعمالها داخل المسكن إما للاستراحة، أو التسلية، أو للإطعام، وللنشاط المنزلي مثل الغرف وقاعات للمقام والمطابخ.

يحدد المرسوم المذكور أعلاه عددًا من الشروط والمعايير لكل غرفة من الغرف الرئيسية هي:
¹⁻ أن لا تقل مساحة لكل غرفة رئيسية عن 16 م² باستثناء المطابخ التي يمكن أن تصل مساحتها الدينا إلى 6 م²

²⁻ أن لا تقل علوها عن 2.6م وفي حالة السقف المائل يمكن أن يصل العلو الأدنى إلى 2،20 م وهذا بالقياس من النقطة الأكثر اختصاصا.

³⁻ الانارة والتهوية بواسطة فتحة أو عدة فتحات

إلى جانب الغرفة الرئيسية هناك فضاءات وأحجام داخلية مختلفة بالمسكن وعموما يشتمل

كل مسكن على ما يلي:

⁴⁻ غرف رئيسة بالمفهوم السابق

⁵⁻ غرف ثانوية معدة لحفظ الصحة.

(دورات المياه، والمغاسل، والمراحيض، وما إلى ذلك) (مثل المداخل، والكواليس،

والممرات الداخلية والخارجية، والأدراج، وصناديق النفايات).

¹ - المرسوم رقم 175-91، المؤرخ 28 مايو 1991، يحدد شروط ومعايير تشييد البناء.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

⁶⁻ الملاحق مثل الدهاليز والعلياء ومعاسل الشباب والتجاويف والمراتب والسقيفات. يستخدم هذا المفهوم المساحي خصوصا في تقييم الشقق على اعتبار أن عدد الغرف الرئيسية التي يتوفر عليها المسكن يمثل عامل أساسي، كما تستخدم أيضا في تقييم المساكن المسكونة بأكثر من ساكن (مشغولة بأكثر من شاغل).

وتحسب قيمة العقار المبني موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق قيمة الغرفة الرئيسية الواحدة المستنتجة من دراسة السوق على عدد الغرف الرئيسية للعقار المبني موضوع عملية التقييم.

ملاحظة: هناك بعض المساكن ذات تصاميم معمارية قديمة، نجدها تتوفر على عدد كبير من الغرف، لكنها لا تتوفر فيها شروط ومقاييس الغرفة الرئيسية. وفي مثل هذه الحالة، يمكن اعتبار مجموع الغرف الرئيسية يوافق عدد معين ونقوم بتقييم هذا المسكن بهذه الطريقة على أساس ذلك الاعتبار.

يجب الأخذ بعين الاعتبار أبعاد ومساحات الغرف الرئيسية للعقار المبني موضوع عملية التقييم عند المقارنة والبحث عن عناصر المقارنة.

أخيرا، تبقى عملية المقارنة وفق المفاهيم المساحية الأخرى (S.U.P)، (S.U)، (SDOPHO) تتم بنفس الكيفية المذكورة في عملية التقييم بالمقارنة مع التمييز بين الوعاء العقاري والبنائية، ماعدا أنه هنا الأسعار الوحدوية المرجعية يكون معبرا عنها بدلالة إحدى هذه المفاهيم المساحية ولكن تكون قيمة الأرضية متضمنة فيه ونتحصل عليها وذلك بقسمة القيمة الإجمالية للعقار المبني على مساحته الإجمالية (S.U.P، S.U، (SDPHO)).

6- طريقة التقييم بواسطة الدخل:

تستخدم هذه الطريقة لتقييم العقارات المبنية التابعة لقطاع الإيجار (المؤجرة). فالعقارات التابعة لقطاع الإيجار يكون دخلها (إيجارها) هو المحدد الأساسي لقيمتها في السوق، أي أن الطلب عليها يزداد أو يتناقص تبعا لحجم المداخل التي تتيحها.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

و بناءا على هذا تحدد القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات على أساس دخلها بواسطة العلاقة التالية:

$$\text{القيمة} = \frac{\text{الدخل السنوي}}{\text{معدل الرسملة}}$$

وعليه فإن تحديد القيمة التجارية يتطلب تحديد كل من:

- الدخل السنوي للعقار موضوع عملية التقييم

- معدل رسملة العقارات من نفس النوع.

أ- تحديد الدخل السنوي:

يتمثل الدخل السنوي الواجب تحديده في مجموع الحقوق والأتاوى الإيجارية المستحقة فعلا من طرف مؤجر العقار والمنصوص عليها في عقد الإيجار.

ب- تحديد معدل الرسملة:

يعبر هذا المعدل على مقدار التراكم من عائدات إيجار العقار (دخله) مقارنة بقيمته السوقية أي أنه يبين العلاقة الكائنة بين دخل العقار وقيمته السوقية وهو عبارة عن نسبة مئوية تحسب بالعلاقة التالية:

$$\text{معدل الرسملة} = \frac{\text{الدخل السنوي الإجمالي}}{\text{قيمة العقار السوقية}}$$

يجب أن يحدد هذا المعدل عن طريق استنتاجه من دراسة سوق العقارات المبنية المؤجرة من نفس النوع الذي ينتمي إليه العقار موضوع عملية التقييم، وذلك على النحو الموالي:

¹ القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع التي تمت فيه وخصت عقارات مبنية مؤجرة مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم ثم تسجيلها.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

⁻² القيام بدراسة معمقة لمجموع عمليات البيع أو الشراء المتحصل عليها من جراء عملية البحث قصد تحديد الصادقة منها وعزل تلك التي تمت دون الأسعار الجاري التعامل بها في السوق، وبذلك نتحصل على عينة لعمليات بيع أو شراء خصت عقارات مبنية مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم، تكون هي العينة المرجعية التي نعتمد عليها في الدراسة لاستنتاج معدل الرسملة.

⁻³ القيام بالنسبة لكل عنصر من عناصر العينة بتحديد: مبلغ الإيجار السنوي، قيمته (سعر بيعه أو شرائه).

⁻⁴ القيام بالنسبة لجميع عناصر العينة بتطبيق العلاقة التالية:

$$\text{معدل الرسملة} = \frac{\text{الدخل السنوي الإجمالي}}{\text{مبلغ الإيجار السنوي (سعر بيعه أو شرائه)}}$$

وبهذا نتحصل على عينة من معدلات رسملة تكون بلا شك متقاربة فيما بينها خاصة بعقارات مبنية مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم.

⁻⁵ من بين عينة هذه المعدلات، نقوم باستنتاج معدل رسملة عام يكون يساوي إلى معدل الرسملة الأكثر تكرارا أو معدل الرسملة المتوسط وكذلك يمكننا تحديد مجال أو فئة لمعدلات الرسملة

وبهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد عن طريق دراسة السوق معدل رسملة خاص بعقارات من نفس نوع العقار موضوع عملية التقييم.

معدلات الرسملة المطبقة حاليا والتي يجب القيام بمراجعتها هي كما يلي:

- 8 % بالنسبة للعقارات الراقية والحسنة الصيانة
- 10 % بالنسبة للعقارات ذات درجة رفاهية متوسطة وذات صيانة لابأس بها

- 15% بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال التجاري
 - 12 % بالنسبة للعقارات ذات درجة رفاهية متوسطة وقديمة
 - من (15 إلى 18) % بالنسبة للعقارات القديمة جدا.
- وعند التمكن من تحديد الدخل الإجمالي السنوي ومعدل الرسملة حسب الكيفية المذكورة سالفًا يمكننا بكل سهولة التعرف على القيمة التجارية للعقار المبني موضوع عملية التقييم وذلك بتطبيق مباشر للعلاقة السابقة.
- تضم الملكية العقارية الفلاحية أصناف متعددة ومتنوعة من العقارات (عقارات بالطبيعة وعقارات بالتخصيص) تتمثل خصوصا في الأراضي الفلاحية، الغرس، مباني الاستغلال الفلاحي، الأنعام، المعدات، الآلات. ..الخ، ووجود الملكية العقارية الفلاحية مرتبط ارتباطا وثيقا بتوفر عنصر الأرض الفلاحية والتي بدونها لا معنى لوجود الأملاك الفلاحية الأخرى العقارية أو المنقولة.
- وتبعًا لأشكال استغلال الأراضي الفلاحية يمكننا أن نميز بين أربعة أشكال رئيسية يمكن أن تظهر عليها الملكية العقارية الفلاحية وهي:
- أرض فلاحية معزولة.
 - أرض فلاحية مشيدة فوقها مباني.
 - مغروسة.
 - مغروسة بها مباني.
- وتجدر الإشارة إلى أن تقييم الممتلكات العقارية الفلاحية يتطلب أن يكون العون المقيم يملك خبرة واسعة بها وبسوقها.

المبحث الثالث:

تحديد معايير نقل الملكية العقارية وفق وزارة السكن والعمران

تم تنظيم تحديد معايير نقل الملكية العقارية المملوكة للدولة والممتلكات العقارية التي يديرها مكتب الترويج والادارة العقارية وفق عدة نصوص قانونية، وكما تم تقسيم العقارات حسب قيمتها التجارية.

المطلب الاول: الاساس القانوني لتحديد قيمة نقل الملكية

نتطرق في هذا المطلب الى النصوص القانونية المنظمة لتحديد قيمة نقل الملكية وكذا القيمة التحولية لملكية هذه العقارات.

الفرع الاول: النصوص القانونية

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير نقل الملكية العقارية يضع معايير تحديد القيمة التجارية عند نقل الملكية العقارية المملوكة للدولة والممتلكات العقارية التي يديرها مكتب الترويج والإدارة العقارية¹.

وزير الداخلية والحكم الذاتي والشؤون المدنية، وزير الإسكان والمدن والبلديات، وزير المالية - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية.

- استنادًا إلى المرسوم رقم 08-189 الصادر في 1 يوليو 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير الإسكان والتنمية العمرانية (بصيغته المعدلة).

- المرسوم رقم 16-310 الصادر في 3 نوفمبر 2016 (الذي يحدد شروط وطرائق نقل حقوق الإيجار في المساكن الإيجارية العامة التي يديرها مكتب الترقية والإدارة العقارية)، بصيغته المعدلة.

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 شوال 1441 الموافق ل 10 يونيو جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 59 لسنة 2020.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

- استنادًا للمرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 4 جوان 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

- وفقًا للمرسوم رقم 331-18 الصادر في 22 ديسمبر 2018 الذي يحدد صلاحيات وزير الداخلية والبلديات والتنمية العمرانية.

- بناءً على القرار الوزاري المشترك بين الوزارات الصادر في 27 يناير 2004 الذي يحدد معايير تحديد القيم التجارية في نقل الممتلكات العقارية التابعة للدولة وهيئات الترقية والإدارة العقارية، والتي كانت تستخدم قبل 1 يناير 2004.

الفرع الثاني: القيمة التحويلية للمحلات السكنية

عملاً بالمادة 2 من المرسوم الإداري رقم 183 المؤرخ في 4 يونيو 2018، يهدف هذا المرسوم إلى وضع معايير تحديد القيمة التجارية في نقل الملكية العقارية التابعة للدولة والممتلكات العقارية التي يديرها مكتب الترقية وإدارة الممتلكات.

يتم تحديد القيمة التحويلية للمحلات السكنية التي تشكل جزءًا من العقارات الجماعية بتطبيق القيمة الأساسية، مصححة، حسب الحالة، بزيادات بمقدار قدم واحد، على مساحتها النافعة.

يتم احتساب السعر الأساسي بتطبيق عامل مساحة وعامل مساحة صغيرة وعامل فئة على السعر الأساسي للمتر المربع الواحد الذي يتم تحديده وفقًا للفترات التالية:

- 12.0000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

- 20.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي دخلت حيز الاستخدام خلال بين سنة 2004 و 2009.

- 25.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي دخلت حيز الاستخدام خلال بين سنة 2010 و 2014.

-30.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي دخلت حيز الاستخدام خلال من سنة 2015 إلى يومنا هذا.

المطلب الثاني: تحديد العقارات حسب قيمتها

يتم تحديد العقارات حسب قيمتها، وهذا طبقا لتقسيمها الى مناطق لتمييزها وتقييمها حسب القوانين، مع تصنيفها الى اصناف نص عليها القانون.

الفرع الاول: تقسيم العقارات لمناطق

يتم تصنيف البلديات في إحدى المناطق الست (6) المبينة في الجدول الملحق بهذا القرار.

اولا- تحدد المعاملات المتعلقة بالمناطق كما يأتي:

- المنطقة الأولى: 2

- المنطقة الثانية: 1

- المنطقة الثالثة: 1

- المنطقة الرابعة: 1

- المنطقة الخامسة: 0.8

- المنطقة السادسة: 0.5

ثانيا- يمكن تقسيم كل بلدية إلى خمس (5) مناطق فرعية:

01- **الحي الفخم:** يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق

المتوسط فقط. وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج أو الدخان أو الغبار أو الروائح الكريهة.

02- **وسط المدينة:** يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت الأساسية والمؤسسات

الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي والبريد والمواصلات والبنوك ومحطات النقل البري.

03- الأحياء المحيطة بالمدينة: المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

04- الضاحية: الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

05- المنطقة البعيدة جدا: تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية والمتصفة خصوصا بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

يتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو محدد أعلاه، تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة، لاسيما منها المكلفة بالسكن والعمران وأملاك الدولة. يتم تحديد المناطق الفرعية بقرار من الوالي.¹

ثالثا - تحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية كما يأتي:
المنطقتان الأولى والثانية:

- المنطقة الفرعية الأولى: (الحي الفخم): 1،1
 - المنطقة الفرعية الثانية: (وسط المدينة): 1
 - المنطقة الفرعية الثالثة: (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0،9
 - المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية): 0،8
 - المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة البعيدة جدا): 0،7
- المنطقتان الثالثة والرابعة:

- المنطقة الفرعية الأولى: (الحي الفخم): 1
- المنطقة الفرعية الثانية: (وسط المدينة): 0،9
- المنطقة الفرعية الثالثة: (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0،8

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/01/2004 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق، ج ر عدد 06 المؤرخة في 29/01/2004.

- المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية): 0,7
- المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة البعيدة جدا): 0,6
- المنطقتان الخامسة والسادسة:
- المنطقة الفرعية الأولى: (الحي الفخم): 0,9
- المنطقة الفرعية الثانية: (وسط المدينة): 0,8
- المنطقة الفرعية الثالثة: (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0,7
- المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية): 0,6
- المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة البعيدة جدا): 10,5¹

الفرع الثاني: تقسيم المحلات الى اصناف

- مع الأخذ في الاعتبار الرتبة، يتم تصنيف المحلات التي سيتم تخصيصها على أنها
- أحد الأصناف الأربعة (4) المعرفة كما يأتي:
- الصنف الأول: فخامة عالية.
 - الصنف الثاني: فخامة حسنة.
 - الصنف الثالث: اقتصادي.
 - الصنف الرابع: جد اقتصادي.²
- يتم الأخذ بالعناصر التالية لتحديد كل من الأصناف الأربعة (4) المقررة:

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27، المرجع السابق.

² - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005، ص42.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

أولاً- مواد البناء :

مواد البناء	الطبيعة والخصائص	التنقيط
نوعية حسنة	حجارة، تلبيط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن.	80
نوعية متوسطة	آجر أحمر، تلبيط بأرائك الغرانيت ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة.	60
نوعية عادية	آجر أحمر، قوالب إسمنت، بلاط بالگرانيت العادي، نجارة بالخشب الأحمر.	40
نوعية منخفضة	قوالب إسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية.	20

ثانياً - الطابع العمراني :

الخصائص	التنقيط
شكل معماري متقن وزخارف مزينة. بالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن.	40
طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة.	30
طابع معماري بسيط ذي شكل عادي.	20
طابع معماري رديء.	10

ثالثاً - تركيبة غرف الاستقبال (قاعة جلوس):

مساحة الغرف	التنقيط
غرفة ذات مساحة تساوي 30 م ² أو تفوقها.	40
غرفة ذات مساحة تساوي 20 م ² أو تفوقها وتقل عن 30 م ²	30

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

20	غرفة ذات مساحة تساوي 15 م 2 أو تفوقها وتقل عن 20 م 2.
10	غرفة ذات مساحة تقل عن 15 م 2.

رابعاً - غرف (حجر):

التنقيط	المساحة المتوسطة للغرف
40	غرفة ذات مساحة متوسطة تفوق 15 م 2.
30	غرفة ذات مساحة متوسطة تساوي 10 م 2 أو تفوقها وتقل عن 15 م 2.
20	غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10 م 2.

خامساً - المطبخ:

التنقيط	مساحة المطبخ
20	مطبخ ذي مساحة تساوي 15 م 2 أو تفوقها.
15	مطبخ ذي مساحة تساوي 10 م 2 أو تفوقها وتقل عن 15 م 2.
10	مطبخ ذي مساحة تقل عن 10 م 2.

سادساً - مساحة المرور:

التنقيط	العرض
5	رواق عرض يساوي 2.00 م أو يفوقه.
3	رواق عرض يفوق 1.5 م ويقل عن 2.00 م.
2	رواق عرض يساوي 1.00 م ويقل عن 1.5 م.

سابعاً - درج مشترك (سلم):

التنقيط	العرض
20	عرض يساوي 2.00 م أو يفوقه.
10	عرض يفوق 1.5 م ويقل عن 2.00 م.
5	عرض يساوي 1.00 م ويقل عن 1.50 م.

ثامناً - ارتفاع تحت السقف:

الارتفاع	التنقيط
ارتفاع تحت السقف يساوي 3 م أو يفوقها.	15
ارتفاع تحت السقف يساوي 2.90 م أو يفوقها ويقل عن 3 م.	10
ارتفاع تحت السقف يقل عن 2.90 م.	5

الفرع الثالث: تنقيط وتحديد المعاملات المتعلقة بالأصناف الأربعة

أولاً- تنقيط الأصناف: يسمح مجموع النقاط لمجمل عناصر محل معين وعناصر العمارة

التابع لها بتصنيفه كما يأتي:

- 01- الصنف الأول (فخامة عالية): أكثر من 200 نقطة،
- 02- الصنف الثاني (فخامة حسنة): من 161 نقطة إلى 200 نقطة،
- 03- الصنف الثالث (اقتصادي): من 120 نقطة إلى 160 نقطة،
- 04- الصنف الرابع (جد اقتصادي): أقل من 120 نقطة.

ثانياً - تحدد المعاملات المتعلقة بالأصناف كما يأتي:

الصنف الأول: 1،5،

الصنف الثاني: 1،1،

الصنف الثالث: 0،9،

الصنف الرابع: 0،7.

يحسب التخفيض بسبب القدم المحدد بـ 30 % على أساس نسبة 0.5 % لكل سنة مصححة بمعامل صيانة يتراوح بين 0.6 و 1.2 حسب حالة صيانة العقار.

إذا كان العقار ذا طبيعة شخصية، تطبق زيادة تتناسب مع القيمة التجارية للأرض التي يتبعها على سعر نقل ملكية المحل المكتسب وفقاً للمادة 2 أعلاه.¹

إذا كان العقار ذا طبيعة تجارية أو ملكية حرة أو تجارية وفقاً لموقع المحل، تطبق زيادة تقابل القيمة التجارية للأرض التي تخصها على سعر التحويل المحدد وفقاً للصيغة أعلاه بالنسب التالية:

- 30 % بالنسبة للمحلات المتواجدة بالطوابق السفلية أو العلوية أو التي ليس لها مدخل مباشر على الطريق العمومي،

- 50 % لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع فرعية،

- 100 % لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع رئيسية،

ويصح معامل الموقع زيادة على ذلك، بمعامل جبائي يتراوح بين 1،2 و 2، بجزء 1،1،
تحدده المصالح الجبائية المختصة إقليمياً.

¹ - المادة 2 من المرسوم رقم 183 المؤرخ في 4 يونيو 2018.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

يتم تحديد سعر التحويل لصالح مالك العقار المعني وفقاً للشكل المبين في هذا القرار. بناء على طلب لجنة الدائرة و/أو لجنة مجلس الترقية والتسيير العقاري، فإن اللجنة الإقليمية المتخصصة

تلغى بموجب هذا القرار أحكام المرسوم المشترك بين الإدارات الصادر في 5 يناير/كانون الثاني 1424، الموافق 27 يناير/كانون الثاني 2004، والذي تم العمل به قبل 1 يناير/كانون الثاني 2004، والذي يحدد معايير تحديد القيم التجارية لنقل الملكية العقارية التابعة للدولة ولدائرة الترقية والتسيير العقاري.¹

الجدول الملحق

البلديات المصنفة في المنطقة الأولى	البلديات المصنفة في المنطقة الثانية	البلديات المصنفة في المنطقة الثالثة	البلديات المصنفة في المنطقة الرابعة	البلديات المصنفة في المنطقة الخامسة	البلديات المصنفة في المنطقة السادسة
		المسيلة بوسعادة سيدي عيسى	أولاد دراج مقرة برهوم عين الحجل عين الملح المعاضيد أولاد عدي القبالة بلعابية سيدي عامر أولاد سيدي براهيم الحوامد جبل مسعد حمام الضلعة	عين خضراء الهامل مصيف شلال مجدل منعة بن سرور	المطارفة الصوامع دهانة ولتان تامسة بن زوج خبانة خطوطي سد الجير المعاريف بني يلان بوطني السايح سيدي هجرس سيدي محمد

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ذي الحجة عام 1424 الموافق ل 27 يناير سنة 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

الفصل الأول..... مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

عين الريش		أولاد ماضي			
عين فارس					
بئر الفضة					
سليم					
ونوغة					
تارمونت					
أولاد منصور					
الزرزور					
أولاد سليمان					
محمد بوضياف					

الفصل الثاني

ماهية المعاملات

العقارية

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

في الواقع، منذ القدم وإلى يومنا هذا، فالمعروف هو أن الأرض تشكل العقار بامتياز la terre est le foncier par excellence لأنها كانت ولا زالت هي الوسيلة الوحيدة للإنتاج، حينئذ أصبحت طرق الحصول عليها وتسييرها تشكل مسألة حيوية.

إلا أن الأراضي التي كانت تستعمل للفلاحة، أصبحت تستعمل فيما بعد لأغراض أخرى. ومع تزايد النمو الديمغرافي واتساع النسيج العمراني للمدن وارتفاع مستوى المعيشة، أصبحت الحاجة إلى الأراضي الصالحة للبناء في تزايد أكثر فأكثر. ومع التطور الصناعي ظهرت الحاجة إلى بناء المصانع ومختلف البنايات الأخرى التي لها علاقة بالاستثمار، فأصبح الطلب على العقار الصناعي في ارتفاع مستمر، ويظهر هذا جليا من خلال إنشاء العديد من المناطق الصناعية ومناطق النشاط استجابة للطلبات الكثيرة المودعة لدى مختلف الهيئات المكلفة بمتابعة وترقية الاستثمار.

لكل هذه الأسباب، بدأت شيئا فشيئا تظهر إلى الوجود سوق عقارية، في البداية كانت موجهة إداريا ثم بدأت تتحرر بالتدريج، يصدر فيها العرض والطلب من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، سواء كانت هذه الأخيرة خاصة أو عمومية. وبالتالي فإن السوق العقارية أصبحت الفضاء المناسب والضروري للحصول على العقار.

استنادا إلى ماسبق ذكره، سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مفهوم المعاملات العقارية وذلك بالتعرض إلى تعريفها وموضوعها والذي هو الملكية العقارية بما تيسر من الشرح والتفصيل، ثم سنتعرض إلى القيود الواردة عليها، وصولا إلى أنواع المعاملات العقارية حيث هناك معاملات عقارية تكون الدولة طرفا فيها، ومعاملات بين الخواص.

المبحث الأول:

مفهوم المعاملات العقارية

لمعرفة مفهوم المعاملات العقارية لابد من التطرق إلى بعض المفاهيم الأساسية أهمها تعريف المعاملات العقارية ثم معرفة موضوع أو محل هذه المعاملات

المطلب الأول:

تعريف وموضوع المعاملات العقارية

كما هو معلوم فإن الحق سلطة يمنحها القانون، فكل حق مصدره التشريع أو القانون، وقد توجد سلطة غير مستمدة من القانون وليست ناشئة عنه، ومن ثم فهي مجرد سلطة واقعية أو سيطرة مادية وليست حقا. وبالتالي فإن القانون هو مصدر جميع الحقوق، وبدون القانون لا توجد حقوق. فالقانون هو المصدر العام لجميع الحقوق ويحدد الأسباب التي تنشأ عنها الحقوق في المقام الأول لمن لهم حقوق، وكذلك الأسباب التي تنقل الحقوق من شخص إلى آخر، هذه الأخيرة هي ما يسمى بالمعاملات العقارية والتي سنعرفها من خلال الفرع الأول ثم سنتطرق إلى موضوعها من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول:

تعريف المعاملات العقارية

المعاملات العقارية هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق من الحقوق العينية الأصلية، أو حق من الحقوق العينية التبعية. وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية العمومية أو الخاصة، كما تشمل جميع التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة. ويشار إلى ذلك أيضا باسم نقل الملكية العقارية، وهو منصوص عليه في المادة 30 من القانون رقم 11/91 (1991/04/27) الذي يحدد قواعد نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة (بصيغته المعدلة والمكملة بالقانونين الماليين لعامي 2005 و2008) على النحو التالي: (يتم إخطار الشخص المنزوعة ملكيته والمستفيد بالقرار الإداري بنزع الملكية، مع مراعاة الإجراءات القانونية المطلوبة في مجال نقل الملكية العقارية، ويلتزم الأشخاص المعنيون بإخلاء المباني).

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

والفعل القانوني هو مجرد تعبير عن الإرادة في إنتاج أثر قانوني معين، ينتج في الإطار الذي يسمح به القانون. والإرادة المحضة هي أساس الفعل القانوني، وهذا هو ما يعبر عنه بسلطان الإرادة.

وقد تقوم المعاملة العقارية¹ على إرادة واحدة، فتسمى تصرفاً من جانب واحد، ومثال التصرف القائم على الإرادة المنفردة، الوصية والوقف، فالوصية ينفرد بإبرامها وتحديد آثارها شخص واحد هو الموصي. كما قد تقوم المعاملة العقارية على توافق إرادتين، وتسمى تصرفاً صادراً من جانبين أو اتفاقاً. وهنا تلتقي الإرادتين على إحداث الأثر القانوني ومثاله البيع والهبة، فعقد البيع يقوم على توافق إرادتي البائع والمشتري وهما العاقدان على نقل ملكية المبيع مقابل الثمن وهذا هو الأثر القانوني الذي اتجهت إليه إرادة العاقدين.

هناك نوعان من التصرف في الممتلكات: تصرف بأجر وتصرف بدون مقابل، ويعتمد ذلك على ما إذا كان المتصرف يأخذ مقابل ما يعطيه أو يعطي بدون مقابل لما يعطيه. ففي الحالة الأولى يكون التصرف بأجر أو بدون مقابل، مثل البيع الذي يعطي فيه البائع ويأخذ مقابلاً للبيع، بينما في الحالة الثانية يكون التصرف إما تصرفاً مجانياً أو بدون مقابل أو تصرفاً على سبيل الهبة مثل الهبة.

هناك نوعان من معاملات الملكية: المعاملات التأسيسية، وهي المعاملات التي تنشئ حقوقاً فعلية أو تنقلها أو تغيرها أو تنتهيها، مثل البيوع والهبات، والمعاملات الظاهرة والمحددة، وهي المعاملات التي توضح الحقوق القائمة فقط وتثبت وجودها وتزيل الغموض والعوائق مثل تقسيم التركة.

ويمكن أن تتم الصفقة العقارية إما في حياة الطرف المتعاقد أو بعد وفاته أو وفاتها. وفي الحالة الأخيرة، إذا لم يرق أحد الطرفين بالوفاء بالتزاماته، يجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد (القانون المدني، المادة 119)، وإذا كان مطلوباً منه الوفاء بالتزاماته فلا يجوز له أن يفى بها نظراً للعلاقة بينهما (القانون المدني، المادة 123).²

1- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: جملي بن يطو، مقدم ياسين، العقد الرسمي كأساس للمعاملة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جوان 2023، ص 301.

2- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص ص 247، 248.

الفرع الثاني:

موضوع المعاملات العقارية

موضوع المعاملات العقارية هو حق الملكية العقارية، التي يمكن تعريفها بالاستناد إلى القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

هذا ونجد أن القانون المدني لم يقدم تعريفا دقيقا لحق الملكية العقارية، بل أعطى تعريفا عاما لحق الملكية في نص المادة 674 والتي جاء فيها: (الملكية هي حق الانتفاع والتصرف بالأشياء ما لم يتم استخدامها على وجه يحظره القانون).

يعرّف المشرع الجزائري العقار في المادة 2 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، العقار بأنه الأرض غير المبنية أو الأصول العقارية غير المبنية، بينما تعرّف المادة 27 من نفس القانون العقارات الخاصة على النحو التالي: (العقار الخاص هو حق الانتفاع والتصرف في العقار حسب طبيعته أو الغرض منه و/أو الحق العيني في التمتع بالعقار والتصرف فيه للانتفاع به وفقاً لطبيعته أو الغرض منه) فالعقار الخاص لا يعدو أن يكون سلطة مباشرة لمالك العقار في استعماله والانتفاع به والتصرف فيه في حدود التشريعات واللوائح المعمول بها.¹ يكفل الدستور الملكية الخاصة للعقارات وحقوق الملكية وينظمها القانون المدني.

فالعقار إذن هو الشيء الثابت الذي يستقر في مكانه ولا يمكن نقله من مكانه إلى مكان آخر دون ضرر.² وتعرّف المادة 683 من القانون المدني العقار على النحو التالي: (كل ما هو مستقر في جواره ولا يمكن نقله منه دون أن يلحق به ضرر فهو عقار، وما عداه منقول. ومع ذلك فإن كل منقول يضعه المالك على عقاره لخدمته أو الانتفاع به يعتبر عقاراً بصفة خاصة)). وبالرجوع إلى المادة 675 من القانون المدني يتبين أنها ترسي القاعدة القانونية التي تنص على أن ملكية الأرض تشمل قانوناً كل ما يتصل بها سواء أكان على السطح (المرتفع) أم تحت السطح (العميق). وتشمل ملكية الأرض كل ما هو فوق الأرض أو تحتها إلى الحد الذي يفيد في التمتع بالأرض.

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر، طبعة 2009، ص 5

2- حسنين، مرجع سبق ذكره، ص 206

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وتنص المادة 782 من القانون المدني على أن "تعتبر المزروعات والمباني والمنشآت الأخرى الموجودة على الأرض أو تحتها من عمل صاحب الأرض، وتقام على نفقة صاحب الأرض ويملكها صاحب الأرض.

وتؤكد المادة 783 من القانون المدني على نفس القاعدة. على أنه: (صبح المغروسات والمباني والمنشآت الأخرى التي يقوم بها مالك الأرض باستخدام مواد شخص آخر ملكية حصرية لمالك الأرض إذا لم يكن بالإمكان إزالتها دون التسبب في ضرر مادي للمنشأة، أو إذا كان بالإمكان إزالتها ولكن لم يتم تقديم مطالبة بالترميم خلال سنة واحدة من تاريخ علم مالك المواد بأن المواد قد أدرجت في المنشأة...). من البنود المذكورة أعلاه، يمكن الاستدلال على أن مصطلح العقار يشير في المقام الأول إلى الأرض وما يرتبط بها من مبانٍ ومنشآت وأشجار ومزروعات مختلفة، وكذلك الممتلكات المنقولة المخصصة والمرتبطة لخدمة العقار، ومن ثم فالعقار ثلاثة أنواع:

1- عقار بطبيعته: شمل العقارات الأرض والمباني والمنشآت والأشجار المرتبطة بها. وتعتبر المنشآت المقامة على الأرض أو باطنها عقاراً بغض النظر عن مالكيها. وحتى لو كان المالك غير مالك الأرض، كأن يكون البناء الذي يقيمه المستأجر على أرض مستأجرة بإذن المالك، فما دام ثابتاً ومستقراً على الأرض فإنه يعتبر عقاراً بطبيعته ولا يؤثر في طبيعة العقار.¹

تشمل المباني التي تُعتبر عقارات بطبيعتها جميع أنواع المباني المبنية على سطح الأرض أو تحتها، مثل المساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة المرافق.² يعتبر المبنى ثابتاً إذا كان ثابتاً ومثبتاً على الأرض، حتى لو كان خشبياً.³ أي شيء ينمو على الأرض، سواء كان نباتاً صغيراً أو شجرة كبيرة، يعتبر عقاراً بطبيعته طالما أنه متصل بسطح الأرض.

1- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، دار الثقافة بيروت، 1974، الطبعة الثالثة، ص 46

2- حسنين، مرجع سبق ذكره، ص 207.

3- نفسه، ص 47.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

لكي تُعتبر النباتات عقارًا، يجب أن يكون للنباتات جذور ممتدة تحت الأرض وأن تكون متصلة بالأرض بطريقة لا يمكن نقلها من مكانها؛ فالنباتات التي تنمو في أواني (حاويات) لا تعتبر عقارًا لأنها غير متصلة بالأرض بشكل دائم.¹

2- عقارات بحسب موضوعها: وتعرفها المادة 684 من القانون المدني على النحو التالي. "تعتبر جميع الحقوق النائية على الممتلكات العقارية، بما في ذلك حقوق الملكية، وجميع المطالبات المتعلقة بالحقوق النائية على الممتلكات العقارية، ممتلكات عقارية.

وتعتبر الحقوق البعيدة البدائية مثل حقوق الملكية وحقوق الانتفاع وحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع وحقوق الإقامة، والحقوق البعيدة التبعية مثل الرهون وحقوق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر أملاكاً عقارية إذا كان موضوعها عقارًا، وتعتبر أملاكاً منقولة إذا كان موضوعها منقولاً.²

3- عقار بالتخصيص: وتشمل العقارات جميع الأموال المنقولة مثل المعدات والآلات والتجهيزات. وفكرة تخصيص العقار هي فكرة أدخلت في القانون بفرضيات وحيل قانونية، الغرض منها توسيع أحكام العقار لتشمل المنقولات المعدة لتوفيره أو الانتفاع به، لاستثناء طبيعة هذه المنقولات من الأحكام ضماناً لاستمرار توفير العقار أو الانتفاع به وفصله عن العقار، وبالتالي منعاً لما يترتب على ذلك من تعطيل أو انقطاع المصالح في العقار أو الانتفاع به.³

تعد العقارات المخصصة في الوقت الحاضر ذات أهمية كبيرة لتطوير الأنشطة الصناعية والتجارية، حيث أن الغالبية العظمى منها عبارة عن هياكل معدنية يمكن تفكيكها وإعادة تجميعها، بالإضافة إلى العديد من المنشآت الصناعية المتنقلة بطبيعتها، ولكن لا يمكن تخصيصها واستخدامها إلا في إطار العقارات. فيما يلي الشروط اللازمة لتحويل الممتلكات المنقولة عقاراً بالتخصيص مايلي:

- ملكية الممتلكات المنقولة وغير المنقولة في نفس الوقت.
 - يجب أن يكون مالك العقار في نفس الوقت مالكا للعقار المنقول.
 - يجب أن يكون مالك العقار في نفس الوقت مالكا للعقار المنقول.
 - هناك رغبة من قبل المالكين في إقامة صلة بين المنقولات والممتلكات.
- قسم المادة 23 من قانون توزيع العقارات أنواع العقارات إلى فئات قانونية الآتية:

1- يكن، مرجع سبق ذكره، ص ص 51، 52.

2- حمدي باشا، مرجع سبق ذكره، ص ص 7 و 8.

3- يكن، مرجع سبق ذكره، ص 58.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

- الأملاك الوطنية.

- الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

تقسم المادة 3 من قانون توزيع العقارات أيضاً العقارات إلى سبع (07) فئات وفقاً لخصائصها وهي:

1- أرض فلاحي وأرض ذات الطابع الفلاحي.

2- أرض مناسبة لرعي الماشية وتربية الحيوانات.

3- أراضي الغابات والأراضي المتصلة بالغابات.

4- أراضي الحلفاء.

5- أراضي الصحراوية.

6- الأراضي المطورة والقابلة للتطوير.

7- المناطق والمواقع المحمية.

ويتضمن القانون المدني أيضاً أحكاماً بشأن تقسيم حقوق الملكية، تهدف إلى التمييز بين ملكية سطح الأرض وملكيتها ما عليها من هياكل ومبانٍ ونباتات وأشجار، أو ما تحتها من تربة ومعادن وموارد مائية وآثار وتحف وكنوز. وطبقاً للمادة 674 الفقرة (3) "يجوز فصل ملكية سطح الأرض بالقانون أو بالاتفاق عن ملكية الأشياء التي فوقها أو تحتها.

كما تشير أيضاً إلى التمييز بين الملكية وحق الانتفاع المنصوص عليه في المادة 844 من القانون المدني، حيث تنص على أن "حق الانتفاع يكتسب بالعقد أو الشرع أو التقادم أو القانون".

وتنظم المادتان 852 و854 من القانون المدني أيضاً الطريقة التي يمكن بها إنهاء حق الانتفاع: انقضاء المدة أو وفاة المنتفع إذا لم تكن المدة قد انقضت أو التقادم إذا لم تحدد مدة أو إذا لم يتم ممارسته لمدة 15 سنة. وقد عرف التشريع الجزائري بعض التطبيقات لقاعدة تجزئة حق الملكية وخاصة من خلال القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

- تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ 2010/08/15 الذي يحدد شروط استخدام الأراضي الزراعية في الملكية الخاصة للدولة..

تنص الفقرة الأولى من المادة السادسة على أنه: (تمنح الدولة بموجبه للمنتجين الزراعيين المعنيين حقوق انتفاع دائمة على كامل الأرض التي تضم الاستثمار).

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

تتص الفقرة الأولى من المادة السابعة منه على أنه: (وتمنح الدولة المنتجين الزراعيين الحق في امتلاك جميع العقارات بخلاف الأرض التي تشكل ملكية المستثمر).

وتشير هاتان المادتان إلى أن حق الانتفاع، وهو حق مؤقت بموجب أحكام القانون المدني المذكورة أعلاه، قد اكتسب صفة الدوام بموجب أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ 1987/12/08¹، وأن قاعدة تقسيم حقوق الملكية بالمعنى المذكور أعلاه تنطبق عليه، في حين أن القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 أغسطس 2010 الذي ينظم شروط استخدام الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة ينص على أن "الامتيازات هي شكل من أشكال استخدام الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة". وفقاً للمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 أغسطس 2010 الذي ينظم شروط استخدام الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة: "الامتياز هو شكل من أشكال الانتفاع يمنح بموجبه شخص طبيعي من جنسية جزائرية (يشار إليه في المادة بصاحب الامتياز) حق الانتفاع بالأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة وفقاً لشروط الانتفاع بتلك الأراضي". "الامتياز هو عقد يمنح شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية (يشار إليه في المادة باسم صاحب الامتياز) الحق في الانتفاع بالأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة وما يتصل بها من أصول الأراضي لمدة تصل إلى 40 سنة، وفقاً للشروط المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية وعند دفع رسم سنوي. ويكون العقد قابلاً للتجديد بالنسبة للطرف الآخر، وترد طريقة تحديد وتحصيل وتوزيع الإتاوات في قانون المالية.

في هذا القانون، تشير الممتلكات فوق سطح الأرض إلى جميع الممتلكات المرتبطة بالاستثمارات الزراعية، ولا سيما المباني والمزارع ومرافق الري.

عملاً بقانون الأسرة، الوصايا بموجب المادتين 190 و196 تنطبق نفس القواعد على الوصايا بموجب المادتين 190 و196 والهبات بموجب المادة 205. تنطبق نفس القواعد على الهبات بموجب المادة 205. كما يعتبر حق الامتياز الممنوح من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة المستثمرين في مجال الأراضي الفلاحية والصحراوية تطبيقاً لقاعدة تجزئة حق الملكية، بفصل ملكية الرقبة عن حق الانتفاع من جهة، وفصل ملكية الأرض التي تبقى ملكاً للدولة عن المنشآت المقامة التي هي ملك لصاحبها. وفقاً للمادة

¹ - المادتان 2-3 من قانون 03/10 المؤرخ: 2010/08/15، تحديد شروط استخدام الأراضي الزراعية وكيفية استخدامها، الجريدة الرسمية، العدد 46، ص 2010.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

2 من مسرد المصطلحات المرفق بالمرسوم 483/97 المؤرخ 15 ديسمبر 1997، يُعرّف حق الإيجار بأنه حق الدولة في منح حق استخدام الأراضي الموجودة في ملكية الدولة لفترة زمنية معينة. أما تطبيق مبدأ تجزئة حق الملكية عن طريق التعاقد مابين المتعاملين الخواص فهو نادر إن لم أقل منعدم.

المطلب الثاني:

القيود الواردة على حق الملكية

تضع المادة 74 من قانون التوجيه العقاري حدًا لجميع الشروط والقيود الواردة في العقود الإدارية والمقررة بموجب أحكام التشريعات السابقة والتي لم تعد تفي بمتطلبات التحول الاقتصادي والاجتماعي الحالي، مثل شرط حظر التصرف في الأراضي لأغراض البناء أو إقامة مبانٍ عليها لمدة 10 سنوات من تاريخ الاستحواذ، وشرط اشتراط الحصول على إذن إداري من المحافظ للتصرف في العقارات، وحظر التصرف في الأراضي الزراعية، حيث نصت المادة 74 على أنه: (لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي المطورة أو القابلة للتطوير لأي شروط غير تلك المنصوص عليها في المادة 71 أعلاه، باستثناء تلك المتعلقة بأهلية ورغبة الأطراف وتحديد موضوع العقد على النحو الواجب وفقاً للقانون المعمول به). وبذلك تكون المادة 74 المذكورة أعلاه قد أرست قواعد حرية المعاملات العقارية بإزالة جميع العقبات التي تعترض المعاملات العقارية.

ولتوضيح هذه القاعدة، تم إصدار قرار وزاري مشترك بين وزارة الداخلية ووزارة الاقتصاد ووزارة التجهيز بتاريخ 1997/04/27، والذي نص على الخصوص في الفقرة الثانية منه بأنه: (ومن أجل إزالة كل الالتباسات فيما يتعلق بشرح وفهم أحكام المادة 74 من القانون المذكور أعلاه (قانون التوجيه العقاري)، وفي انتظار نشر المرسوم الذي يحدد وينظم شروط ممارسة حق الشفعة الخاصة بالمعاملات العقارية على الأراضي العمرانية والصالحة للتعمير، فإن هذا المنشور يهدف للتذكير بالقواعد التي يجب الالتزام بها أثناء هذه المعاملات العقارية). لينتهي في الفقرة الخامسة منه إلى: (وعليه فإن كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل رسمي طبقاً للقانون الساري المفعول).

وبناء على ذلك فإن كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل عقد رسمي طبقاً للقانون الساري المفعول.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

والسؤال المطروح هنا هو إذا كانت المادة 74 من قانون التوجيه العقاري قد كرست قاعدة حرية المعاملات العقارية، وألغت كل القيود والشروط المانعة من التصرف، فما هو السند القانوني للشروط الفاسخة والمانعة للتصرف من طرف المالكين للقطع الأرضية المعدة للبناء على حالتها، والمكتسبة عن طريق الشراء من الدولة أو الجماعات المحلية، والتي تتضمنها عادة العقود الإدارية والتوثيقية المنجزة لصالح المستثمرين الاقتصاديين، والمقرين العقاريين؟

جاء في الرد أن القانون الخاص بالعقارات يزيل جميع القيود والشروط المفروضة على المعاملات العقارية ويخضع المعاملات العقارية لأحكام القانون المدني، وأن قاعدة حرية المعاملة المنصوص عليها في المادة 74 أعلاه تتفق مع المبدأ العام للوفاء بالعهد المنصوص عليه في المادة 106 من القانون المدني. تتفق المادة 106 من القانون المدني مع المبدأ العام القائل بأن العقود هي عهود الوفاء بالعهد.

واستناداً إلى هذا المبدأ، يحدد المرسوم رقم 427/12 المؤرخ 16 كانون الأول/ديسمبر 2012 شروط إدارة وتسيير الممتلكات العامة والخاصة التابعة للدولة ويميز بين الحالتين التاليتين:

الحالة الأولى: في حالة البيع بالمزاد العلني عملاً بالمادة 90 من المرسوم المذكور أو البيع بالاتفاق في الحالات الخاصة المنصوص عليها في المادة 91 من نفس المرسوم، وهي: الملكية المشتركة -الأرض المحدودة -الاستيلاء القانوني -الجوار -في الحالات التي يتعين فيها إعادة توطين المالك المنزوعة ملكيته -حيث يتعذر البيع بالمزاد العلني مرتين. وفي جميع هذه الحالات، لا يتضمن عقد البيع أو النقل أو المبادلة أي شروط أو قيود على حرية المالك في التصرف في العقار المكتسب.

الحالة الثانية: عملاً بالمادة 92 من نفس المرسوم، يخضع البيع التعاقدي للعقارات لأغراض التشييد والبناء للمشاريع العامة أو الخاصة لشروط مكتوبة. وفي هذه الحالة، تنص الفقرة 2 من المادة نفسها على ما يلي: (يمكن أن تسند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء). وهذا اعتباراً لخصوصية التنازلات الودية والأسعار الامتيازية التي تتم بها هذه التنازلات لفائدة المتعاملين في الترقية العقارية.

وفي هذا الصدد، فإن جميع شروط الانتفاع بالأرض، مثل تحديد طبيعة المشروع ومحتواه والإطار الزمني لإنجازه ووسائل تمويله، مبينة في الشروط والأحكام، والتي تشمل في جملة أمور الشروط التي تمنع التصرف في الأرض بشكلها الحالي بالبيع أو النقل أو الإيجار، وهذه الشروط هي الشروط المتفق عليها

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

الواردة في متن عقد الشراء أو عقد النقل الذي يتم بموجبه شراء الأرض، والتي تضعها الدولة أو السلطة المحلية المعنية للموافقة على النقل إلى هذه الأطراف والناشئة عن القاعدة العامة (العقد شريعة المتعاقدين).¹ أما فيما يتعلق بحرية المعاملات العقارية في مجال الأراضي الفلاحية، فجدير بالذكر هنا أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983، المتعلق بتطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، نجد أنه قد أقر مبدأ حرية المعاملات العقارية، قبل صدور قانون التوجيه العقاري، حيث نصت على النحو التالي الفقرة الثانية من المادة 29 على أنه: (ومن ثم فإن جميع عمليات نقل الحقوق العينية العقارية التي تشمل أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحية تكون حرة).

ولكن يجب التذكير هنا إلى أن حرية المعاملة تكون بعد رفع الشرط الفاسخ الذي يتضمنه عقد الملكية، والذي يقضي بعدم جواز التصرف في الأرض المكتسبة عن طريق الاستصلاح إلا بعد رفع الشرط الفاسخ المدرج في صلب العقد، استكمال برنامج إعادة التأهيل الذي أعده المالك ووافقت عليه السلطة الإدارية، طبقا للمادة السادسة من القانون رقم 18/83، ويمتد أثر هذا الشرط الفاسخ مدة خمسة (5) سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة، وهي المهلة الممنوحة للمالك من أجل إنجاز برنامج استصلاح أراضي، حيث لا يجوز له نقل الملكية إلا بعد رفع هذا الشرط الفاسخ،² ونفس القاعدة تنطبق على المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الصحراوية المكتسبة في إطار الاستصلاح،³ إلا أن تبني مبدأ تحرير السوق العقارية لا يتعارض مع سلطة التنظيم المخولة للإدارة والتي تمنحها إمكانية التدخل في سير هذه السوق كلما اقتضت الضرورة ذلك.

وتماشيا مع الإصلاحات المعلن عنها في قانون التوجيه العقاري، صدرت التعليمات الوزارية رقم 172 المؤرخة في 01/12/1991 التي وضعت حدا لاقتناء الدولة المباشر لجميع العقارات المراد التصرف فيها من قبل أصحابها الأجانب (حق الشفعة التلقائية) معلنة بذلك على مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف في ملكيتهم العقارية، غير أن المبدأ المعلن عنه تبعه استثناء هام، هو بقاء خضوع الأجانب لطلب الترخيص المسبق من الوالي من أجل التصرف في ملكيتهم.⁴

1- المذكرة رقم 1479، المؤرخ 28 آذار/مارس 2000 والقرار المشترك بين الإدارات المؤرخ 5 نيسان/أبريل 2003 الصادر عن المديرية العامة لأماكن الدولة (الجريدة الرسمية العدد رقم 35 - 2003).

2- المادة 17 من القانون 18/83

3- المادة 12 من المرسوم رقم 289/92 المؤرخ 6 تموز/يوليه 1992 شروط نقل ملكية الأراضي الصحراوية في المناطق المستصلحة.

4- أول نص قانوني نظم هذه الرخصة هو المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20/01/1964 ج ر عدد 7 والذي عرف تعديلات عديدة، آخرها المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 22/05/1983 ج ر عدد 21.

الفرع الأول:

قيود تؤدي إلى فقدان حق الملكية

أولاً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

وبالإضافة إلى الأحكام القانونية والدستورية المذكورة أعلاه بشأن حقوق الملكية، تطورت أيضاً الإمكانيات الإدارية التي تؤدي إلى فرض قيود قانونية على الملكية مع تطور الدولة. فأولاً، اعترف القانون والقضاء بالمصادرة المؤقتة ونزع الملكية كصلاحيات للسلطة العامة ونص عليها في المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على النحو التالي:

- لكل شخص الحق في التملك، بمفرده أو بالاشتراك مع آخرين.

- ولا يجوز حرمان أحد من ممتلكاته تعسفاً.

ووفقاً للمادة 14 من الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب: الحق في الملكية مكفول ولا يجوز المساس به إلا في حالات الضرورة أو للمصلحة العامة، وفقاً لأحكام أي قانون يسن في هذا الشأن. ووفقاً للمادة 30 من المشروع العربي لحقوق الإنسان في الوطن العربي: تحمي الدولة الملكية الخاصة، ولا يجوز المساس بهذا الحق تعسفاً دون تعويض عادل. وبعد أن نصت الجزائر على حق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم في التعويض العادل والمنصف في المادة 677 من القانون المدني الجزائري، ذهبت الجزائر إلى أبعد من ذلك وضمنت أن التعويض العادل والمنصف له الأسبقية على أحكام المادة 20 من دستور 89 بصيغته المعدلة.¹

كما انه بمناسبة تنفيذ نزع الملكية يجب التوفيق بين مبدئين أساسيين وهما:

-المبدأ الأول: يجب أن تكون للمصلحة العامة الأسبقية على جميع المصالح الأخرى، وفي حال وجود

تعارض بينها، يجب أن تكون الغلبة للمصلحة العامة.

-المبدأ الثاني: ولا يسمح بالتضحية بالمصالح الخاصة، حتى من أجل الصالح العام، إلا في حدود

ضيقة. كما أن الأفراد متساوون إزاء أعباء وتكاليف الصالح العام ولا يسمح لأي فرد أو أفراد بتحمل

تكاليف الصالح العام على حساب الآخرين.

1-المادة 72 من القانون 25/90.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ولذلك فإن المشرع ملزم بوضع قواعد موضوعية وإجرائية لتمكين السلطة التنفيذية من الاستفادة من هذا الاستثناء وفي الوقت نفسه تحقيق هدف ضمان حماية الحقوق الفردية. ولتحقيق ما سبق ذكره، تم تعديل القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد قواعد نزع الملكية للمصلحة العامة واستكمالته بالقانونين الماليين لعامي 2005 و2008. وتنص المادة 1 على أن نزع الملكية يتم من خلال دفع تعويض عادل ومنصف، وبالتالي إعادة الربط بين نزع الملكية ونزع الملكية التقليدي. وتعيد المادة ربط نزع الملكية بمبدأ المصلحة العامة التقليدي. وفي حين أن المادة 20 من الدستور الحالي تدعم هذه الفكرة، ووفقاً للمادة 2 من القانون رقم 11/91، فإن "نزع الملكية للمصلحة العامة هو وسيلة استثنائية لاكتساب الملكية أو الحقوق على العقارات ولا يتم تطبيقه إلا عندما تسفر جميع الطرق الأخرى عن نتائج سلبية". وبالتالي فإن نزع الملكية معترف به كوسيلة لدمج الملكية الخاصة بالملكية العامة.¹

وعلاوة على ذلك، لا يمكن نزع الملكية إلا لتنفيذ المشاريع الناتجة عن تطبيق الإجراءات القانونية مثل التقسيم والتعمير والتخطيط، وفقط فيما يتعلق ببناء المرافق العامة والتجهيزات والأشغال الكبرى ذات المنفعة العامة.

وفي هذا الصدد، ينص المرسوم رقم 186/93 المؤرخ 27 يوليو 1993 (المعدل والمتمم بالمرسوم بقانون رقم 248/05 المؤرخ 10 يوليو 2005) والمرسوم بقانون رقم 202/08 المؤرخ 7 يوليو 2008 (القانون رقم 11/91 المؤرخ 27 أبريل 1991 الذي أدخل قواعد بشأن نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة. نموذج الطلب) ينص على أن المستفيدين من نزع الملكية ملزمون بتقديم تقرير يوثق محاولاتهم للحصول على الملكية بالتراضي.

وينص القانون رقم 19/11 على أن قرارات إعلان المصلحة العامة وفرض عقوبات البطلان يجب أن تتضمن الغرض من نزع الملكية.

وبما أن القضاء يبسط رقابة على عنصر السبب في القرارات الإدارية، فهذا يعني أن القضاء يتحكم في جدية الحاجة وإلحاحها من خلال المصلحة العامة المراد تحقيقها.²

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، صفحة 224.

2- حكم المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 26 أيار/مايو 1984، المراجعة القضائية، دائرة وثائق ومنشورات المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر، 1990، ص 91، 92.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

لا يمكن إصدار إعلان المصلحة العامة إلا بقرار مشترك من الوزراء أو بقرار من الحاكم.¹
وبناءً على ذلك، تتضمن إجراءات نزع الملكية المراحل الخمس التالية:

- 1- **التصريح بالمنفعة العمومية:** كما هو محدد في المادة 10 من المرسوم التشريعي 93/186، يتضمن هذا القرار البيانات والصيغة وسلطة الإصدار تحت طائلة البطلان.²
- 2- **تحديد قائمة الأملاك المعنية أو مرحلة التحقيق الجزئي:** وتنص المادة 17 من القانون 11/91 على ما يلي: (يعهد بالتحقيقات الجزئية إلى مفوض التحقيق من بين الخبراء الذين تأذن لهم المحكمة. ويحدد القرار الخاص بتعيين مفوض التحقيق مكان عمل المفوض والمدة التي يحكم عليه فيها بعقوبة عدم الصلاحية لأداء مهامه. وينشر هذا القرار وفقاً للإجراء المحدد في المادة 11 من هذا القانون).³
- 3- **تقييم الأملاك المعنية:** ووفقاً للمادة 20 من القانون 11/91: تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد تقرير تثمين للممتلكات وحقوق الملكية المراد نزع ملكيتها:

- قرارات الموافقة على المصلحة العامة

- تصميم جزئي مرفق بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق.⁴

- 4- **قرار قابلية التنازل:** قرار قابلية التحويل هو قرار يصدره الحاكم العام ويحدد قائمة الممتلكات والحقوق في المناطق النائية التي سيتم نزع ملكيتها وقائمة المالكين والمستفيدين والتعويضات التي ستمنح لهم.⁵
- 5- **قرار نزع الملكية:** يتم اتخاذ قرار إداري لتحديد طريقة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يتم تقديم أي استئناف في غضون شهر واحد من تاريخ الإخطار بقرار قبول أو رفض.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

وبموجب القانون الجزائري، فإن إجراء نقل ملكية العقارات هو إجراء إداري بحت ولا يتضمن سوى إجراء معاينة للتأكد من استيفاء الإجراءات السابقة. وفي حال استيفاء هذه الشروط، يتخذ الوالي قراراً بتحويل

1- المادة 10 من المرسوم 186/93 الصادر بتاريخ 1993/07/27 المعدل والمتمم.

2- المادة 6 من القانون 11/90 والمادة 6 أيضاً من المرسوم التنفيذي 186/93 اللتان أكدتا على ضرورة إعداد القرار الإداري المسبق وعلى ما يجب أن يتضمنها وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية والمنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر بتاريخ 1993/03/26 .

3- المواد من 12 إلى 30 من المرسوم 186/93 حول مهام المحافظ المحقق والسلطات المخولة له .

4- المادتين 18 و 19 من القانون 11/90 وكذا المواد من 31 إلى 35 من المرسوم 186/93.

5- المواد من 23 إلى 28 من القانون 11/91 والمواد من 36 إلى 39 من المرسوم 186/93 .

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

العقار ويبلغ الأطراف المعنية بذلك. وفقط عندما يتم إيداع هذا القرار رسمياً لدى المديرية العامة لأملاك الدولة واستكمال الإجراءات الشهرية للعقارات يتم الانتهاء من نقل الملكية العقارية.¹

لا ينص القانون الجزائري على إجراء لتسليم المجرمين بسبب عدم وجود نص محدد، وبما أنه لا يوجد أي شكل من أشكال طلب التسليم، يبدو أن القضاء قرر ترك الاختصاص للقضاء الإداري.²

ثانياً: حق الشفعة الإدارية:

وتكرس المادة 74 من قانون التخصيص العقاري مبدأ حرية التصرف، ولكنها تضع في يد الدولة والسلطات المحلية الأدوات القانونية التي تضمن الحفاظ على النظام العام وحماية المصلحة العامة في المعاملات العقارية. وهذه الأدوات هي أدوات إيجابية للتدخل، بما في ذلك سلطة إنفاذ الرهن العقاري عند الضرورة، وفقاً للمادة 71 من قانون التخصيص العقاري، التي تنص على أن "الدولة والسلطات المحلية ملزمة بضمان المصلحة العامة ومتطلبات المصلحة العامة، بغض النظر عن إمكانية اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية".

يسري حق الشفعة على بعض المؤسسات والمنظمات العامة المحددة في اللائحة. ويمارس هذا الحق بالترتيب السابق للترتيب المحدد في المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المذكور أعلاه).

أي أن للدولة الحق في ممارسة الشفعة بالحلول محل المشتري قبل الأشخاص المخول لهم هذا الحق بموجب نص المادة (795) من القانون المدني، وهم:

- مالك العقار المشاع إذا تم بيع حق الانتفاع المقابل للعقار المشاع كلياً أو جزئياً.
 - مالك شريك إذا تم بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي.
 - صاحب حق الانتفاع إذا تم بيع الجزء المقابل للعقار المشاع كلياً أو جزئياً.
- وهذا يشمل العقارات الحضرية، وتنضم العقارات الزراعية إلى هذه المجموعات الثلاث، أما المجموعة الرابعة فتشمل الجيران الذين يستثمرون في الزراعة لتحسين هياكل ممتلكاتهم، والدولة دونهم.³

1- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: بلحو نسيم، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017، ص 309 وما يليها.

2- قرار المحكمة العليا رقم 36595 بتاريخ 1984/05/26، المجلة القضائية 1990، عدد 1، صفحة 199.

3- المادة 52 من القانون رقم 25/90.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ويبطل حق الشفعة في الأراضي الفلاحية بعد تحقيق عملية الاستصلاح وقيام المالك بطلب رفع الشرط الفاسخ من المجلس الشعبي البلدي.¹

إن الغرض من الحجز المدني هو المصلحة الخاصة للمنتفع، وهو أمر يصعب الاعتراف به، ولكن المشرعين اعترفوا به بشكل عام لحل الملكية المشتركة أو في بعض الحالات لإبقاء الملكية في العائلة، تهدف الشفعة الإدارية إلى التأثير على المعاملات العقارية مسبقاً لمنع الزيادات غير الطبيعية في الأسعار، وتظهر الإحصاءات أن الشفعة الإدارية نادراً ما تُستخدم بشكل عام، مما يؤكد أن دور الشفعة هو دور تهديدي ووقائي.²

لاحظ أنه في حال قررت الإدارة ممارسة حق الشفعة، يجب أن يكون القرار مبرراً، وإلا سيكون غير قانوني ويجوز للقاضي الإداري إلغاؤه.

وعليه فإنه يمكن أن نلخص أهداف الشفعة الإدارية فيما يلي:

أ- بالنسبة للعقار الفلاحي: تهدف وزارة الزراعة والأراضي من خلال فرض الحجز على الرهن إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تحسين وتوسيع قدرات المستثمرات الفلاحية.
- حماية الأراضي الفلاحية وخاصة المهددة بالتوسع العمراني.
- حماية الأراضي الزراعية من التجزئة والتقسيم ومخاطر أي صفقة قد تضعف من إمكانيات استثمار الأرض أو تؤدي إلى تغيير الغرض الفلاحي.³
- محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.
- ب - بالنسبة للعقار الحضري: عملاً بالمادة 71 من قانون التوجيه العقاري، يجوز لكل بلدية ممارسة حق الرهن العقاري من خلال هيئة تنظيم إدارة العقارات الحضرية للوفاء بمتطلبات سياسة التنمية الحضرية هذا الحق إلى تحقيق الأهداف التالية:
- خلق أوعية عقارية لاستقبال النشاطات الاقتصادية وبرامج الترفيه والسياحة.
- انجاز التجهيزات العمومية وتجديد النسيج العمراني.

1- لفقرة 1 من المادة 29 من المرسوم رقم 724/83 المؤرخ 13 آب/أغسطس 1983 المتعلق بتطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ 13 آب/أغسطس 1983 المتعلق بحياسة العقارات الفلاحية.

2- شامة، مرجع سبق ذكره، ص 242.

3- المادتين 55 و 56 من القانون رقم 25/90.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

- تدعيم السياسة الوطنية للسكن.
- تثمين الحافظة العقارية ومحاربة المضاربة في العقار الحضري.
- إنشاء احتياطي عقاري من أجل تحقيق الأهداف المستقبلية.
- ج - بالنسبة للعقار السياحي: من أجل القضاء على المضاربة في العقارات السياحية ووضع حد لتدهور هذا الأصل، وضعت وكالة التنمية السياحية السياسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، وأسندت لها صلاحية التصريح بحماية مناطق التوسع السياحي وتطويرها من أجل الاستثمار السياحي.
- لذلك، يتمتع مكتب السياحة بالسلطة القانونية، وفقاً للمادة 04 من اللائحة رقم 62/66 المؤرخة 1966/03/26 بشأن المواقع والأماكن السياحية ذات الأهمية، بفرض امتيازات مع أو بدون تعويض على الممتلكات التي قد تخضع لإجراءات إدارية
- هذا وتجدر الإشارة إلى أن ممارسة حق الشفعة لا يعتبر وسيلة لاكتساب أموال للدولة وبأسعار منخفضة بل هدفه جبائي وردعي محض، يتمثل في قمع الاخفاءات ومنه الحصول على أكثر صدق في الثمن المصرح به في عمليات البيع، حيث تنص المادة 118 فيما يلي التعديلات والإضافات التي أدخلت على قانون التسجيل بموجب المرسوم 105/76 المؤرخ 1976/09/9: (وفي حالة ما إذا اعتبر ثمن البيع غير كافٍ وتم دفع هذا الثمن، يجوز لهيئة التسجيل استخدام أي مصلحة في العقار أو حقوق عقارية أو محلات أو حقوق رهن على العملاء أو أي التزام إيجار أو إيجار على العقار كله أو جزء منه لصالح الخزنة فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق، ذا بالإضافة إلى الدعاوى المرفوعة ضد الهيئة على النحو الذي نصت عليه في المواد من 102 إلى 106 من هذا القانون والتي يتم رفعها خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقد أو الترخيص).¹
- يتم إبلاغ صاحب الحق بقرار إنفاذ الحجز إلى صاحب الحق كتابةً من قبل قاضي مكتب التنفيذ أو بإقرار خطي بالاستلام يرسله مكتب الضرائب في المقاطعة التي يقع فيها العقار.

1- علاوة بوترغار، استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة، مجلة الموثق، العدد 04، 1998، ص 21.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وتخضع الممتلكات المشمولة والمقتناة بموجب الشروط المذكورة أعلاه لقانون أملاك الدولة، حيث أنها مشمولة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.¹

باختصار، يتم إنفاذ الحجز الذي تم إنشاؤه لصالح الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 أغسطس 2010 والمادتين 62 و 71 من القانون رقم 90/25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990² عملاً بالمادة 803 من القانون المدني. عملاً بالمادة 803 من القانون المدني (يعتبر القرار النهائي والملزم الذي ينشئ حق الشفعة أساس حق المشتري في الملكية، دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإعلان عن العقارات)

الفرع الثاني:

قيود تعيق حق التصرف

أولاً: قيود تفرضها قواعد التهيئة والتعمير:

كما أكدت المادتان 12 و 15 من القانون رقم 02/06 المؤرخ 02/06/2006 المتعلق بمهنة التوثيق، لا يجوز للموثقين رفض تحرير عقد يطلبه الموثق، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفاً للتشريع الساري. وفي هذا الإطار تطرح على مستوى مكاتب التوثيق عدة مسائل تتعلق بنظام التهيئة والتعمير، تتعلق بالتصريح بحالة العقار عند إبرام العقود والمعاملات العقارية، والتغييرات المادية والقانونية التي تطرأ على حالته، كإقامة البناءات والمنشآت، أو تقسيم وتجزئة العقار، وغيرها.

وإذا كانت القاعدة العامة أن العقود التوثيقية هي عقود تصريحية، وأن الموثق يتلقى العقود ولا يبرمها، فهو ليس طرفاً في العقد، وإنما يتمثل دوره في تلقي تصريحات الأطراف وصبها في الشكل القانوني المناسب من أجل إضفاء الصبغة الرسمية عليها، وإتمام الإجراءات الشكلية اللازمة لها، وتحصيل الرسوم والحقوق الواجبة عليها لحساب الخزينة العمومية. فإن بعض العقود وفي مقدمتها المعاملات العقارية لا يكفي فيها مجرد التصريح الشفوي من الأطراف فيما يتعلق بموضوع ومضمون العقد، فلا بد من إثبات تعيين العقار

1- المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 2009/08/12 عن وزير المالية الذي يهدف إلى التذكير بالمبادئ والقواعد المتعلقة بممارسة حق الشفعة وبعث تطبيقه من جديد

2- المادة 99 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 وهي تحدد شروط إدارة وتشغيل الممتلكات العامة والخاصة المملوكة للدولة.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وحالته المادية ووضعيته القانونية، وأصل ملكيته، وكل التغييرات المادية التي تطرأ عليه، وتغير من طبيعته بموجب سندات رسمية، فرضها وحددها القانون والتنظيم الجاري بهما العمل، ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

1- تغيير حالة الأرض الصالحة للبناء بالبناء عليها: وتنص المادة 1/52 من قانون التقسيم والتشييد على أنه "يجب الحصول على رخصة بناء لتشييد المباني الجديدة بغض النظر عن الاستخدام المقصود منها، والإضافات على المباني القائمة، والتعديلات على المباني التي تمس الجدران الصلبة والواجهات إلى الساحات، وتشييد الجدران الصلبة والأسوار المقواة". وتنص المادة 56 من القانون على أنه "يجب على المالك أو الشاغل إخطار المجلس الشعبي البلدي بإتمام الأشغال للحصول على شهادة المطابقة" وتنص المادة 01/75 من القانون على أنه "بعد إتمام الأشغال (يتم تأكيد الامتثال لرخصة البناء بشهادة المطابقة التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الحالة)، وتصدر الشهادة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الحالة. وتصدر الشهادة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الأحوال). وتنص المادة 33 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم، الذي ينظم إجراءات إعداد وإصدار شهادة البناء وشهادة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، على أن "تشييد بناية أو تعديلها يتطلب رخصة بناء وفقاً للمواد 49 و52 و55 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990. يتطلب الحصول على رخصة بناء وفقاً للمواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الذي سبق هذا المرسوم". ووفقاً للمادة 54 من نفس المرسوم، "عملاً بالمادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ 1 ديسمبر 1990، يتلقى المستفيد من رخصة البناء، عند الانتهاء من أشغال البناء، وعند الاقتضاء، عند الانتهاء من أعمال التهيئة التي يكون مسؤولاً عنها، شهادة بأن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء".

يحدد القانون 15/08 الصادر في 20 تموز/يوليه 2008 والمراسيم 154/09 و155/09 و156/09 الصادرة في 2 أيار/مايو 2009 قواعد الامتثال وإكمال المباني. ويهدف هذا القانون إلى وضع حد للمباني غير المكتملة، وضمان الامتثال للمباني المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل دخول هذا القانون حيز النفاذ، وتوفير تدابير رادعة لعدم الامتثال للمواعيد النهائية للبناء ولوائح البناء.

القانون رقم 15/08 المؤرخ 20/07/2008 التي تحدد قواعد البيانات وإتمام مراسمها التنفيذية المواد التالية: والمرسوم رقم 154/09 و155/09 و156/09 المؤرخ 2/05/2009 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمامها. ويهدف هذا القانون إلى وضع حد للمباني غير المكتملة، وتحقيق المطابقة للمباني التي

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

تم الانتهاء منها أو في طور الانتهاء منها قبل صدور هذا القانون، ووضع تدابير رادعة لعدم الالتزام بمواعيد البناء وأنظمة البناء.

يجب اكتمال إجراءات مطابقة البناء والانتهاء منها وفقاً لأحكام هذا القانون خلال خمس سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

2- تغيير حالة العقار المبنى بالهدم: يجب تقديم تصريح الهدم من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 فيما يتعلق بالتوسع الحضري وإعادة الإعمار، تنص على ما يلي. (ويخضع الهدم الكلي أو الجزئي للمبنى لتصريح هدم إذا كان ذلك مطلوباً في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو بشروط فنية وشروط السلامة).

كما حددت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المشار إليه أعلاه الحالات التي تحتاج الحصول على تصريح هدم، لا يجوز تنفيذ الهدم الجزئي أو الكلي للمبنى دون الحصول على تصريح هدم إذا كان المبنى يقع في موقع مصنف أو في طور التصنيف كأصل تاريخي أو معماري أو سياحي أو ثقافي أو طبيعي، أو إذا كان المبنى الذي يتم هدمه هو هيكل داعم للمباني المجاورة.

3- تغيير حالة العقار بتجزئته أو تقسيمه إلى حصتين أو أكثر: وبالتالي، فإن تقسيم أو تجزئة العقارات يشكل تعدياً على هذه الوحدة العقارية، مما يؤدي إلى إنشاء وحدة عقارية جديدة وانقراض الوحدة العقارية السابقة، وبالتالي يتطلب إذن السلطات الإدارية المختصة وإجراءات معينة يجب اتباعها واحترامها.

ينظم قانون التطوير والبناء ومرسومه التنفيذي الطريقة التي يمكن بها تقسيم العقار أو تقسيمه إلى جزأين أو أكثر من خلال اشتراط الحصول على تصريح تقسيم فرعي أو شهادة تقسيم فرعي حسب الحالة، حيث تنص المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: (يلزم الحصول على تصريح تقسيم فرعي للتقسيمات الفرعية المكونة من قطعتين أو أكثر، بغض النظر عن موقعها). وتنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في نفس السياق على أنه: (في إطار المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90/29 الصادر في 1 ديسمبر 1990 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، يلزم الحصول على تصريح تقسيم فرعي لقطعتين أو أكثر من عقار واحد أو أكثر، بغض النظر عن موقعها، عندما تُستخدم قطعة أو أكثر من القطع الناتجة عن التقسيم الفرعي لتشييد مبنى).

وتنص المادة 59 من قانون التطوير والتعمير على أنه (إذا كان من المقرر تقسيم مبنى إلى قطعتين أو أكثر، يتم إصدار شهادة تقسيم بناء على طلب مالك قطعة الأرض). وتنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 في نفس السياق، تنص المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ 1 ديسمبر 1990،

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

المذكور أعلاه، على أن (شهادة التقسيم هي وثيقة تنص على الشروط التي يمكن بموجبها تقسيم العقار المبني إلى جزأين أو أكثر).

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تصريح التقسيم الفرعي يخضع لإجراءات المعاينة العقارية من قبل السلطة التي أصدرته، على نفقة مقدم الطلب، في غضون سنة واحدة من تاريخ الإصدار، وفقا للمادة 23 من المرسوم رقم 176/91، وأنه يجوز تطوير قطعة الأرض الناتجة عن التقسيم الفرعي على أساس شروط مكتوبة تعدها وتوافق عليها الإدارة الإدارية والفنية المختصة وأنه لا يمكن استخدامها إلا بعد الحصول على شهادة التقسيم.

تنشر شهادة التقسيم مع المعاملة التي تستند إليها وتكون صالحة لمدة سنة واحدة فقط من تاريخ إصدارها (المادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 176/91)

ومن كل ما سبق عرضه، نستخلص ونستنتج الملاحظات التالية:

1- ليس من صلاحيات الموثق إجراء أية معاينات مادية أو ميدانية للتأكد من صحة تصريحات الأطراف أو مدى مطابقتها لوثائق الإثبات المقدمة له، إذ تبقى تصريحات الأطراف على مسؤوليتهم، بينما تبقى مسألة صحة الوثائق ومطابقتها للواقع على مسؤولية المصالح التقنية والإدارية التي سلمتها.

2- لا يجوز للموثق ولا للمحافظ العقاري بأي حال من الأحوال قبول أي تغيير على حالة العقار المادية أو القانونية بمجرد التصريح الشفوي، بل لابد من إثبات كل تغيير على حالة العقار بموجب الوثائق الرسمية التي حددها القانون، والتي سبق ذكرها أعلاه.

3- الجهات المؤهلة قانونا لإثبات التغيرات الواردة على حالة العقار المادية أو القانونية، هي:

أ- المصالح الإدارية والتقنية المختصة في إطار تطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير، طبقا للنصوص المختلفة التي سبق عرضها.

ب- مصالح مسح الأراضي بمناسبة إجراء المسح العام.

ج- الجهات القضائية المختصة، بمناسبة فصلها في المنازعات العقارية، بالاعتماد في ذلك على إجراء الخبرات التقنية والمصادقة عليها.

ومضمون هذه الملاحظة الأخيرة تؤكد الوثيقة التفسيرية رقم 1479 المؤرخة 28/28/2000 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

ولا يكون أي عقد من العقود المتضمنة تغييرا من التغييرات الطارئة على حالة العقار المادية أو القانونية قابلا للإشهار في المحافظة العقارية إلا إذا كان مبررا قانونا بالوثائق الرسمية المشار إليها أعلاه.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وأخيراً فإن كل من يخالف قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها أعلاه يعاقب بعقوبات ردعية منصوص عليها في المواد 74 وما يليها من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه في ضوء الأحكام المتعلقة بالعقار شهرياً، لا يجوز تغيير تسمية محتوى العقار (قيد الإنشاء) في مستندات الإخطار، إلا إذا كان هذا التغيير مثبتاً وفقاً لأحكام التشريعات السارية، ولا سيما عندما تكون الإشارة إلى رخصة البناء وشهادة تقدم البناء مدرجة في نص العقد.، تصريح من المحافظ العقاري بالحقوق العقارية القائمة المبنية وفقاً للأحكام المتعلقة بالبناء، يقدمه رئيس المجلس الشعبي للبلدية المختصة أو مهندس معماري مؤهل عند الاقتضاء.

وبطبيعة الحال، يظل من الإلزامي إحضار شهادة المطابقة (شرط إنجاز المشروع) بالنسبة للمشاريع التي ينطبق عليها إطار قانوني محدد. وينطبق هذا الأمر بشكل خاص على العقود الإدارية التي تتضمن شروطاً للفسخ، مثل عقود حيازة العقارات عن طريق الاستصلاح، وعقود المشاريع الاستثمارية وعقود التصرف الناشئة عن عقود البيع على التصميم، الخ...¹

من المهم أن نلاحظ أن جميع العقود الإدارية تقريباً التي تعمل بمثابة سند ملكية الشعب تحتوي على قاعدة الأرض فقط، بغض النظر عما إذا كانت الأرض قد تم الحصول عليها بموجب قانون حجز الأراضي السابق، وبالفعل، فإن العديد من العقود الإدارية المتعلقة بنقل ملكية العقارات المبنية تتضمن فقط قاعدة الأرض، وخاصة تلك المبرمة فيما يتعلق بتسوية بعض الحالات الخاصة، ومن الأمثلة على ذلك البناء غير القانوني الذي تم حله بموجب أحكام القانون (15/08) وتقنين البناء الذاتي

ثانياً: عدم قابلية إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية:

وتنص المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ 30 كانون الأول/ديسمبر 2007، بما في ذلك قانون المالية لعام 2008 (بصيغته المعدلة بموجب المادة 22 من القانون رقم 11/11 المؤرخ 18/07/2011، بما في ذلك الأحكام التكميلية لقانون المالية لعام 2011) على ما يلي: (يعتبر المستفيد غير قابل للتحويل، تظل المساكن الاجتماعية المدعومة، التي تسمى الآن بالمساكن المدعومة، وجميع المساكن المدعومة من الدولة في حيازتها لمدة خمس سنوات من تاريخ إنشاء عقد نقل الملكية، باستثناء نقل الملكية بسبب الوفاة. ويتم تحديد طريقة تطبيق هذه المادة بموجب لائحة، عند الاقتضاء).²

1- المذكرة العامة رقم 8498 الصادرة في 24/08/2011 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2 - المادة 58 من القانون رقم 16/11 الصادر في 28 ديسمبر 2011 (قانون المالية 2012)، الجريدة الرسمية - العدد 72 - 2011.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

يحدد المرسوم رقم 196/08 الصادر في 2008/06/607 شروط إعادة تخصيص المساكن الاجتماعية الحكومية ولا يزال ساري المفعول. حيث جاء في هذا المرسوم إن السكنات الاجتماعية المعنية بهذا التدبير هي تلك الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 والتي لم يتم تسديد سعرها الجزئي أو الكلي لغاية تاريخ 2007/12/31.¹

بهذا الخصوص يجب أن تتضمن العقود الإدارية التي تعدها إدارة أملاك الدولة بند عدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات بالنسبة للسكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة وسكنات البيع بالإيجار يبدأ سريانها من تاريخ اعداد العقد، ولمدة خمس (05) بالنسبة للسكنات المستفيدة من اعانة الدولة يبدأ سريانها بالنسبة للسكن الترقوي المدعم من تاريخ اعداد محضر التسليم وليس من تاريخ عقد البيع على التصاميم وبالنسبة للسكن الريفي من تاريخ شهادة المطابقة.²

تبعا لذلك فان المترشحين للاكتساب اللذين قاموا بتسديد سعر التنازل جزئيا أو كليا قبل 2008/01/01 وتم اعداد عقد الملكية بعد هذا التاريخ فإنهم غير معنيين بهذا التدبير المتضمن عدم إعادة التنازل ويجب أن لا تتضمن العقود الإدارية الخاصة بهم هذا البند.

أما فيما يخص السكنات الأخرى ذات الطابع الاجتماعي التي استفادت من إعانات عمومية سيما المساكن الاجتماعية التساهمية - حاليا السكن الترقوي المدعم - والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي المدعم والتي تم التنازل عنها بموجب مختلف الأجهزة التشريعية والتنظيمية الخاصة بها فيجب أن تتضمن العقود التوثيقية التيتعد بعد 2007/12/31 بند عدم إعادة التنازل مهما كان تاريخ الدفع الكلي أو الجزئي لسعر التنازل.³

ومن جهة أخرى يبدو من المفيد التوضيح انه عملا بمبدأ عدم رجعية القوانين فان كل أصناف هذه السكنات (الاجتماعية أو تلك التي استفادت من إعانات عمومية) والتي تحصل أصحابها على عقود ملكية مشهورة قبل صدور المادة 57 المشار إليها أعلاه غير معنية بهذا التدبير ولا يجوز للمحافظين العقاريين رفض شهر عقود التنازل عنها إذا كانت محل معاملات عقارية.

1 - المادة 03 من المرسوم 196/08.

2 - المنشور الوزاري المشترك رقم 002 المؤرخ في 2013/02/24.

3 - راجع في ذلك المادتين 05 و06 من المرسوم 196/08.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

في الأخير يبدو من اللازم التوضيح أن المساكن المتنازل عنها على سبيل التسوية في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 الملغى غير معنية بتدبير عدم إعادة التنازل وبالتالي يمكن لملاكها التصرف فيها بكل حرية.¹

1 - انظر التعليمات رقم 9090 المؤرخة في 2008/10/07 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية.

المبحث الثاني:

أنواع المعاملات العقارية

تتنوع المعاملات العقارية بتنوع أطرافها وبتنوع التصرفات القانونية والوقائع التي يمكن أن تنصب على العقار.

تتنوع معاملات الملكية مثلها مثل العقود الرسمية، بما في ذلك إنشاء حقوق الملكية ونقلها وتقويضها وتعديلها وإسقاطها.¹ ونظرا لكثرة المعاملات العقارية ستقتصر هذه الدراسة على المعاملات الواردة على الحقوق العينية الأصلية فقط كمايلي:

المطلب الأول:

معاملات عقارية تكون الدولة طرفا فيها

من أجل الاستغلال الأمثل للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي تعتبر ثروة معرضة للزوال فان الدولة تقوم بمجموعة من المعاملات العقارية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية أهمها:

الفرع الأول:

معاملات عقارية متعلقة بالاستثمار

تمنح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة حسب طبيعتها القانونية وحسب نوعية النشاط الذي يرغب المستثمر القيام به.

أولاً: منح العقار الصناعي:

تقاس جاذبية البلدان للمستثمرين بمدى سهولة حصول هؤلاء على وعاء عقاري لإنجاز مشاريعهم، وتعتبر هذه القاعدة من أهم المؤشرات التي تقارن بها تنافسية الدول وقابليتها لاستقطاب فرص الاستثمار إلى جانب المنظومة البنكية التي يجب أن تسير مثيلاتها في العالم.² شكلت هاتان المسألتان في الجزائر منذ مدة عائقا يحول دون تمكين العديد من المتعاملين الاقتصاديين من تحقيق رغبتهم في الاستثمار بها.

1- المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يشمل إعداد مسح شامل للأراضي وإنشاء مكتب لتسجيل الأراضي.

2- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: ضريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017، ص 343.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ومن جهة أخرى نلاحظ أن المنظومة القانونية التي تشكلت على فترات وبصفة تراكمية أصبحت جد معقدة مما استلزم إعادة النظر فيها، ولم يستقر بعد النظام القانوني للعقار الصناعي، فما زال من حين لآخر أن المشرعون يقدمون نصوصاً جديدة أو بتعديل أو إلغاء بعض الأحكام القانونية وكان آخرها من خلال قانون المالية لسنة 2013.

وفي هذا السياق تقرر تقليل عدد المتدخلين في تسيير العقار الصناعي واستبدالهم حصرياً بمؤسسات وهيكل واضحة المعالم والمهام.

إن جملة النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد 2008/09/01¹، هذا هو الإطار القانوني الجديد الذي ينظم المحافظ العقارية الخاصة المملوكة للدولة للمشاريع الاستثمارية، بما في ذلك مشاريع التطوير العقاري التجاري.

هذه الأحكام الجديدة التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم وعقلاني وشفاف للممتلكات العمومية ترمي لاسيما إلى:

- 1 - حماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد وهذا بإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز غير القابل للتنازل.²
- 2 - توحيد مناهج تحديد الإتاوة الإيجارية السنوية المستحقة على سبيل منح الامتياز وكذا كفاءات تحيينها.
- 3 - ضمان أحسن متابعة للامتيازات الممنوحة لاسيما من الجانب المتعلق باحترام بنود دفتر الشروط. إن وضع هذا الجهاز حيز التنفيذ سمح بتسجيل ببطء في إجراءات منح العقار وذلك لقلّة الإقبال على صيغة المزاد العلني. وفي ضوء هذا الوضع، وبغية تحفيز الاستثمار، قررت السلطات اتخاذ تدابير وحوافز جديدة في مجال حياة الممتلكات العامة لأغراض الاستثمار. وأدت هذه التدابير إلى تغيير جذري في النظام القائم لحيازة الممتلكات العامة بغرض تحفيز الاستثمار أحكام القانون رقم 04/08 المؤرخ في

1- المرسوم رقم 152/09 المؤرخ في 02 أيار/مايو 2009 والمرسوم رقم 153/09 المؤرخ في 02 أيار/مايو 2009 (المنشور في الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخة في 05 حزيران/يونيه 2009)، الصادرين تنفيذاً للمرسوم رقم 04/08 المؤرخ في 01 أيلول/سبتمبر 2008، بتعديل وتكميل شروط منح الامتيازات على الأراضي المملوكة للدولة المملوكة ملكية خاصة للمشاريع الاستثمارية.

2- الامتياز هو عقد عام تمنح بموجبه الدولة، بصفتها "مالك الأصل"، مؤسسة أو منظمة عامة أو شخص طبيعي أو اعتباري من أشخاص القانون الخاص حق الانتفاع لفترة زمنية معينة وبموجب اتفاق، من أجل تحقيق مشروع استثماري، ويتم تسجيله لدى المديرية العامة للعقارات.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

2008/09/01 كرس بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 20/07/2011. عملاً بالقانون رقم 12/12 الصادر في 26 ديسمبر 2012 (قانون المالية 2013)، تم إلغاء طريقة المزاد العلني وسيتم تطبيق طريقة التسوية فقط من الآن فصاعداً.

1- شروط منح الامتيازات على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمشاريع الأشغال العامة.:

أ- النمط والشروط المالية لمنح الامتياز: يجدر التنكير بأن القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم قد كرس منح الامتياز طويل المدى وغير القابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة والمخصصة للاستثمار أو التطوير العقاري التجاري.

غير انه تم استثناء من هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي:

- الأراضي الفلاحية.
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث واستغلال المحروقات.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

يجب أن تكون أراضي الدولة التي ينطبق عليها هذا النظام تابعة للملكية الخاصة للدولة، وأن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص للمنفعة العامة للدولة، وأن تقع ضمن المناطق المبنية أو القابلة للبناء كما حددها المخطط الرئيسي للتعمير والتنمية، وأن تكون قابلة لاستيعاب المباني وفقاً لمخطط شغل الأراضي.

بشكل استثنائي، قد يتم منح امتيازات لأراضي خارج القطاعات القابلة للبناء أو التعمير لمشاريع استثمارية لا يمكن بطبيعتها أن تُنفذ ضمن هذه القطاعات.¹

يمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص إقليمياً لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة، ويجب الأخذ بالمدة القصوى بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظراً لحجم المشروع وطبيعته (مركب سياحي، وحدة إنتاجية مهمة، برنامج سكني طموح...).² ويجب التنكير أن منح الامتياز يكون بدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية تمثل 5% (20/1) من القيمة

1- المادة 02 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01.

2- المادة 04 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

التجارية المحسوبة وفق السوق المحلية والتحدد أخذاً بعين الاعتبار جميع عناصر تقييم الأراضي، مثل مساحتها، طبيعتها، تضاريسها، وضعيتها القانونية وموقع العقار.

كما يستوجب الأخذ بعين الاعتبار تخصيص الوعاء العقاري، بضرورة تطبيق القيمة الأساسية المناسبة للمشاريع ذات المساحة الهامة غير المبنية (المساحات الخضراء، موقف السيارات، الممرات...).

في جميع الأحوال، يستوجب على إدارة أملاك الدولة تجنب تحديد قيم عالية التي ينجر عنها في معظم الأحيان تقديم طعون، وكذا القيم الضعيفة التي تضر بميزانية الدولة. يتم تخفيض معدلات الإيجار

السنية التي تحددها مكاتب أملاك الدولة على النحو التالي:

- 90% خلال فترة تحقيق الاستثمار (1-3 سنوات).

- 50% خلال فترة الاستغلال (من 1 إلى 3 سنوات).

- ديناراً رمزياً للمتر المربع للمشاريع الاستثمارية في الولاية المستخدمة لتنفيذ برنامج المرتفعات الجنوبية لمدة 10 سنوات، وبعد ذلك يتم رفع المبلغ إلى 50% من القيمة الإيجارية للعقار الوطني..

- دينار لكل متر مربع لمدة 15 عاماً، وبعد ذلك يتم زيادة الرسوم إلى 50% من رسوم عقارات الدولة للمشاريع الاستثمارية في أوان أوبلاست.

يمكن للمشاريع الاستثمارية الاستفادة من الخصومات الإضافية بعد قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من لجنة الاستثمار الحكومية.¹

تتطبق المزايا الجبائية المذكورة أعلاه أيضاً على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منحة امتياز بناءً على قرار من مجلس الوزراء، حتى قبل صدور قانون المالية الإضافي لعام 2011.

يتم تحديد الفترة التي سيطبق فيها الخصم من قبل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترويج الاستثمار وإدارة الممتلكات ويتم تحديدها في قرار الوالي واتفاقية الامتياز.

1- إن تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز (الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) ووفق التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا ويتعلق ب:- مرسوم رقم 485/06 المؤرخ 23 كانون الأول/ديسمبر 2006 الذي يحدد طريقة إدارة حساب الاعتماد الخاص رقم 302/089 المعنون "صندوق تنمية المنطقة الجنوبية". - مرسوم رقم 486/06 المؤرخ 23 كانون الأول/ديسمبر 2006 المتعلق بتحديد طريقة تسيير حساب الاعتماد الخاص رقم 302/116 المعنون "صندوق التنمية الاقتصادية للمرتفعات (المقاطعات والبلديات). تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي ادرار، تندوف، اليزي وتمنراست.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وعلى كل فان مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية يجب أن يتم تحيينه عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.¹ من أجل مساعدة المستثمرين وتقليل العبء المالي المرتبط بإجراءات الامتياز، تسمح المادة 18 من الأحكام الإضافية لقانون المالية 2011 (المعدلة للمادة 28 من الأحكام الإضافية لقانون المالية 2010) بتجزئة دفع رسوم حقوق التسجيل ورسوم الإعلان عن العقارات لإعداد عقود الامتياز للعقارات المملوكة للدولة.

هذا وبطلب محتمل من المستثمر تسدد الحقوق والرسوم السالفة الذكر سنويا على طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المعدل والمتمم المتعلق بترقية الاستثمار (نظام عام ونظام اتفاقية).² وتتص المادة 32 من قانون المالية لعام 2013 على ما يلي: (تصدر عقود الامتياز للعقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة من قبل المكتب العقاري للدولة في إطار تنظيم العقارات التي تستفيد منها المؤسسات الاقتصادية والعمومية والمؤسسات الصناعية والتجارية، معفاة من حقوق التسجيل ورسوم التصريح العقاري ومبالغ ملكية الدولة).

ب- الشروط القانونية لمنح الامتياز: يستفيد صاحب الامتياز من الحماية القانونية الكاملة، ولا يمكنه إنهاء عقد الامتياز أو إلغاؤه إلا إذا أخلّ صاحب الامتياز بشروط العقد.

وهناك امتيازات متعددة تنتج عن هذا الحق نذكر منها:

- 1 - استقرار استخدام الأصول على المدى الطويل.
- 2 - الإعفاء من الضريبة العقارية على الأرض.
- 3 - مدفوعات الإيجار السنوية بدلاً من دفع ثمن الشراء.
- 4 - خصم مدفوعات الإيجار السنوية من الفوائد الخاضعة للضريبة.
- 5 - رسوم الإيجار السنوي ثابتة لمدة 11 عاماً ويتم تجديدها في نهاية المدة.
- 6 - يجوز لصاحب الامتياز الحصول على ترخيص البناء وتصريح الهدم إذا قام بهدم مبنى غير مطابق للمشروع على نفقته الخاصة.

1- المواد 09، 08، 05، 03 الأمر رقم 04/08، بصيغته المعدلة بموجب المادة 15 من الأحكام الإضافية من القانون المالي

لعام 2011 والمادة 34 من القانون المالي لعام 2013

2- التعليم رقم 7982 الصادرة بتاريخ 2011/08/08 عن المدير العام للأموال الوطنية.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

7 - يمكن للمستفيد من الامتياز الحصول كذلك على قروض وتقديم الحق العيني كرهن رسمي لفائدة المؤسسات المالية.

8 - ينتقل حق الامتياز وكذا البنائات المشيدة على القطعة الأرضية محل الامتياز عن طريق التوريث أو البيع بعد انجاز المشروع وفيما يخص العقارات المبنية التي تكون محل امتياز لا يتوفر الإعفاء إلا بعد مرور خمس سنوات.

يجب منح الامتياز على أساس دفتر الأعباء الواجب إرفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الامتياز، في هذا المنوال يجب أن يتضمن دفتر الأعباء البنود الواجب احترامها لاسيما مايلي:

- 1 - منع كل تنازل عن حق الامتياز قبل انجاز المشروع.
 - 2 - منع الإيجار من الباطن قبل الانتهاء من انجاز المشروع وتشغيله.
 - 3 - الانجاز الفعلي للمشروع باشتراط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة ومعاينة دخول حيز التشغيل للمشروع من طرف الهيئات المختصة خاصة لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار، الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المسيرة لمنطقة التوسع السياحي.
 - 4 - المتابعة المنتظمة لانجاز المشروع واحترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر وهذا عن طريق دورات التفتيش المنتظمة.
 - 5 - التدابير الواجب اتخاذها اتجاه المستفيد بالامتياز في حالة عدم مراعاة بنود دفتر الأعباء والتي تتراوح من الأضرار إلى إسقاط الحق احتمالا¹.
 - 6 - يجب إدراج بصفة إلزامية البنود والشروط الرئيسية المعنية بالعقد الإداري.
- وجدير بالذكر انه في حالة انجاز المشروع طبقا لرخصة البناء ودخول المشروع حيز التشغيل فعلى المستثمر أن يكرس ملكيته على البنائات بعقد توثيقي وهو مطالب بإبلاغ مصالح أملاك الدولة على أية صفقة ينوي القيام بها. ويتعين على المحافظين العقاريين في هذا المجال اشتراط رخصة صريحة من مصالح أملاك الدولة قبل إشهار العقود التوثيقية المعدة في هذا المجال.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

2- شروط وأحكام نقل وإدارة الأصول المتبقية للمؤسسات العامة المستقلة وغير المستقلة المنحلة وفائض أصول المؤسسات العامة الاقتصادية وإدارتها:

كما تخضع الأصول المتبقية للمؤسسات العامة المنحلة وفائض أصول المؤسسات العامة الاقتصادية لأحكام القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المذكورين سابقاً. ويمكن التمييز بين حالتين:

أ- الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة: تطبيقاً لأحكام الفقرة 3 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المشار إليه فإن الأصول المتبقية والفائضة الواقعة بالقطاعات المعمرة لا يمكن توجيهها لمشاريع استثمارية وهي بذلك يجب أن تخصص سيما لإيواء مرافق عمومية على أساس ترخيص من وزير المالية بناءً على اقتراح الوزير المختص قطاعياً.

ب- الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة خارج القطاعات المعمرة: أما فيما يتعلق بباقي الأصول العقارية المتبقية والفائضة الواقعة خارج القطاعات المعمرة والمعنية بهذا التنظيم فإنها تسجل في سجل الإحصاء بعد تسليمها من طرف المصفين وتسير وفق الكيفيات المنصوص عليها مع الإشارة إلى أن إدماج الأصول الفائضة والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية التي تتم لفائدة الدولة مجاناً يجب أن تكون مخصصة عن طريق اتفاقية إدارة يضعها مسؤول ممتلكات الخزنة الوطنية وفقاً للوائح مجلس الخزنة الوطنية.¹

أما فيما يتعلق بالأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات والتي لم يتم التنازل عنها فهي تخضع أيضاً إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المشار إليه أعلاه. وعلى هذا الأساس ووفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04/08 الصادر في 2004/01/09، تخضع هذه الأراضي التابعة للشركات العقارية المملوكة للدولة أو البلديات لامتيازات غير قابلة للتحويل.

ثانياً: منح الأراضي الفلاحية:

وتجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 16/08 الصادر في 2008/08/03 والمادة 18 من التوجيه الزراعي ينصان على أنه لا يجوز استخدام مدافن النفايات في ملكية الدولة الخاصة إلا بهذه الطريقة:

1- المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

النسبة للأراضي التي تستصلحها الدولة، في شكل حقوق ملكية إيجارية (بالنسبة للأراضي التي يستصلحها المنتفعون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية والأراضي غير المخصصة في ملكية خاصة للدولة، في شكل حقوق ملكية عقارية زراعية بالمعنى المقصود في القانون الساري).¹

1- حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح:

يهدف القانون 18/83 المؤرخ في 13 أغسطس 1983 إلى تحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تشجيع الاستيطان أو الهجرة إلى الجنوب وتنمية واستعادة أراضيه.

وتنص المادة 773 من القانون المدني على ما يلي: (الهدف هو تحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية بتشجيع المواطنين على الاستيطان أو الهجرة إلى الجنوب وإعادة توطينهم في أراضيه).

كما تنص المادة 48 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الملكية الوطنية المعدل والمكمل ما يلي: (وفقاً للمادة 773 من القانون المدني، فإن الممتلكات الشاغرة وغير المالكة تعود ملكيتها للدولة).

وعليه فإن الأراضي الصحراوية هي ملك للمجموعة الوطنية وبالتالي لا يجوز الاستيلاء عليها عن طريق الاستصلاح بدون رخصة من طرف الجهات الرسمية، لهذا السبب جاء القانون رقم 18/83 ليضع الإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول على قطعة أرض لاستصلاحها واستغلالها.

1-1- شروط حيازة الملكية العقارية: هناك شروط متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح وأخرى تتعلق بكيفية الاستصلاح.

1-1-1- الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح: إن الأرض الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأموال الوطنية الخاصة والواقعة في المناطق الصحراوية.

تُعرّف الأراضي الصحراوية في المادة 18 من قانون استصلاح الأراضي بأنها الأراضي الواقعة في المناطق التي يقل معدل هطول الأمطار السنوي فيها عن 100 ملم والأراضي غير المخصصة في الأراضي العامة التي يمكن استخدامها للزراعة بعد استصلاحها.²

1- التعليم رقم 7322 الصادرة بتاريخ 2009/06/09 عن المدير العام للأموال الوطنية

2- المادة 4 من القانون رقم 18/83

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ويستثنى من هذه الأراضي مايلي:

- الأراضي التابعة للقطاع الغابي.¹
- الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.²
- الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار.³
- الأراضي التابعة للخواص والمعترف بها، وهنا تجدر الإشارة انه إذا كانت هذه الأراضي محل تأميم في إطار قانون الثورة الزراعية وكان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا للقانون رقم 18/83 فإنها لا تعود إلى مالكيها الأصليين.⁴
- الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهلية،⁵ غير انه يستثنى من هذه الأراضي، الأرض التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كإمكانية وجود الماء.⁶
- الأراضي التابعة للقطاع العسكري.⁷

1-1-2- الشروط المتعلقة بالمستصلح: أهم هذه الشروط:

- يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بكامل حقوقه المدنية.
 - أن يتعهد باستصلاح الأرض.
 - أن يكون جزائري الجنسية.
- ### 1-1-3- الشروط المتعلقة بكيفية الاستصلاح:
- الاستصلاح يكون عن طريق تعبئة المياه، تنقية الأرض، السقي، الغراس والمحافظة على التربة قصد إخضرارها وزرعها وكذلك إنجاز السكن المخصص للمزارع وعائلته وبنائات الاستغلال الزراعي.⁸

1- المادتان 13 و 14 من قانون التوجيه العقاري والمادة 18 من القانون 12/84 المؤرخ 23 حزيران/يونيه 1984 (بصيغته المعدلة والمكملة بالقانون 20/91 المؤرخ 2 كانون الأول/ديسمبر 1991)، بما في ذلك اللائحة العامة للغابات.

2- المادتين 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري.

3- المادة 22 من قانون التوجيه العقاري.

4- الفقرة السابعة من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري.

5- المادتين 11 و 12 من قانون التوجيه العقاري.

6- المادتين 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري.

7- المنشور الوزاري رقم 435 الصادر بتاريخ 18/04/1984.

8- المواد 8 و 9 من القانون رقم 18/83.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

يجب أن تكون هناك خطة استصلاح يتم الانتهاء منها في غضون خمس سنوات، باستثناء حالات القوة القاهرة.¹ وإذا كان المالك أو ورثته عاجزين، جاز نقل حقوقهم بشرط موافقة المشتري على شرط الإلغاء المنصوص عليه في المادة 6 من القانون 18/83.²

1-2- إجراءات إعداد عقد الملكية: يتم تنظيم إجراءات صياغة عقود الملكية الزراعية عن طريق الاستصلاح من المادة 8 من المرسوم 724/83 المؤرخ 10 ديسمبر 1983 بشأن تنفيذ القانون 18/83 المتعلق بحيازة العقارات. وتتمثل في مايلي:

- يقدم المرشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها ويرفق بالطلب مخططا يحدد موقع القطعة ومساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به، مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.

- يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع.

- يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة والتي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية مصالح الري وإدارة أملاك الدولة ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشروع الاستصلاح.

- يجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب الاستصلاح وما توصلت إليه اللجنة التقنية ويمكن للمجلس أن يوافق أو يرفض الطلب حسب ما تبين له ولكن المادة 13 من المرسوم 724/83 أوجبت في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة التي ترسل إلى الوالي ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية، وفي حالة رفض الوالي لملف المرشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المرشح بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.

- أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار فيرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطع الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط بطلانه وفقا لنموذج العقد الذي حدده

1- المادة 11 من القانون رقم 18/83.

2- المادة 17 من القانون رقم 18/83.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 14/05/1984 ويسجل العقد ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

- وأخيراً يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح ليشرع في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية.¹

1-3- كفاءات معاينة الاستصلاح: بعد الانتهاء من تحرير عقد الملكية وشروع المستفيد في أشغال الاستصلاح، يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الاستصلاح وهي 5 سنوات وتقوم خلال هذه المدة مديرية المصالح الفلاحية ومديرية الغابات على مستوى الولاية بمتابعة عملية الاستصلاح والكيفية التي تتم بها وتقديم المساعدة للحائز عند الحاجة، لاسيما المساعدة التقنية والإرشادات الضرورية بقصد انجاز الاستصلاح وخدمة الأرض وفقاً لشروط العقد.

بعد انتهاء المستفيد من عملية الاستصلاح يقدم طلباً للمجلس الشعبي البلدي من أجل رفع شرط البطلان أو الشرط الفاسخ للعقد، فيسلم المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفوقاً بالملف إلى اللجنة التي تتولى معاينة وتقدير برنامج الاستصلاح وإبداء رأيها فيه.

تقوم هذه اللجنة بالمعاينة الميدانية وبيان ما إذا أنجز الحائز برنامج الاستصلاح حسب ما هو موضح في شروط المنح وعقد الملكية بكيفية كاملة وسليمة أو أجل بالتزاماته ولم ينجز برنامج الاستصلاح أو أنجزه على نحو مخالف لشروط العقد وذلك بتحرير تقرير مفصل توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي وتوجه نسخة ثانية منه إلى المالك المعني وهنا نميز بين حالتين.

الحالة الأولى: إذا كان تقرير اللجنة التي قامت بالتدقيق إيجابياً، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي إلغاء شرط فسخ العقد في أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ تقديم التقرير.

ويثبت الوالي هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك ثم يقوم مدير أملاك الدولة للولاية بإيداع هذا القرار وإشهاره بالمحافظة العقارية ويصبح المالك للعقار بموجب عقد الملكية الخالي من شرط البطلان يتمتع بحقوق الملكية كاملة.

الحالة الثانية: عندما يكون تقرير اللجنة التي قامت بالمعاينة سلبياً ففي هذه الحالة إذا كانت مدة الخمس (5) سنوات لم تنته فيمكن للمستفيد أن يكمل المدة الباقية لإتمام استصلاح الأرض وتنفيذ التزاماته وعند انتهاء المدة تقوم اللجنة بمعاينة جديدة بنفس الإجراءات.

1- المواد من 8 إلى 17 من المرسوم رقم 724/83.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

أما إذا انتهت مدت الخمس سنوات ولم يقدم المالك العذر المشروع الذي حال دون انجاز عملية الاستصلاح كالقوة القاهرة مثلا فيرفع الوالي دعوى قضائية أمام الجهة المختصة يطلب فيها إلغاء عقد الملكية باعتبار أن المستفيد أجل بالتزاماته ولم ينجز برنامج استصلاح الأرض التي منحت له في هذا الإطار.

وإذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة في الملف أن المستفيد لم ينجز عملية الاستصلاح يقضي بإبطال عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ أو شرط البطلان وتعود الأرض إلى الملكية الخاصة للدولة ويحتفظ المدعى عليه الذي كان مستفيدا من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها وعليه نقلها من الأرض التي استرجعتها مصالح أملاك الدولة. كما يمكن أن يقتصر البطلان على الجزء الذي لم يتم استصلاحه، في هذه الحالة تقوم مصالح أملاك الدولة ببناء على الحكم القضائي أو القرار الولائي بتعديل عقد الملكية بحذف منه المساحة التي لم تستصلح وتثبيت المالك في المساحة التي قام باستصلاحها.¹

صدر إخطار وزاري مشترك للتعامل مع الملفات العالقة المتعلقة بحيازة الأراضي الزراعية رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 على حيازة الممتلكات الزراعية (لطمأنة المستغلين على ممتلكاتهم). والموجه إلى السيدات والسادة الولاية. يهدف هذا التعميم إلى تنظيم جميع الحالات المتعلقة بالمعاملات التي تتم في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ 13 أغسطس 1983 بشأن حيازة العقارات الفلاحية

أما المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي يقوم بتحديد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18. وفي هذا الشأن فقد نص هذا المنشور على جملة من التدابير أهمها أن حيازة الملكية العقارية الفلاحية حسب روح القانون رقم 18/83 لا تخص إلا الأراضي الصحراوية. وفي هذا السياق لا يمكن تقديم الإعانات في المناطق الأخرى إلا في إطار التعميم الوزاري المشترك رقم 108 الصادر في 2011/02/23 بشأن إنشاء استثمارات زراعية وحيوانية جديدة، ويجب تكييف أحكام هذا التعميم مع الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المحددة لكل منطقة.

1- المواد من 18 إلى 27 من المرسوم 724/83.

2- الامتياز الفلاحي:

وتعرّف المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 آب/أغسطس 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة الامتياز على النحو التالي: (الامتياز هو عقد يمنح لشخص طبيعي من جنسية جزائرية، يشار إليه في النص باسم صاحب الامتياز، الحق في تطوير الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة وما يتصل بها من ملكية الأراضي. وهو عقد يمنح الحق في تطوير الأملاك السطحية المملوكة للدولة.¹

ولأغراض هذا القانون، يقصد بالامتيازات السطحية جميع الامتيازات المرتبطة بالمستثمرات الزراعية، ولا سيما المباني والمزارع ومنشآت الري.

تم إصدار إشعار وزاري مشترك للتعريف بالمبادئ الأساسية للنظام القانوني لمنح الامتيازات على الأراضي الزراعية التابعة للملكية الخاصة للدولة رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 ثم تلتها المذكرة رقم 3085 الصادرة في 11/04/2011 عن المدير العام للأملاك الوطنية.

وفي إطار توحيد أساليب العمل وتجانس هذه العملية على مستوى مكاتب أملاك الدولة عبر مختلف ولايات الوطن، قامت المديرية العامة للأملاك الدولة بإعداد نموذج لاتفاقية إدارية بشأن منح امتيازات الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي تم إرفاقها بالمذكرة المذكورة أعلاه.

وفي إطار آخر فإن هذا الجهاز لا يشمل فقط الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 حسب ماجاء في المادة 2 من القانون رقم 03/10 وإنما أمكن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات حسب ماجاء في المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه الذي حدد سيما شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الزراعية التابعة للملكية الخاصة للدولة متاحة.

1- المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وعليه أرى من الضروري توضيح مايلي:

1- فيما يخص العقد الإداري:

1-1- الاستثمارات الزراعية ذات العقود العامة بما في ذلك حقوق الانتفاع الدائمة:

في هذه الحالة، يجب إضافة البند التالي إلى عقد الامتياز « تم إبرام هذا العقد مع ... العقد رقم ... تم إلغاؤه واستبداله بـ ... التاريخ. .. المشهر بالمحافظة العقارية لـ... تحت رقم... حجم... بتاريخ... المتضمن...».

1-2- فيما يتعلق بالملفات التي يؤذن فيها بتحويل حقوق الانتفاع إلى حقوق امتياز من قبل لجنة تحديد طريقة تطبيق حقوق الانتفاع الضريبي لاستخدام الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة للدولة، المنشأة بموجب المرسوم 326/10 المؤرخ 23 ديسمبر 2010، ينطبق ما يلي.

في مثل هذه الحالات، يجب على الوكالة الوطنية للملكية أن تدرج في العقد الإداري الذي يتضمن منح الامتياز إشارة إلى قرار اللجنة المعنية بالموافقة على منح امتياز الأرض الزراعية المعنية لصالح المستفيد.

1-3- في حالة الاستثمارات الزراعية ذات حقوق الانتفاع الدائمة المستندة إلى حكم أو قرار قضائي نهائي، يجب إدراج الإشارة إلى الحكم أو القرار القضائي في تدوين العقد الإداري.

2- في ما يخص الأراضي الفلاحية التي هي موضوع اقتطاع أو استرجاع في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

في هذه الحالة يتم تجميع عملية إعداد وتسليم عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التي مستها عمليات اقتطاع أو استرجاع إلى غاية استكمال هذه الإجراءات وتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية (في حالة اقتطاع أو استرجاع جزئي) التي ستكون محل منح امتياز لفائدة المستثمر الفلاحي.

3- بشأن إنشاء استثمارات زراعية وحيوانية جديدة: إخطار وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ويحدد القانون شروط منح الامتيازات على الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة المملوكة للدولة، والتدابير التي يجب أن يتخذها مقدمو الطلبات للحصول على امتيازات على هذه الأراضي الزراعية، والشروط المالية المطبقة على هذه الامتيازات. وتنص الفقرة الأخيرة منه أيضًا على منح حوافز مالية للمستفيدين من الاستثمارات الزراعية الجديدة، على النحو المحدد أخيرًا في القانون المالي التكميلي لعام 2011.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

يجب على الأشخاص الذين يرغبون في التنازل عن حقهم في الإيجار بموجب أحكام القانون رقم 03/10 الصادر في 2010/08/15 إخطار المكتب الوطني الزراعي بعزمهم على ذلك. ويجب عليهم عند القيام بذلك بيان مبلغ التنازل وهوية الشخص الراغب في الحصول على الحق. ويجوز للمكتب الوطني الزراعي أن يمارس امتيازاه وفقاً للقانون الساري.¹

الفرع الثاني:

معاملات عقارية متعلقة بالسكن

حق المواطنين في السكن هو حق اجتماعي ودستوري يجب أن تحميه الدولة. وقد كان قطاع الإسكان في ذلك الوقت منظماً في ظل نظام سياسي واقتصادي واجتماعي يدير فيه القطاع العام مشاريع الإسكان، وكانت قنوات التمويل تقتصر على خزانة الدولة أو صندوق الاحتياطي الوطني للاذخار. وأدت المشاكل في سوق العقارات إلى تدهور قطاع الإسكان، وأدى احتكار الدولة لإنتاج واستيراد مواد البناء إلى زيادة كبيرة في الطلب بينما كان العرض محدوداً. ولمواجهة هذا العجز، اضطرت الدولة إلى إعادة هيكلة القطاع العقاري، بدءاً من القانون رقم 25/90، والقانون رقم 29/90، وأخيراً المرسوم رقم 03/93، الذي ألغى بالقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي ينظم قواعد أنشطة الترقية العقارية، وعليه نتناول هذا الفرع في عنصرين كالتالي:

أولاً: التنازل عن السكنات التابعة للدولة والمؤسسات العمومية:

عملاً بالمادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 عملاً بالمادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002، صدر المرسوم رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 الذي يحدد شروط نقل ملكية العقارات التابعة للدولة والهيئات الترقية والإدارية المستعملة قبل 2004/01/1. ولا تنطبق أحكام هذا المرسوم على العقارات التابعة للجماعات المحلية الخاضعة لمراسيم أخرى.

1- وتحدد المواد من 17 إلى 24 من المرسوم رقم 326/10 المؤرخ 23 كانون الأول/ديسمبر 2010 إجراءات تنفيذ حقوق الامتياز لاستخدام الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة المملوكة للدولة. وبالإضافة إلى ذلك، تنص التعليمات رقم 00856 المؤرخة في 03 فبراير 2013، الصادرة عن المديرية العامة لعقارات الدولة، على أنه "لاتباع إجراءات نقل حقوق الامتياز بين الخواص، يجب على الأطراف أن يطلبوا من الموثق إضفاء الطابع الرسمي على العقد، ثم يقوم محرر العقد بالتماس رأي إدارة الأراضي الزراعية التابعة للدولة بشأن ما إذا كان ينبغي ممارسة حقوق الشفعة من عدمه"، وبمجرد الحصول على الموافقة، يتم إرسال الملف إلى المديرية العامة لأملاك الدولة، التي لها اختصاص إقليمي، لإضفاء الطابع الرسمي على الإجراء من خلال تحرير عقد إداري، بما في ذلك نقل حق تأجير الأراضي الزراعية المملوكة للدولة..

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ومع ذلك، فإن المساكن المبنية لغرض تنفيذ خدمات الدولة والمجتمع والمؤسسات العامة على النحو المحدد في هذا المرسوم معفاة من تطبيق هذا المرسوم، كما هو منصوص عليه في المادة 162 من قانون المالية لعام 1992، وكذلك العقارات المصنفة أو التي في طور التصنيف كتراث ثقافي. وبناءً على ذلك، تنتقل الملكية العقارية التي يتعلق بها هذا المرسوم، على أساس قيمتها التجارية، إلى الشاغل الشرعي الذي يكون شخصاً طبيعياً يحمل الجنسية الجزائرية أو كياناً اعتبارياً يحكمه القانون الجزائري.¹

يمكن للمقيمين المنتظمين في العقارات السكنية أيضاً شراء منزل مع عدد من المزايا المميزة.² في حالة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد الشراء شرطاً يحظر إعادة بيع المسكن دون سداد كامل ثمن النقل، ولكن إذا لم يسدد المشتري ست دفعات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في القانون ذي الصلة، بما في ذلك إلغاء البيع، وتُعاد المستحقات الشهرية المدفوعة في هذه الحالة إلى هيئة النقل.³

ومع ذلك، لا يحق للمقيمين القانونيين الذين سبق لهم شراء عقار من الدولة أو استفادوا من المساعدة المالية الحكومية في قطاع الإسكان الحصول على المزايا المتوخاة أعلاه، أي خصم الإيجار المدفوع أو خصم على سعر التحويل. وينطبق الشيء نفسه على المقيمين في العقارات التجارية أو التجارية أو الحرفية الذين يرغبون في شراء محل تجاري.

وبخصوص كفاءات التنازل فإنه يجب إيداع طلب الشراء من طرف المقيم الشرعي قبل 2010/12/31 لدى لجنة الدائرة التي تتكفل بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها خلال 3 أشهر من تاريخ تقديم الطلب.⁴

في حالة رفض طلب التنازل، يمكن تقديم استئناف ضد قرار اللجنة الإقليمية إلى لجنة الولاية في غضون شهر واحد من تاريخ استلام الإخطار، وعند الانتهاء من الإجراءات، يتم إبرام عقد شراء بين المشتري المحتمل ومالك العقار، يتم تحريره من قبل إدارة أملاك الدولة وفقاً للقوانين المعمول بها.⁵

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 تحديد معايير التقييم التجاري المستخدمة قبل 1 يناير 2004 لنقل ملكية العقارات المملوكة للدولة ووكالات الترويج ومنظمات إدارة العقارات (الجريدة الرسمية، العدد 12، 2004).

2- المواد 3، 4، 5، 6 من المرسوم 269/03.

3- المادتين 7، 8 من المرسوم 269/03.

4- المواد 11، 12، 13 من المرسوم 269/03.

5- المادة 14 من المرسوم 269/03.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ثانياً: التنازل عن الأراضي المخصصة لبناء السكنات:

عملاً بالمادتين 92 و 93 من المرسوم رقم 427/12 المؤرخ 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط إدارة وتشغيل الأملاك العامة والخاصة المملوكة للدولة، وعملاً بالقرارات المختلفة المشتركة بين الوزارات (آخرها القرار المؤرخ 2003/04/05)، شروط التحويل بالتراضي إلى مشغلين عموميين أو خاصين للأملاك الخاصة المملوكة للدولة، المبنية أو غير المبنية، لأغراض التعمير أو البناء.

المشغلون العامون أو الخاصون هم الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون الذين لديهم القدرة على تنفيذ مشاريع إعادة الإعمار أو البناء.¹

ويجب أن تكون العقارات التي يمكن التماس شرائها:

- وهي مملوكة ملكية خاصة للدولة.

- غير مخصصة أو متوقع تخصيصها للمرافق العامة أو الخدمات العامة.

- مخصص لمشاريع الإسكان الريفي المدعوم أو مشاريع الإسكان الريفي المدعوم الواقعة في المناطق الحضرية أو المناطق القابلة للتحضر على النحو المحدد في أدوات التخطيط والتنمية.

فيما يتعلق بالعقارات المبنية، فقط تلك التي تحتاج إلى ترميم أو إعادة تأهيل وفقاً للشروط الفنية المحددة في شروط وأحكام مجموعة الإسكان.²

يجب على مقدمي طلبات شراء العقارات إرسال ملفاتهم إلى الحاكم الإقليمي، الذي يجب أن ينظر فيها في غضون 15 يوماً من تاريخ تقديمها إلى اللجنة الفنية بالولاية.³

يتم تأكيد قبول الطلب بقرار من الحاكم يأذن بالبيع ويتم إصدار عقد البيع من قبل المكتب العقاري للدولة خلال أجل (30) يوماً ويجب أن يلحق به دفتر للشروط مطابق لدفتر الشروط النموذجي المذكور في المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2003 والملحق به.

ومع ذلك، بالنسبة للأراضي المخصصة لتبني المشاريع الاجتماعية، تم تخفيض القيمة التجارية التي حددتها سلطات أملاك الدولة من 80% إلى 100%..⁴

1- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2003

2- المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2003

3- المواد من 05 إلى 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2003

4- المواد من 13 إلى 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05

المطلب الثاني:

معاملات عقارية بين الخواص

بالرجوع إلى أحكام القانون نجد أنه قد تضمن معظم المعاملات العقارية في شكل عقود مسماة وهي تلك العقود التي خصص لها المشرع اسما و أولالها تنظيمها خاصا،¹

الفرع الأول:

معاملات عقارية بمقابل

أولاً: عقد البيع:

تُعد عقود شراء وبيع العقارات من بين أكثر العقود شيوعاً بين الأفراد اليوم، وبالتالي فهي من أهم المجالات التي يتدخل فيها الموثقون بصفتهم موظفين عموميين. ويتناول القانون المدني في مجمله جميع الأحكام المتعلقة بشراء وبيع الممتلكات المنقولة وغير المنقولة في المادة 351، حيث يعرف الشراء والبيع على النحو التالي (الشراء والبيع هو عقد يتعهد بموجبه البائع بنقل الملكية أو حقوق مالية أخرى على عقار إلى المشتري مقابل مبلغ من المال).

وعقد البيع من حيث المبدأ هو عقد رضائي أي يتم برضا الطرفين، ويخضع للقواعد العامة المقررة في القانون المدني طبقاً للمواد 54 وما يليها، والمواد 351 وما يليها.²

وهو عقد رسمي يخضع للإجراءات الشكلية المقررة بمقتضى القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الشهر العقاري.

ولكن هناك بعض حالات البيع التي يمكن أن تطرح بعض الإشكالات في الواقع أود التعرض لها،

ومنها:

1- بيع ملك الغير: أي التصرف في العقار من طرف شخص غير المالك الشرعي، ولا يتصور حدوثه كثيراً في ظل اشتراط القانون في المتصرف أن يكون حائزاً لسند رسمي مشهر (قاعدة الأثر النسبي)، إلا في الحالات المبينة على الغش والنصب أو التزوير.

1- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، مصادر الالتزام، منشورات حلبي بيروت، 1986، ص 154.

2- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: بوشارب إيمان، مطبوعة بيداغوجية بعنوان: عقود خاصة 1، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة، 2022-2023، ص 3 وما يليها.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ففي الحالة الأولى: أن يقوم مالك العقار ببيعه أكثر من مرة لأكثر من مشتر في آن واحد، فيكون في عقد البيع الثاني بائعاً لملك الغير، وبديهي هنا أن المشتري الذي سيشهر عقده أولاً سيكون هو الذي أكتسب ملكية العقار المبيع، إذا طبقنا القواعد العامة للقانون المدني المادتين 792 و793، والأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المادتين 15 و16.

وفي الحالة الثانية: أن يقوم شخص ببيع ملك الغير بالاعتماد على سند مزور، وفي هذه الحالة لا يمكن إتمام إجراء الإشهار العقاري، لأنه سيكتشف حتماً من طرف المحافظ العقاري.

وفي كلتا الحالتين فإن للطرف المتضرر من مثل هذه التصرفات، الحق في اللجوء إلى الدعوى الجزائية لتمكين النيابة من معاقبة الفاعل، وتمكين المتضرر من الدفاع عن حقوقه كما يكون له الحق في اللجوء مباشرة إلى الدعوى المدنية. غير أنه وفي كلتا الحالتين يتعين على الموثق الذي يعلم بواقعة النصب والاحتيال أو التزوير إبلاغ النيابة العامة.

2- بيع الحقوق المتنازع عليها: تنص المادة 400 من الفقرة 2 من القانون المدني على التعريف التالي: (يعتبر الحق متنازعاً عليه إذا كان موضوعاً للتقاضي أو نزاع جوهري). ومن الثابت أن دعاوى إبطال أو إلغاء أو إبطال الحقوق في المناطق النائية الناشئة عن وثيقة منشورة لا تُقبل إلا إذا كانت هذه الدعوى قد نُشرت من قبل.

لا يترتب على نشر دعوى الحق العقاري وقف التصرف في هذا الحق، ولكن نشر الدعوى يحفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، ولكن يجوز وقف التصرف مؤقتاً ولمدة معينة ريثما يتم الفصل في الموضوع بقرار مستعجل من المحكمة المختصة، وهو ما يبين أيضاً في نص القرار.¹ أما الآثار المترتبة على بيع الحقوق المتنازع عليها، فقد عالجها القانون المدني في المواد 400 وما يليها.

وتثار هنا مسألة الاعتراضات التي يقوم بها الخواص وأحياناً بعض الهيئات العمومية، إما بموجب اعتراضات مكتوبة يتلقاها الموثق المكلف بتحرير العقد، أو يتلقاها المحافظ العقاري² المختص بإشهار المعاملة، أو تنشر عن طريق الصحافة. والجدير بالملاحظة هنا أن مثل هذه الاعتراضات عارية من كل

1- مذكرة المدير العام للأموال الوطنية رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22

2- للتفصيل أكثر أنظر المرجع: حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019، ص 288 وما يليها.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

سند قانوني، وبالتالي فلا تنتج أي أثر قانوني موقف للمعاملة موضوع الاعتراض، فيما عدا الحالات المنصوص عليها قانوناً والمتمثلة في:

الحالة الأولى: يجوز لإدارة أملاك الدولة أو البلدية أو أي شخص آخر، في غضون الفترة القانونية، الاعتراض على منح سندات الملكية في إطار المسح العام للأراضي أو تأكيد حقوق الملكية ومنح سندات الملكية من خلال عمليات مسح الملكية لأي سبب من الأسباب التي حددها القانون رقم 02/07 المؤرخ 27 شباط/فبراير 2007 والمرسوم رقم 147/08 المؤرخ 19 أيار/مايو 2008 بشأن مسح الملكية ومنح سندات الملكية.

الحالة الثانية: تدخل إدارة الضرائب عن طريق قيد الامتياز والرهن القانوني للمحافظة على مصالح الخزينة العمومية، في حالة الأشخاص المدينين بالضريبة، بمقتضى قانون الضرائب.

الحالة الثالثة: تدخل إدارة الضرائب من أجل ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة المقرر قانوناً بمقتضى قانون التسجيل، في حالة عدم كفاية الثمن المصرح به من طرف المتعاقدين، وعدم قبول التقييم المعد من طرف إدارة الضرائب.

الحالة الرابعة: تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل شراء الأرض أو ممارسة حق الشفعة المقرر قانوناً بمقتضى أحكام المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، في حالة عدم استثمار الأرض الفلاحية بعد إنذار المستثمر لمدة موسمين متتالين طبقاً للمادة 51 من نفس القانون، أو في حالة العمليات التي تقوض الإمكانات الاستثمارية للأرض، أو تغير هدفها الزراعي أو تؤدي إلى إنشاء مساحة كبيرة من الأرض بما يتعارض مع معايير وبرامج التوجيه العقاري، طبقاً للمادة 55 من نفس القانون، ويمتد حق الشفعة المقرر في إطار أحكام المادة 55 المذكورة إلى الملاك المجاورين، طبقاً للمادة 57.

الحالة الخامسة: في حالة نقل الملكية من قبل المستثمر، تتدخل السلطة الزراعية لإنفاذ الحجز المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03/10 المؤرخ 15 أغسطس 2010. وقد تم تأكيد هذا الإجراء بالفعل في المادة 62 من قانون التوجيه العقاري.

الحالة السادسة: تمارس سلطات الدولة والسلطات المحلية رهوناتها من خلال الخدمات والمؤسسات العامة المرخص لها لضمان المصلحة العامة ومتطلبات المصلحة العامة، وفقاً للمادة 71 من قانون إعادة تنظيم الأراضي.

3- بيع التركة: المقصود به بيع حقوق الميراث دون تحديد مشتملاتها، مثلما أشارت إليه المادة 404 وما يليها من القانون المدني، وإذا كانت هناك كثير من العقود الرسمية المحررة في عهد الاستعمار والمشهرة

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

بالمحافظات العقارية تتضمن هذا النوع من البيوع، والتي يمكن أن تتسجم مع نظام الشهر الشخصي المعمول به آنذاك، فإنه لا يتصور قبول مثل هذه البيوع في ظل قانون الشهر العقاري الجاري به العمل والذي يعتمد على نظام الشهر العيني.

4- بيع الحقوق الشائعة: وفي حالة وجود أكثر من مالك لشيء واحد يقال للملك شائع، دون تحديد الحصص، ويقال لكل مالك مالك شريك أو مالك مشترك أو مالك متضامن أو مالك مشارك.¹

ويختلف بيع العقار المشترك عن بيع حقوق الإرث في أن ملكية العقار المشترك معلومة ومحددة، ولكن حصة كل شريك في العقار المشترك غير متميزة.

ونظراً لكون المالك المشترك له الحق المطلق في التصرف في نصيبه؛ لأنه يملك نصيبه ملكاً تاماً، بل له حق التصرف في جزء من العقار المشترك، وإذا لم يكن هذا الجزء من نصيب المتصرف وقت القسمة، فإن حق المتصرف ينتقل بالقسمة إلى الجزء الذي يخص المتصرف.²

ومع ذلك يحق للشريك في الملكية المشتركة استرداد حصة الملكية المشتركة التي باعها للغير خلال شهر واحد من تاريخ علمه بالبيع، وذلك قبل التقسيم، ويتم استرداد الحصة المباعة بإعلان يخطر به كل من البائع والمشتري، ويتحمل الشريك المسترد جميع الحقوق والالتزامات نيابة عن المشتري.³

5- البيع في مرض الموت: فالبيع الذي يتم لصالح أحد الورثة وقت الوفاة لا يمكن تنفيذه بدون موافقة باقي الورثة، أما البيع الذي يتم لصالح غير الوارث وقت الوفاة فهو باطل.⁴

وباعتبار الموثق ضابطاً عمومياً، ومن واجبه تقديم النصائح والإرشادات للأطراف حتى تكون اتفاقاتهم منسجمة مع القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، فإنه يجدر به أن يتجنب تلقي وتحرير مثل هذه المعاملات التي يعلم مسبقاً بأنها غير نافذة أو باطلة أو قابلة للإبطال.

6- بيع النائب لنفسه: لا يجوز من حيث المبدأ للنائب، وهو الوكيل أو الولي أو الوصي أو المقدم أو المتصرف القضائي، أو الوكيل العقاري أو الخبير، أن يتصرف بالبيع فيما كلف ببيعه لحساب نفسه ولو باسم مستعار حتى لو تم البيع بالمزاد العلني، ما لم تأذن له السلطة القضائية بذلك.⁵

1- يكن، مرجع سبق ذكره، صفحة 329.

2- المادة 714 من القانون المدني.

3- المادة 721 من القانون المدني.

4- المادة 408 من القانون المدني.

5- المادتين 410 و411 من القانون المدني.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

غير أن المادة 412 من القانون المدني صرحت بصحة البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازته من تم البيع لحسابه.

وبديهي أن الإذن من السلطة القضائية يكون سابقا للبيع وبالتالي فإن البيع في الحالة الأولى يكون صحيحا وناظرا ولا يطرح أية إشكالات.

أما في الحالة الثانية فإن الإجازة من طرف الأصل تكون لاحقة للتصرف، ومن ثم فلا يكون العقد صحيحا ولا نافذا إلا بعد إجازته من طرف الأصل. وعليه فإن التصرف بالبيع في الحالة الثانية يمكن أن يكون مقبولا في العقود الرضائية التي لا تتطلب أي شكلية رسمية، ولا يمكن تصوره في العقود الرسمية مثل بيع العقار، الذي ينتج آثاره القانونية بتمام الشكليات الرسمية.

7- بيع حقوق القصر: ويشترط في بيع العقار الخاص بالقصر شرطان: أن يكون بإذن القاضي، وأن يتم بالمزاد العلني. وقد تناوله قانون الأسرة في المادة 88 حيث نصت على: (جب أن يكون القضاة مخولين بـ:

1- بيع العقارات وتقسيمها ورهنها وتبادلها.

2- إيجار عقار القاصر لأكثر من 03 سنوات أو لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد). كما أضافت المادة (2/89) من قانون الأسرة شرط: (وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني). وتطبيقا لأحكام المواد 783، 784، 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن بيع الحقوق العينية العقارية للقاصر يناط التكفل بإجراءات البيع بالمزاد العلني للمحضرين القضائيين.¹

8- البيع على التصاميم: إن أحكام المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المعدل والمتمم، المتعلق بالنشاط العقاري، قد تم إلغاؤها بأحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والتي أصبحت سارية المفعول على كل عمليات النشاط العقاري التي يباشر فيها بعد نشر هذا النص في الجريدة الرسمية.

وعليه فإن المادة 28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 أبطخت نمط البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بناية بعقد موثق، الذي سوف يحدد نموذجة عن طريق التنظيم.

تسري أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01.03.1993 بالنسبة للإجراءات التي تم الشروع فيها مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم 58/94 المؤرخ في 07.03.1994 المتعلق بالعقود

1- رد مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2011/4862 الموجه إلى الأستاذة بوخاري حفيظة، موقعة بثنية الحجر، ولاية المدية

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

النموذجية لبيع التصاميم إلى حين نشر العقد النموذجي المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17.02.2011¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا حصل المطور العقاري على قرض لتمويل المبنى الذي هو موضوع العقد ورهن عقار المشروع، فلا يمكن إبرام اتفاقية شراء على التصميم².

9- البيع بالإيجار: وتجدر الإشارة إلى أن آلية البيع بالتصاميم هي آلية توسع طريقة اقتناء مسكن دون الحاجة إلى دفع المبلغ كاملاً وقت الشراء، ولكن بما أن هذه الطريقة نادراً ما يطبقها المرقون العقاريون، فقد تم إدخال عقد باسمه المحدد في المادة 02 من المرسوم الإداري 105/01 على النحو التالي البيع بالإيجار (البيع عن طريق الإيجار هو طريقة يمكن من خلالها الحصول على عقار سكني بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد، وذلك بتأكيد الشراء بأصل ثابت).

يُعرف البيع بالإيجار بأنه عقد يتفق فيه البائع والمشتري على تأجير العقار محل العقد لمدة معينة من الزمن مقابل الالتزام بدفع إيجار منتظم، وإذا قام المستأجر بسداد جميع أقساط الإيجار المستحقة خلال مدة العقد وفي المواعيد المحددة فإن العقار ينتقل إليه في نهاية العقد دون أي مقابل آخر. ويجوز للمستأجر أن يستولي على العقار، ولكن إذا لم يسدد المستأجر الأقساط، فإن عقد الإيجار يفسخ ويجب على المستأجر إعادة موضوع العقد إلى المستأجر. ووفقاً للبروفيسور ثوليه، هناك نوعان من عقد الإيجار-الشراء: إما عقد إيجار بسيط مع وعد بالبيع ملزم لطرف واحد فقط، أو بيع كامل مع تحديد مدة إيجار منصوص عليها في العقد قبل نقل الملكية³.

ومن خصائص عقد البيع بالإيجار نجد أنه⁴:

- 1- العقود الملزمة للطرفين.
- 2- عقود الملكية عملاً بالمادة 04 من المرسوم 105/01.
- 3- عقد شكلي بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.
- 4- عقد من عقود التصرف.
- 5- عقد من العقود المركبة.

1- المذكرة رقم 7230 الصادرة في 2011/07/06 عن المدير العام للأموال الوطنية.

2- المادة 36 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2011.

3-THUILLIER Hugues, op,cit, p1.

4- لتفاصيل أكثر أنظر المرجع: سارة بورحلة، محمد بويهي، البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 205-206.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وعن شروط البيع بالإيجار والتزامات الأطراف يمكن الرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 وذلك من خلال المادة 08 المعدلة بموجب المرسوم رقم 340/04 والمادة 04 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم 35/03.

وعن شروط الترشح لاكتساب سكن عن طريق البيع بالإيجار ونموذج العقد يمكن الرجوع إلى القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك الصادر في الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 2001.

الفرع الثاني:

تعريف عقد البيع بالإيجار

للبدء بالتعريف القانوني، اسمحوا لي أن أقتبس من المادة 1 من اللائحة 01-105 بصيغتها المعدلة والمكملة. " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة فيفي إطار عقد مكتوب ".

والتفسير الأول لهذا النص هو أن البيوع الإيجارية ليست من العقود التي تنطوي على معاملات قانونية تترتب عليها آثار قانونية، وإنما هي من العقود التي تتعلق بالأمر المادية.¹

التعريف الأول:

عقد البيع بالإيجار هو اتفاق يعتمد فيه الطرفان على عقد إيجار لإخفاء عقد شراء، ويتم الاتفاق ليبدو وكأنه عقد إيجار عادي، ويتصرف البائع كمؤجر والمشتري كمستأجر، ويقوم المشتري بإنهاء الاتفاق. ويأخذ المستأجر حيازة المال تلقائياً بأثر رجعي من تاريخ سداد الأقساط، إلى تاريخ توقيع العقد المتفق عليه.

التعريف الثاني:

تتميز بيوع الإيجار بمزيج من الإجراءات القانونية المختلفة دون أن تنتمي إلى شكل واحد من أشكال العقود.²

ومن الواضح أن الأكاديميين القانونيين لا يبتعدون عن عملية البيع وإعادة الإيجار لأنها المحور الرئيسي الذي تدور حوله عملية البيع وإعادة الإيجار، ولكن الاختلاف يكمن في تفضيل أحدهما على الآخر...

1- حمليلى نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة غرداية، المجلد 05، العدد 5، لسنة 2007، ص 174.

2- لتفاصيل أكثر بخصوص هذا الموضوع راجع: يوسفى محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، ديسمبر 2019، ص 96-98.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

يرى الأستاذ "توليه" THWILLIER البيع بالإيجار بالمعنى الأعم يمكن أن يأخذ شكلين - الإيجار البسيط مع البيع الملزم من جهة والبيع الكامل من جهة أخرى - ولكن مع تحديد مدة الإيجار في العقد قبل نقل الملكية.

إلا أن هاتين الصيغتين يمكن أن تشمل كل المعاملات المتشابهة القائمة على البيع من جهة والإيجار من جهة أخرى، وإذا كان الأستاذ تولي يرى أن هذه المعاملة تشبه نوعاً خاصاً من عقود الشراء فهي بيع بأثر منقطع، حيث يكون الأثر المنقطع هو المبلغ كاملاً. فهو نقل للملكية إلى أن يتم السداد، ويتعهد البائع بالقيام بآثار أخرى مثل التسليم لتمكين المشتري من تسلم المبيع، ولكن البائع بصفته مستأجراً لا يتعرض للغير. فيقول أن هذه النظرة أكثر دقة *plus exacte*. Cette conception est la
أما وصفها إيجار مقترن بوعده بالبيع بعد نهاية المدة هي صورة مستقلة وقد جرى الفقه على تسميتها بإيجار مع وعد البيع « Location promise de vente ».

الفرع الثالث:

خصائص عقد البيع بالإيجار

على الرغم من أن التعريفات التي تم تقديمها حتى الآن ليست دقيقة، دعونا نلخص خصائص هذا العقد:

1 - عقد ملزم لجانبين: يلتزم المؤجر بضمان أن يتمكن المستأجر من استخدام الأماكن المؤجرة بحرية، وأن يكون استخدام الأماكن المؤجرة سلمياً ودون إلحاق الضرر بالمستأجر أو غيره، وأن يتمكن المستأجر من السكن في الأماكن المؤجرة.¹

يلتزم المستأجر أيضاً بدفع الإيجار المحدد في العقد وفقاً للأقساط المنتظمة المتفق عليها.

2 - عقد يرد على عقار:

موضوع هذا العقد هو بيع عقار سكني عن طريق الإيجار وتنظمه المادة 4 من المرسوم 105/1 على النحو التالي: « تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً ». ويكون موضوع هذه العقود دائماً عقارات ويختلف عن عقود الإيجار التي تغطي الممتلكات المنقولة.

1- ناصيف إلياس، موسوعة في العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، الجزء 8، د.م.ن، 1995، ص 45.

3- عقد شكلي:

وكما ورد في المادة 12 من القاعدة 70-91، من الواضح أن هذا العقد يجب أن يكون شكلياً لأنه يتعلق بالعقارات: "بالإضافة إلى تلك العقود التي يشترط القانون شكليتها، فإن أي عقد ينطوي على نقل ملكية عقار أو حقوق على عقار يجب أن يكون شكلياً تحت طائلة البطلان بدفع رسم لكاتب العدل.¹ وقد تم التأكيد على ذلك تحديداً في المادة 7 من المرسوم 01/105 كالاتي: " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق ...".

تتم مناقشة إجراءات إعداد هذا العقد ونقل الملكية في المبحث الثاني.

4 - هو عقد من عقود التصرف: وكما يتضح من الأمر رقم 01-105، فإن هذا العقد بعيد كل البعد عن كونه عقد إدارة بسيط، بل هو عقد تصفية.²

وكون العقد عقد التوفير له نتائج أساسية. وأهم هذه التبعات هو شرط التأهيل في العقد. فالتأهيل الذي يجب توافره هو أهلية التصرف، ولكن أهلية التصرف في العقد لا تكفي؛ لأن هذا العقد ليس عقد إجارة بسيط، وإنما هو عقد إجارة مقترن بعقد شراء، ويشترط فيه الأهلية الكاملة.

ويتعلق الاستنتاج الثاني بنفاذ عقد الإيجار هذا في مواجهة الغير. ويرجع ذلك إلى أن عقد الإيجار طويل الأجل ولا يمكن إنفاذه ضد أطراف ثالثة إلا بعد إخطار المديرية العامة للعقارات وفقاً للمادة 1 من اللائحة 74-75،³ التي تنص على ما يلي: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف الا يحتاج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها ".

5 - هو عقد من العقود المركبة: لعقد المركب هو العقد الذي يُجمع فيه أكثر من عقد واحد ليشكل عقداً واحداً، على سبيل المثال، عقد مركب من عقد إيجار وبيع يبدأ بعقد إيجار يدفع فيه المستأجر جميع الأقساط ويتم البيع عند انتقال الملكية. ومع ذلك، إذا كانت الأحكام المنطبقة على كل عقد من العقود التي تشكل العقد المركب غير متسقة، فقد يكون من الضروري معاملة العقد المركب كوحدة مستقلة. وفي مثل هذه

1- 91-70 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق، الملغى بموجب القانون 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، الذي ينظم مهنة الموثق بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ شباط/فبراير 2006 (القانون رقم 14 لعام 2006).
2- صارت هذه المدة 25 سنة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في نوفمبر 2004 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ج ر عدد 69 الصادر في 03 نوفمبر 2004.
3- الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

الحالات، يجب أن تكون الغلبة لأحد هذين العقدين باعتباره العنصر الأساسي، بل إن بعض التشريعات تنص على أنه في حالة نشوء نزاع ناشئ عن عقد الإيجار، تكون الغلبة لأحكام عقد البيع والشراء.

المطلب الثاني:

تمييز البيع الإيجاري عن غيره من المفاهيم

وبفضل التعريفات والخصائص المذكورة حتى الآن يمكن إزالة اللبس بين هذه الاتفاقية وبعض الاتفاقيات الأخرى التي تشكل بيع الإجارة، وفهم ما يتشابه منها وما يختلف.

الفرع الأول:

البيع الإيجاري وعقد البيع

لن نكتفي في هذا الفرع بدراسة التمييز بين البيع الإيجاري وعقد البيع البسيط إنما سنتطرق كذلك لأنواع أخرى من البيوع منها الوعد بالبيع، البيع بالتقسيط والبيع بالعربون.

1 - عقد البيع التام: وإن لم تكن تسمية البيع التام تسمية قانونية معتمدة إنما الغرض من استعمالها هو تمييزه عن البيوع الأخرى التي لا تكون تامة لسبب فيها.

تعرف المادة 351 من القانون المدني عقد البيع على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي، من هذا التعريف نستخلص أن عقد البيع ينشأ في ذمة المتعاقدين التزامات متقابلة، بحيث يلتزم فيه المشتري بدفع ثمن نقدي ويلتزم البائع بنقل الملكية".¹

وفي هذا الصدد، فإن الفرق بين عقد الإيجار وعقد البيع هو أن المبلغ الذي يدفعه المستفيد يعتبر ثمن الشقة ولكن مقسماً على النحو المنصوص عليه في المادة 8 من اللائحة 105/01. وفي كل الأحوال، يجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن بعد خصم الدفعة الأولى لمدة لا تتجاوز 20 سنة.

فمن ناحية أخرى، تُعتبر هذه الأقساط إيجاراً لمدة 20 أو 25 سنة وينتهي العقد فوراً عند عدم سداد المستأجر لها. ومن جهة أخرى فإن نقل الملكية إلى المشتري في البيع التام ينقل الملكية مباشرة من المبيع إلى المشتري إذا كان المبيع يتعلق بمنقول معين، أي القيمة. ويلتزم البائع بنقل الملكية إذا كان المبيع من نوع معين، وفي هذه الحالة تنشأ الملكية من الكشف المادي. أما في البيع الإيجاري، من ناحية أخرى، لا يوجد نقل مباشر للملكية، ولا يوجد إجراء للإفصاح العلني ولا يُمنح صاحب الحق سوى حق شخصي دون

1- بن خضرة زهيرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس عشر، 2019، ص 206.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

أي حق مادي في الاستخدام لمدة 20 أو 25 سنة. والفرق بين بيع التملك الحر والبيع بالإيجار واضح، ناهيك عن الميزات الأخرى

2 - الوعد بالبيع: وهو عقد يقوم الطرفان بتعديله بهدف إبرام عقد شراء نهائي عندما يعرب المفاوض عن نيته في الشراء، شريطة أن تكون جميع العناصر الجوهرية للعقد أي احترام نص المادة 71 الفقرة (الأولى والثانية).¹

ويشبه بيع الإجارة الوعد بالبيع من عدة أوجه؛ ففي الوعد بالبيع يكون الواعد هو الذي يعد، أما في بيع الإجارة فيكون الواعد هو البائع المؤجر ولا يحتفظ المستأجر إلا بنفس الحقوق الشخصية التي يحتفظ بها الواعد.

ولكنهما يختلفان في أن الوعد بالبيع يتوقف على نية الواعد، فإذا أعلن الواعد عن نيته خلال المدة المحددة انعقد البيع. فإذا أعلن الواعد عن نيته في المدة المحددة انعقد البيع، وإذا لم يعلن الواعد عن نيته في المدة المحددة أو أعلن رفضه بطل الوعد، ولم يتم البيع، ولم يكن للواعد الحق في متابعة الموعد به لأنه مارس حقه.

أما في بيع الإيجار، يلتزم المستأجر بدفع الأقساط خلال فترة زمنية معينة، ويتم البيع عند سداد الأقساط؛ فإذا لم يسدد المستأجر الأقساط، يتم فسخ العقد ويحتفظ المؤجر بجزء من الأقساط كتعويض عن الفسخ (أي لا يتم البيع النهائي). وهناك جوانب أخرى في عقد البيع تختلف عن البيع بالإيجار لا داعي لذكرها، ولكن لا داعي لتناولها هنا. ومع ذلك، وكما هو مبين أدناه، يعتقد البعض أنه لا مفر من إلغاء مفهوم الوعد بالبيع مع الإيجار مقدماً، كما سيأتي ذكره أدناه.

3 - البيع بالعربون: وبالنظر إلى أن الجزء الأول من المبلغ المدفوع - 10% من ثمن المسكن كطريقة للإقرار بأن المستأجر المستحق قد اشترى المسكن - هذا مثل البيع بعربون حيث تكون النسبة المدفوعة هي قيمة العربون.

لكن المشرع تدارك ذلك بموجب المادة 72 مكرر من القانون الجديد 05 - 10 التي تنص على ما يلي: « يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها إلا إذا قضى الاتفاق بخلاف ذلك، فإذا عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله،

1- بن خضرة زهيرة، مرجع سبق ذكره، ص 207.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

ولو لم يترتب على العدول أضرار». ومن الواضح من خلال هذا النص أن المشرع قد أعطى للأطراف حرية قبول ذلك على سبيل المعاوضة، مع جعل التنازل الأولي حقاً من حقوق التنازل.

في حالة التقسيمات الفرعية للإيجار، يكون معدل الإيجار 10 %. أما بالنسبة للأقساط الأخرى فلا مبرر لذلك. وإذا كانت هذه النسبة تعتبر حق رجوع، فإذا فسخ المستفيد البيع خسر هذه النسبة، وإذا لم يسدد الأقساط انفسخ العقد واحتفظ المتعاقد بالنسبة الأولى كتعويض عن الفسخ. إلا أن المشكلة تكمن في أن المتعاقد لا يملك حق الرجوع عن العقد أو بيعه لشخص آخر، فالبيع بالإجارة يختلف عن البيع بالعربون.¹

4 - البيع بالتقسيط: ذا بيع العقار بمقابل مؤجل أو بمقابل يدفع على أقساط متساوية في تاريخ محدد، وكان البائع قد بين للمشتري أن البيع مشروط بأن يدفع المشتري المقابل المؤجل في التاريخ المحدد أو يدفع الأقساط في التاريخ المتفق عليه، فالبيع صحيح ويجب الوفاء بالشرط حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل دفع المقابل

ولقد نصت على هذا النموذج المادة 363 ق.م.ج:

وحيثما يكون ثمن الشراء مستحق الدفع، يجوز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري مشروطاً بدفع الثمن كاملاً، حتى بعد تسليم البضائع المبيعة. وحيثما يكون الثمن مستحق الدفع على أقساط، يجوز للطرفين المتعاقدين أن يتفقا على أنه يجوز للبائع أن يحتفظ بجزء من الأقساط كتعويض إذا تم إلغاء البيع بسبب عدم سداد الأقساط. وفقاً للفقرة الثانية من المادة 184.

فإذا كان المشتري قد دفع جميع الأقساط، اعتبر حائزاً للشيء المبيع اعتباراً من تاريخ البيع. وتسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة أيضاً إذا كان الطرف الذي أبرم عقد البيع قد اعترف بحق الإيجار. أما هذه الحالة، فتنقل ملكية البيع المشروط إلى المشتري ويحتفظ البائع بملكية البيع المشروط غير الصحيح، حيث يكون البيع المشروط والبيع المشروط غير الصحيح هما نفس الحدين. إذا قام المشتري بالوفاء بالدفع أو الأقساط في التاريخ المحدد، يتم الوفاء بشرط الفسخ وينتقل الملك بأثر رجعي إلى المشتري، وفي نفس الوقت يتم الوفاء بشرط الفسخ وينتزع الملك بأثر رجعي من البائع.

وفي حين أن غالبية السوابق القضائية تميل إلى البيع بالتقسيط، خاصة وأن المادة 363 تتناول في معظم التشريعات مسألة البيع بالتقسيط، فإن المادة 19 من المرسوم 01-105 تميز بين العقدين بالنص كالاتي: «تنتقل ملكية السكن المعين وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد الثمن بكامله».

1- حميل نورة، مرجع سبق ذكره، ص 21.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وكما يوضح البروفيسور سنهاوري في كتابه "البيع بالتقسيط"، فإن انتقال الملكية يتعلق بتاريخ سداد آخر قسط، وليس له أثر رجعي.¹

الفرع الثاني:

البيع الإيجاري وعقد الإيجار

وكما تم تقديمه في الفرع الأول، توضح الأنواع المختلفة للإيجار هذا الاختلاف

1 - البيع الإيجاري والإيجار البسيط: يُعرّف عقد الإيجار بأنه عقد يتعهد فيه المؤجر بإتاحة شيء معين للمستأجر لفترة زمنية معينة وبسعر محدد مسبقاً.

وتتمثل العناصر الأساسية للعقد في العقار المؤجر وثن الإيجار ومدة الإيجار، ومن مزاياه أن عقد الإيجار هو عقد إدارة وليس عقد تصرف، حيث لا تنشأ حقوق شخصية في المستأجر ويكون الحق العيني محفوظاً للمؤجر. ويختلف ذلك عن عقد الإيجار الإيجاري الذي يعتبر صفقة تصرف لأن مدة الإيجار تتراوح بين 20 و 25 سنة في نهاية هذه الفترة، يتم نقلها إلى المستأجر.

2 - الإيجار المقترن بوعده بالبيع: وفي بعض الحالات لا يذكر البيع مطلقاً في عقد الإجارة ويصاغ العقد على أنه عقد إيجار محض، ولكنه يفرض التزاماً بالبيع على المؤجر إذا أبدى المستأجر نية الشراء أثناء مدة الإيجار، ويمكن التفريق بين هاتين الفرضيتين:

الفرضية الأولى: وعفي هذا الجانب يكون عقد البيع بالتقسيط، وليس عقد إجارة، ويكون المشتري مالكاً بحكم الشرط التوقيف، وبما أن الصفقة قد تمت قبل التسليم، فلا يوجد تقصير ولا يحق للبائع استرداد المبيع المفلس من المشتري.

الفرضية الثانية: يدخل الطرفان المتعاقدان في عقد إيجار كامل مع وعد بالبيع. ويكون عقد الإيجار مستقلاً عن السعر، لأن المؤجر يؤجر العقار للمستأجر بأجرة شهرية ويعدّه ببيعه بثمن يختلف عن الأقساط، وفي هذه الحالة يصبح العقد عقد إيجار دون انتقال الملكية إلى المستأجر. وإذا أعرب المستأجر عن نيته في شراء العقار ودفع الثمن كاملاً أثناء عقد الإيجار دون أثر رجعي، فإن عقد الإيجار يفسخ ويصبح العقد مضموناً برهن بيع لصالح البائع.

3 - لإيجار السائر لل بيع: غالباً ما تُخفي الأطراف المتعاقدة معاملات الشراء والبيع بالتقسيط على أنها عقود إيجار. والغرض من ذلك هو ضمان عدم انتقال ملكية الشراء والبيع إلى المشتري بمجرد توقيع العقد.

1- حمليل نواره، مرجع سبق ذكره، ص 21-22.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وقد كانت هذه الملكية خاضعة لشرط الانتظار، مما يعني أن المشتري يعتبر قد فسخ العقد ويشكل عقبة أمام استرداد البائع من الإفلاس. ولهذا السبب، فإن المتعاقدين يعرفان العقد على أنه عقد إيجار يتم بموجبه خصم الأجرة من الأقساط. ويتفقان على أنه في حالة وفاء المشتري بهذا القسط، يتحول عقد الإيجار إلى بيع وتنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بشكل نهائي. ومن أجل إدارة الصفقة يتفق الطرفان على أن يكون الثمن في بعض الحالات أعلى قليلاً من الأقساط، فإذا أوفى المشتري جميع الأقساط ومبلغاً مساوياً للثمن يصبح عقد الإجارة بيعاً وشراءً نهائياً، حيث إن البائع أولاً: يعرف الصفقة بأنها عقد إيجار ويسلم العقار للمشتري بصفته مستأجراً ويصبح عقد الإجارة بيعاً وشراءً نهائياً يعتبره مستقراً. ثانياً، إذا أصبح المشتري معسراً كمستأجر، يمكن للبائع أن يحمي نفسه من خطر إعسار المشتري، حيث سيكون له حق الملكية الكاملة للمبيع ويمكنه استرداد المبيع من إعسار المشتري (23).

ومع ذلك، على الرغم من أن المتعاقدين طرحوا عقد الإيجار، إلا أن نواياهم كانت واضحة. فقد صمموا عقد الإيجار كعقد إيجار توافقي لإخفاء عقد البيع بالتقسيط الحقيقي. ومع ذلك فهم لا يزالون ضمن النطاق الذي توخاه المشرع في المادة التالية 363 بل إن جعل هذا العقد عقد بيع وشراء "يعطي طرفي عقد الشراء والبيع طابع عقد الإيجار". وبما أن هذا العقد يعتبر بيعاً محضاً، وتطبق عليه أحكام البيع بالتقسيط، فإن العقار ينتقل إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، مع مراعاة شرط التعليق الذي لا يمنع المشتري من التصرف في العقار وإضاعته على أساس أن العقد بيع. وعلاوة على ذلك، إذا أصبح المشتري معسراً، لا يمكن للبائع استرداد العقار في حالة إعسار المشتري.

الفرع الثالث:

البيع الإيجاري والإيجار التمويلي أو الاعتماد الإيجاري

وقد انتقدت بعض السوابق القضائية نظرية البيع بالتقسيط المشروطة بالاحتفاظ بحق الملكية، والمخاطر التي تحيط بالعقد، وهي خطر أن يعجز البائع عن سداد أقساط الثمن، وأن يفلس المشتري أو يعسر، وأن يعجز المشتري عن استرداد حقوقه في العائدات، وأن يحيل المشتري المبيع إلى الغير حسن النية، وهذه المخاطر، في جملة أمور، تؤدي إلى أن يكون عقد الإيجار المنتهي بالتملك أقرب إلى عقد الإيجار المنتهي بالتملك.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

وعندما يتم التقريب بين العقدين فإن هناك أوجه تشابه في الغرض من كلا العقدين والطريقة التي يتم بها إبرام العقدين، ولا سيما أن الأطراف المتعاقدة تستخدم العقار موضوع العقد بصفته مستأجراً وأن المستأجر يمتلك العقار بعد فترة زمنية معينة

على الرغم من أن الاتفاقيتين متشابهتين إلى حد كبير، إلا أن الخلاف بينهما قد خفف من حدة الخلاف بينهما القرار الصادر في 26 يوليو 1964، وقد رفض قضاة هذه المحكمة هذا القياس واعتبروا أن هذه المحكمة من أقدم المحاكم التي أصدرت الأحكام كالاتي:

أهمية مبالغ الاعتماد الإيجاري والتي يبررها القرض.

يعتمد نقل الملكية في عقد الإيجار على نية المستأجر الصريحة بعد وعد بالبيع. عقد الإيجار هو عقد إيجار مصحوب بوعده ملزم من جانب واحد بالبيع من قبل المؤجر.

البيع بموجب عقد الإيجار هو عقد إيجار مصحوب بوعده ملزم من جانب واحد بالبيع، وهو ما يؤدي تلقائياً إلى البيع في نهاية عقد الإيجار.

من حيث الفهم الاقتصادي، فإن عقود الإيجار، كتقنية حالية تعتمد في المقام الأول على الجدارة الائتمانية، تستعير شكلاً قانونياً لا يعبر عن ذلك بشكل كافٍ.

المطلب الثالث:

تكييف عقد البيع بالإيجار

بعد المقارنة بين عقد الإيجار المنتهي بالتملك وبعض العقود، وبيان أوجه التشابه بينه وبين بعض العقود واختلافه عن البعض الآخر، يتناول هذا المقال خصوصية عقد الإيجار المنتهي بالتملك كونه من العقود التي وردت في المرسوم 01-105، والذي يلخص بعض التزامات الطرفين فقط دون توصيف العقد.

يمكن تعريف عقد التأجير المنتهي بالتملك بأنه عقد مركب يجمع بين البيع والإيجار والوعد بالبيع والوعد بالشراء. وفي العقد المركب، يكون العنصر المسيطر في العقد المركب هو العقد، حيث تنطبق أحكام العقد على كلا الطرفين ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

في البيع بالتقسيط، يكون البيع في البيع الإيجاري هو العنصر الغالب، والمادة 363 المذكورة أعلاه، التي تعرّف البيع بالتقسيط على أنه بيع حتى لو سماه المتعاقدان إيجاراً، لا تتفق مع الفقرة 3 من النص الرئيسي للمادة نفسها، التي تجعل نقل الملكية بأثر رجعي من لحظة البيع. وهذا يتعارض مع المادة 19 من الأمر 01-105: « تنتقل ملكية المسكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله ». فيظهر جلياً من خلالها عدم رجعية انتقال الملكية.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

كما أن مفهوم الوعد بالبيع غير محدد، لأن الوعد بالبيع لا يمكن أن يتم إلا إذا أعلن المستأجر الموعود عن نيته في الشراء. أما في حالة البيع بالإيجار، فلا توجد مرحلة أخرى يتم فيها مثل هذا الإعلان عن النية، ويتم الإعلان عن نية الشراء بتقديم عرض إلى السلطة المختصة وقت إبرام العقد. وهذا النوع من التصرف يشبه إلى حد كبير الإيجار حيث يكون الوعد بالشراء ملزماً للطرفين ويتفق الطرفان على البيع والشراء، ولكن البيع يتم بعد فترة محددة تساوي مدة الإيجار، مثلاً بعد 20 أو 25 سنة. خلال هذه الفترة، يتم دفع الإيجار بالقيمة التي يتم الحصول عليها بقسمة إجمالي المقابل على عدد الأشهر. في نهاية هذه المدة، يتحول عقد الإيجار والعهد الملزم للطرفين تلقائياً إلى بيع وشراء، ولا تبقى أي حقوق ملكية بأثر رجعي بعد العهد، وتسري هذه الحقوق فوراً.

المبحث الثالث:

أحكام البيع الإيجاري

يتطرق في هذا القسم بإيجاز إلى شروط وإجراءات هذه الاتفاقية، ولكنه يتطرق إلى مزيد من التفاصيل حول إجراءات نقل الملكية.

المطلب الأول:

شروط البيع بالإيجار والتزامات أطرافه

وجز هذا القسم بإيجاز شروط وأحكام وإجراءات هذه الاتفاقية، ولكنه يصف إجراءات النقل بمزيد من التفصيل.

الفرع الأول:

شروط البيع بالإيجار

يتاح بيع الإيجار للأشخاص الذين لا يملكون أو لم يسبق لهم امتلاك مسكن، لم يحصلوا أبدًا على معونة من الدولة لبناء أو شراء منزل، ولا يتجاوز مستوى دخلهم خمسة أضعاف الحد الأدنى الوطني للأجور المضمنة على المستوى الوطني، ولا يمكنهم الاستفادة من بيع إيجار واحد فقط لكل شخص.

الفرع الثاني:

التزامات الأطراف

1 - التزامات المستفيد:

يجب على الأشخاص الذين يرغبون في شراء منزل في إطار البيع بالإيجار دفع عربون لا يقل عن 25 % من ثمن المسكن، غير أن تسديدها ويمكن دفعه بالطرق التالية:

- 10% يتم دفع ثمن المسكن عند إتمام عملية الشراء.
- 5% من تكلفة المسكن إذا كان المستفيد هو مالك المسكن.
- 5% من تكلفة المسكن في السنة الأولى من الإشغال.
- 5% من تكلفة المسكن في السنة الثانية من الاستخدام.

على أي حال، يجب على المستفيد دفع تكلفة المسكن، صافي الدفعة الأولى، لأن الفترة لا تتجاوز 25 سنة. يجب أن يتم سداد الدفعات المؤجلة على أقساط على فترة زمنية متفق عليها، مع بيان المبلغ

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

المستحق الدفع شهرياً. ومع ذلك، يجب أن يتم سداد هذه المدفوعات قبل سن السبعين ويجوز للمستفيد سداد هذه الأقساط قبل تاريخ الاستحقاق.

إذا تخلف المستفيد عن سداد ثلاثة أقساط متتالية، يتم زيادة الأقساط الشهرية بنسبة 2%. إذا لم يتم سداد الأقساط الشهرية ثلاث مرات، يتم إنهاء عقد الإيجار-ال شراء على نفقة المستفيد ويحتفظ المقاول بترقية العقار. في هذه الحالة يمكن رفع دعوى إخلاء المسكن أمام السلطة القضائية المختصة.

2 - التزامات المتعهد بالترقية:

يلتزم المقاول بإعادة بناء المسكن وفقاً لمعايير الحجم والرفاهية المحددة في الشروط العامة للعقد. بعد الانتهاء من بناء المسكن، عند إبرام عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، يجب على المقاول الموافقة على الانتفاع الحر للمسكن من قبل المستأجر المستفيد وفقاً لصيغة الإيجار المنتهي بالتمليك، مع تقديم جميع الضمانات المعتادة والقانونية في هذا المجال، مثل ضمانات التعرض والحقوق، وضمانات العيوب الكامنة، والالتزام بالتسليم في الموعد المحدد، والالتزام بنقل الملكية عند الانتهاء من الأقساط، وما إلى ذلك... يلتزم المقاول بإعادة بناء المسكن وفقاً لمعايير الحجم والرفاهية المحددة في الشروط العامة للعقد.

المطلب الثاني:

إجراءات البيع بالإيجار

يصف هذا الشرط إجراءات تقديم الطلب لإبرام اتفاقية تأجير-شراء-استئجار وإجراءات إعداد العقد والخطوات التالية:

الفرع الأول:

الإجراءات السابقة للعقد

بعد تقديم طلب شراء عقار في مبنى معين من قبل الوكالة، يتم تقديم طلب الشراء مع المستندات المدرجة في نموذج الإشعار العام إلى المكتب الذي فتحته الوكالة لهذا الغرض. وبمجرد استلام الطلب، يتم تسجيله في سجل مرقم بالترتيب الزمني ويوقع عليه المدير العام للوكالة العامة للإسكان أو من ينوب عنه. يتم تقييم الطلبات من قبل لجنة خاصة يحدد الوزير المختص تشكيلها (30). ويختتم عمل اللجنة بتقرير يوقعه جميع أعضائها ويبين فيه من قام بمعالجة الطلبات وقبولها. وأخيراً، يتم تسجيل قائمة المستفيدين على بطاقة وطنية مفتوحة لهذه العملية على مستوى المقر الرئيسي لهيئة الإسكان.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

يُطلب من المستفيد دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، وبعد ذلك يتم دفع الجزء المتبقي كما سبق وصفه.

وبمجرد دفع الـ 10% الأولى، يمكن للمستفيد أن يطلب التوقيع على عقد شراء بالإيجار أمام موثق.

الفرع الثاني:

الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

1 - التوثيق: وبما أن العقد يتعلق بالعقارات، فيجب أن يتم تحريره رسمياً تحت طائلة البطلان وفقاً للمادة 12 من المرسوم 70-91 والمادة 324 من القانون 88-14: «يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط».

يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقاً للنموذج الذي أعدته الوزارة مبيناً بذلك شروط العقد والتزامات كل أطراف (31)، وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق كالاتي:

- أحد العناصر الأساسية للعقد هو الوفاء بالعقد الرسمي.
- ويجوز أن يكون لدى الأطراف المتعاقدة سند تنفيذ يضمن الوفاء بالتزامات كل طرف من الأطراف المعنية.

- ويعلن هذا السند عن الأقساط المدفوعة ويؤكد ذلك كتابةً ويحدد الأقساط المتبقية.

2 - التسجيل: لتسجيل عملية ضريبية يقوم بها الموثقون العموميون نيابة عن الخزنة العامة ونيابة عن عملائهم. ويقوم الموثق بتحصيل رسم التسجيل ورسم الطابع من العميل وإيداعهما في صندوق مصلحة الضرائب المحلية المختصة في غضون الآجال التي حددها الإعلان رقم 76-105 المؤرخ 9 كانون الأول/ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

يجب تسجيل أصل السند التوثيقي المحذوف في قائمة يعدها كاتب العدل وتودع في مكتب التسجيل في نفس وقت إيداع العقد الأصلي منها (32 وصورة).

وخلافاً لما يعتقده البعض، فإن إجراء التسجيل ليس له أي تأثير على نقل الملكية، وليس له أي تأثير على موضوع الحقوق ووظيفته ذات طابع مالي بحت، كما نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 27-88، بما في ذلك مهنة الموثق: « يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويدفع مباشرة بقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف ... ».

فيسجل عقد البيع بالإيجار على غرار كل العقود الموثقة.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

3 - إجراء الشهر: يطلق البعض على الشهر اسم الدعاية العقارية بدلاً من الدعاية العقارية، حيث يلعب دوراً مهماً في تعريف الآخرين بالمعاملات العقارية والحقوق المرتبطة بها.

هل يشهر البيع بالإيجار ولماذا؟ إذا نظرنا إلى الأثر الموقوف للملكية الذي يتضمنه البيع بالإيجار الذي تنص عليه المادة 17 من المرسوم رقم 01 - 105 التي تجعل نقل الملكية لا يتم إلا عند التسديد النهائي لكل الأقساط فسوف نجيب بالنفي، أي لا ضرورة إشهار عقد البيع بالإيجار، لأن الأثر العيني، أو انتقال الحق العيني الأصلي من المتعهد للمستفيد لا يتم بموجب عقد البيع بالإيجار فلا ضرورة لإشهاره.

ومع ذلك، عند النظر إلى هذه الاتفاقية من جانب عقد الإيجار، فإن مدة هذا الإيجار، التي تبلغ مدتها القصوى 20 أو 25 سنة، ملفتة للنظر: بموجب المادة 17 من القرار الوزاري رقم 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 بشأن إعداد مسح شامل للأراضي، تم إنشاء مكتب تسجيل الأراضي، والذي ينص كالاتي: « إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها ».

- من خلال هذه الدراسة، تم التوصل إلى أنه يجب نشر عقود الإيجار طويلة الأجل حتى لو لم تتضمن نقل الملكية، ولكن الغرض من النشر هو إنفاذ عقد الإيجار بين الطرفين وضد الغير.

- وطالما كان عقد الإيجار لمدة 12 سنة أو أكثر، فيجب نشره وفقاً للشروط التي ينص عليها القانون.

4 - نقل ملكية المسكن: المرسوم رقم 01-105 وتعديلاته غير واضح بشأن نقل ملكية المساكن. ففي تحديد إجراءات نقل الملكية، فإن نقل الملكية مشروط فقط بدفع جميع الأقساط. إذا كان الأمر كذلك، فسيكون ذلك غير منطقي لأن الشهر، كما أوضحنا سابقاً، يتعلق بعقد الإيجار وليس بالملكية. وذلك لأن الشهر الذي لم تنتقل فيه الملكية لا يمكن أن يكون هو الشهر الذي انتقلت فيه الملكية، ولا يمكن أن يكون الشهر في نفس العقد هو الشهر الذي تنتقل فيه الملكية بعد 20 سنة من تاريخ نقل الملكية.

- ومع عدم اتفاقنا التام مع هذه الفرضية، فإننا ننتقل إلى فرضية أخرى، وهي أن العقد الجديد ينشأ عند اكتمال دفعات التقسيط. وموضوع العقد هنا هو إهداء البيع النهائي بعقد البيع بالتقسيط، وهو عقد بيع الإيجار بالتقسيط، وهو عقد بيع الإيجار بالتقسيط. ثم يقوم الموثق بعد ذلك بتسجيل البيع وفقاً للإجراءات والشروط القانونية المعروفة في هذا المجال، ويتم تسجيله ونشره في المحافظة العقارية، حيث يتم نقل الملكية حصرياً ونهائياً إلى المشتري.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

- وما يدعم رأينا هذا هو أحد البنود التي يتضمنها البيع الإيجاري في حد ذاته، إذ ينص في المادة 11 منه على ما يلي: « تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع الإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به ».

الخلاصة:

نظام تقسيم المساكن بالإيجار هو نظام اعتمدته الدولة مؤخراً للتخفيف من أزمة السكن التي يعاني منها المواطنون. والواقع أن الإقبال على هذا النظام مرتفع، وقد استجابت له قطاعات عديدة من المجتمع: فالمرسوم الصادر في 23 تموز/يوليه 2001 ينص على شروط التقدم بطلب الحصول على هذه الإعانة السكنية، وكيفية معالجة الطلبات وتحديد قائمة المستفيدين؛ كما ينص المرسوم الصادر في 23 تموز/يوليه 2001 على وضع عقد إيجار نموذجي، ويحدد شروطه وأحكامه، وينص على إنشاء نظام لبيع المساكن الإيجارية، محاولات لتنظيمها بعناية. ومع ذلك، كانت هذه الوثائق غير كافية بسبب أوجه القصور التي تم تحديدها أثناء البحث.

- ولا تساعد هذه النصوص مجتمعة على التوصل إلى الخصائص الدقيقة للاتفاقية، وتظل العديد من النقاط غامضة. وفي حالة إحالة الخلافات بشأن هذه النقاط إلى القضاء، فإن مهمة توضيحها متروكة للقضاء.

- ولعل الجانب الأهم الذي أغفله المشرع وكان يجب أن يوضحه هو وجود اتفاقية إيجار وشراء لاحقة، والتي تضيف قداسة على البيع النهائي وهي الطريقة الوحيدة لتقنين هذه الملكية ونقلها حصرياً إلى المشتري.

ثانياً: عقد التبادل:

وهو يندرج ضمن مدلول المقايضة الذي عرفه القانون المدني في المادة 413 التي تنص على أن: (المقايضة هي عقد يتعهد فيه كل طرف من الطرفين المتعاقدين بنقل ملكية ممتلكات غير نقدية إلى الطرف الآخر في مقابل).

وتسري على المبادلة نفس الأحكام السارية في عقد البيع، كل طرف في العقد هو بائع ومشتري في نفس الوقت، فيما عدا بيع حقوق القاصر، إذ يكفي فيها شرط الإذن القضائي بالتصرف.¹

1- المادة 415 من القانون المدني.

الفصل الثاني ماهية المعاملات العقارية

بما أن النموذج المطلوب لعقد البيع هو وثيقة عامة، فإن عقد المبادلة في هذه الحالة يخضع أيضاً للسجل العام ويجب إثباته بعقد رسمي موثق في مكتب التسجيل العقاري وفقاً للمادة 29 من قانون توزيع العقارات التي نصت على أنه: (يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري).¹

وفيما يتعلق بتبادل ممتلكات الدولة والممتلكات الخاصة، يجب احترام الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 92 إلى 96 من القانون رقم 30/90 المؤرخ 1 كانون الأول/ديسمبر 1990 المعدل والمتمم لقانون أملاك الدولة، والمادة 115 وما بعدها من المرسوم رقم 427/12 المؤرخ 16 كانون الأول/ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة وتشغيل الممتلكات العامة والخاصة التابعة للدولة.²

1- حمدي باشا، مرجع سبق ذكره، ص 26.

2- المذكرة رقم 4590 الصادرة في 2011/04/26 عن المدير العام للأملاك الوطنية.

الباب الثاني

تجديد قيد الرهون

والامتيازات القانونية

الفصل الأول

نفاذ الرهن الرسمي

بالنسبة للغير

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

لم يكن نظام تسجيل الرهون العامة معروفاً في القانون الروماني أو القانون الفرنسي القديم، إلا بمبادرة من كولبير عام 1673، وقد عارضه النبلاء بشدة بسبب قلقهم على وضعهم المالي. ومع ذلك، فقد تم الاعتراف بالتسجيل خلال الثورة الفرنسية وانعكس فيما بعد في القانون المدني الفرنسي. وقد تبنى المشرع المصري أحكام التسجيل من المشرع الفرنسي وقننها في القانون المدني القديم وقانون العقارات والمعاشات لعام 1946. اقتبس المشرع المصري أحكام التقييد من المشرع الفرنسي وقننها في القانون المدني القديم وقانون الشهر العقاري لعام 1946. وقد واكب القانون المدني المصري قانون التسجيل العقاري، فأوجب تسجيل الرهون العامة في المادة 1053 منه. ويعتبر ذلك شرطاً لتنفيذ الرهون في مواجهة الغير، وفي عام 1964 سن المشرع المصري المادة 92 من قانون التسجيل العقاري التي اشترطت التسجيل لإنشاء الرهون في مواجهة الغير وتنفيذها، وهو ما يتعارض مع أحكام القانون المدني.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، فإن المادة الخاصة بالالتزام بتسجيل عقود الرهن في المادة 904 (2) من القانون المدني هي اقتباس مباشر من المادة 1053 (1) من القانون المدني المصري، بينما تنص المادة 905 من القانون المدني الجزائري على أنه "تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري".

المبحث الأول:

تحديد القيد

يكون للرهن الرسمي، إذا كان صحيحاً في شروطه المادية والشكلية، أثر قانوني بين الأطراف المتعاقدة دون الحاجة إلى أي إجراء آخر، ولكنه غير قابل للتنفيذ في مواجهة الغير بموجب العقد وحده، ويجب تسجيله في المحافظة العامة للعقارات في المكان الذي يقع فيه العقار المرهون وفقاً للمادة 904 من القانون المدني. عملاً بالمادة 904 من القانون المدني، يجب تسجيله في المحافظة العامة للعقارات في المكان الذي يقع فيه العقار المرهون.

المطلب الأول:

مفهوم القيد

ولدراسة مفهوم التقييد، تم تقسيم الطلب إلى أربعة فروع، شملت تعريف التقييد (لغة واصطلاحاً) (الفرع الأول)، والحكمة من التقييد (الفرع الثاني)، وطالب التقييد (الفرع الثالث)، وأخيراً من هو الموجه إليه التقييد (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

تعريف القيد

أولاً: تعريف القيد لغةً

القيد هو الحبل ونحوه يجعل في رجل الدابة وغيرها فيمسكها، ويقال جعل القيد في رجله أي أعاقه¹، والقيد معروف والجمع أقياد وقيود، وقد قيده يقيده تقيداً، وقيدت الدابة وفرس قيد الأوابد، أي أنه لسرعته كأنه يقيد الأوابد.²

ثانياً: تعريف القيد اصطلاحاً

هناك تعاريف عديدة للتسجيل، وكلها قريبة من بعضها البعض. وتعرّف بعض السوابق القضائية التسجيل بأنه الإجراء الذي يحدده المشرع لتسجيل الرهون العامة وغيرها من الحقوق الداخلية الإضافية، مثل حقوق التخصيص، والرهن الحيازي العقاري، وحقوق الإمتياز وكذا الإحتجاج بها تجاه الغير.

1- فؤاد إفرايم البستاني، معجم منجد الطلاب، ط29، دار المشرق، بيروت، 1986، ص 623.

2- ابن منظور، قاموس لسان العرب، المجلد3، ط1، دار الكتب العلمية، لبنان، 2003، ص 456.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

ويختلف التسجيل من حيث أنه يشير إلى عملية استخراج بيانات معينة من الوثيقة التي تتضمن عقد الرهن الرسمي وتسجيلها في سجل خاص، وإلى عملية تسجيل نسخة كاملة من الوثيقة في سجل معد لهذا الغرض.

أما تعريف التسجيل، فللفقهاء وجهات نظر مختلفة في تعريف التسجيل بين النظام القمري الفردي والنظام القمري المادي، ولا بد من التمييز في معنى التسجيل بين الأنظمة التي تعتمد النظام القمري الفردي والأنظمة التي تعتمد النظام القمري المادي

في الأنظمة التي تطبق النظام القمري الشخصي، يُعرّف البند بأنه "الوسيلة التي حددها المشرع لتسجيل الرهون العامة وغيرها من الحقوق المادية التبعية التي تنشأ على الممتلكات العقارية"، بينما في الأنظمة التي تطبق النظام القمري عن بعد، يُعرّف البند بأنه "نوع المعاملة، مثل العقد أو الحكم أو القرار الإداري، وسواء كان الحق مستمداً من معاملة قانونية أو حق قانوني". وبغض النظر عما إذا كان حقيقياً أم لا، فإنه يُعرّف بأنه "مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، بما في ذلك المعاملات القانونية المتعلقة بالممتلكات غير المنقولة، والتي تؤدي إلى نشوء أو إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق الموضوعية للممتلكات غير المنقولة أو الحقوق التبعية للممتلكات غير المنقولة". وكما يمكن أن يُفهم من هذا التعريف، لا يوجد فرق بين التسجيل والمعاش النقاعي في نطاق نظام المعاشات التقاعدية الفردي، والتسجيل مقبول باعتباره الإجراء أو الطريقة الوحيدة لتسجيل حق ما، سواء كان الحق الأساسي للممتلكات غير المنقولة أو الحق التبعية للممتلكات غير المنقولة.

جمع المشرع الجزائري بين نظام الشهر الاستثنائي ونظام الشهر الشخصي من خلال النصوص القانونية التي سنّها المشرع الجزائري. وفي القانون المدني يعتبر التسجيل شرطاً لنفاذ العقود في مواجهة الغير، كما جاء في الفقرة 1 من المادة 904 من القانون المدني على النحو التالي: >> لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن، قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس<. ويعتبر الأمر رقم 74/57، الذي يتضمن إعداد مسح عام للأراضي وإنشاء السجل العقاري المذكور أعلاه، مصدراً لإنشاء الحقوق العينية بين المتعاقدين والغير ونقلها والإذن بها وتعديلها وإنهائها، كما جاء في المادة 61 من الأمر المذكور "إنّ العقود الإرادية والإتفاقات

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".¹

وبناءً على ما سبق يمكن تعريف التسجيل بأنه شكل قانوني إلزامي يتم في المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار المرهون الذي يتطلبه المشرع لإنفاذ الحقوق والحقوق الملكية الفرعية للغير، كما أنه وسيلة لإخطار الغير المتعاملين مع العقار بالحقوق الملكية الفرعية مثل عقود الرهن الرسمية.

الفرع الثاني:

الحكمة من قيد الرهن الرسمي

إنَّ الغرض الرئيسي من التسجيل العام للرهن العقاري هو إطلاع الجميع على حالة العقار والقيود والتكاليف المرتبطة به، حتى تكون الأطراف الثالثة على علم بهذه المسألة وتكون مستعدة للتعامل مع العقار المرهون. ولذلك يعتبر التسجيل وسيلة حاسمة لإعلام الأطراف الثالثة بحقوقهم في الرهن وتسهيل عمل المقيّم في الوقوف على حقيقة حالة العقار من حيث القيود الواردة فيه.

وفيما يتعلق بأثر الرهن العام، فإن الطرف الثالث هو الشخص الذي ليس طرفاً في العقد، بينما الطرف الثالث هو المستفيد الذي يلحقه ضرر بسبب وجود رهن عام على العقار.

وبهذا المعنى، تشمل الأطراف الثالثة جميع الدائنين العامين المتأثرين بوجود رهن عام. وذلك لأنه حتى لو كان الدائن الحائز للرهن قبل تاريخ التنفيذ ليس له حق حالي في العقار، فإنه يحق له الحصول على سلف مقابل حق السلفة، ما لم يكن رهنه مقيداً. كما يُعترف بالأطراف الثالثة كدائنين ذوي حقوق محدودة عن بعد، سواء كانوا مرتهنيين عامين، أو مرتهنيين حائزين للعقارات، أو ناقلين أو ناقلي ملكية العقارات. وعندما تكتسب الأطراف الثالثة حقوقاً بعد إنشاء الرهن، يشمل مفهوم الطرف الثالث أيضاً أولئك الذين اكتسبوا أولاً حق ملكية على العقار المرهون، وكذلك أولئك الذين لهم حق ملكية على العقار، مثل حق الانتفاع أو حق الارتفاق أو حق الانتفاع مع الارتفاق بحق الحكر من الغير.²

ولذلك، يمكن القول إن الرهن لا يمكن إنفاذ الرهن مع الحق في التقدم والتتبع ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً في مكتب الحاكم العام للعقارات ذي الولاية القضائية على موقع العقار المرهون، كما هو منصوص

1- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد5، 1998، ص 13.

2- أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، التأمينات العينية الرهن الحيادي، الرهن الرسمي حق الاختصاص، حق الامتياز، الجزء6، دار العدالة، القاهرة، 1991، ص 174-175.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

عليه في المادة 904 (1) من القانون المدني، وفقاً للشكل القانوني التالي " لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير، إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس".

وكما هو واضح من هذه المادة، فإن حق الرهن لا يمكن ممارسته في مواجهة الغير إلا من تاريخ التسجيل في مكتب المحافظ العقاري الذي يقع فيه العقار المرهون. ومن ناحية أخرى، يكون للغير الحق في إنفاذ عدم تسجيل الرهن في مكتب المحافظ العقاري، ومن ثم يكون للدائن المرهون أولوية على جميع الدائنين المرتهنيين العاديين أو الدائنين المرتهنيين الأعلى مرتبة، حتى في حالة التأخر في سداد الدين المستحق للمدين. ومن ناحية أخرى، يتمتع الدائنون المرتهنون بميزة التقادم فور إبرام العقد. وذلك لأنه إذا تأخر التقادم، فقد يكتسب الآخرون حقوقاً على العقار وقد يصبح العقار مشهوراً، وفي هذه الحالة لا يستطيع المرتهن تقييد الرهن أو تتبع العقار.¹

ولذلك فمن المفهوم أن الغرض من تسجيل الرهن الرسمي هو حماية المطالبات العقارية وحقوق الغير المتأثرة بهذا الرهن، كما ذكرنا، ولكن هناك أيضاً قرارات قضائية تجعل التسجيل شرطاً لإنشاء الرهن، على أساس أن حق الإضافة وحق الإدارة لا يستفيد منه الدائن المرتهن إلا إذا تمت إجراءات التسجيل. وهذا مبني على أنهما ليسا في مصلحة الدائن المرتهن المرتهن. والحقوق العينية الناشئة عن عقد الرهن العام تتمثل في هذين الحقين، ولما كانت هذه الحقوق العينية ذات أهمية خاصة ونفاذ بالنسبة للغير، فإن الدائن لا يمكن أن يستفيد من حقوق النفاذ والتتبع إلا إذا تم تسجيل رهنه، ولهذا السبب يرى أنصار هذا الرأي أن الرهن العام ينشأ من حقيقة التسجيل، بحجة أن التسجيل ما هو إلا وسيلة لممارسة منافع الرهن العام كحق التتبع وحق المتابعة، وأن حقوق الدائن بالتالي لا تنشأ من لحظة تسجيل الرهن، وإنما من لحظة إبرام العقد بصورة صحيحة، ويعارض آخرون هذا الرأي. ويشار إلى الأحكام الواردة في القانون المدني التي تحد من سلطات المدين المرتهن بعد إبرام العقد، مثل الحكم الذي ينص على أنه يجوز للراهن أن يتخذ الإجراءات اللازمة ضد تصرفات المدين التي قد تقلل من قيمة العقار المرهون (المادة 898 من القانون المدني). وتقتصر صلاحيات المرتهن على العقار المرهون ويتخذ المدين بالرهن بالإجراءات اللازمة لتجنب انتقاص قيمة العقار المرهون بعد إبرام العقد بشكل صحيح ولكن قبل الدخول. وبعبارة أخرى، ينشأ عقد الرهن من اللحظة التي يبرم فيها العقد على نحو صحيح وتتوافر عناصره الموضوعية والشكلية، وليس من اللحظة التي يتم فيها الدخول.

1- سمير عبد السيد تناعو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1996، ص 230.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

ولذلك يخلص جمهور الفقهاء إلى أن الرهن الرسمي ينشأ من لحظة إبرام العقد بصورة صحيحة، وأن عدم وجود قيد أو بطلانه لا يؤثر بالتالي على صحة عقد الرهن، أي أنه إذا كان القيد باطلاً يمكن إجراء قيد جديد بموجب عقد الرهن الأصلي.

الفرع الثالث:

طالب القيد

إن طلب القيد في الأصل مقرر لمصلحة الدائن المرتهن لأنه هو صاحب المصلحة الأول في إجراء القيد وهذا ما جاء بنص المادة 39 من المرسوم رقم 36/67، بنصها أنه "... من أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن إما بنفسه أو بواسطة الغير جد ولين موقعين ومصدقين مصححين..."، عملاً بالمادة (02) من قانون التسجيل العقاري المصري، سواء طلب الدائن التسجيل بنفسه أو بواسطة وكيل ولو كان الوكيل مشتركاً، لأن التسجيل تصرف إداري وليس تصرفاً، وسواء كان الدائن المرتهن عديم الأهلية أو كامل الأهلية. والمرتهن إنما يحتاج إلى التمييز فقط لأنه تصرف نافع للراهن حقيقة، ويجوز لورثة الراهن أن يطلبوا التسجيل باسمهم أو باسم ورثتهم باعتبارهم ورثة متضامنين، دون إذن المحكمة. كما يجوز لورثة الراهن أن يتقدموا بطلب التسجيل باسمهم أو باسم ورثتهم كخلفاء متضامنين. ويجوز للمرتهن أيضاً أن يطلب يميناً باسم الدائن المرتهن، شريطة استيفاء شروط الرهن. إذا وافق الدائن الرهن على المعاملة المعجلة، يتم التسجيل، وإذا لم يوافق الدائن الرهن يجوز له أن يطلب إلغاءه مع المرتهن (خلفه الخاص) طلب إجراء القيد، في هذه الحالة، يجب استيفاء شروط المطالبة غير المباشرة، حيث يتم تقديم الطلب للاستفادة من حقوق المدين (الدائن المرهون). لذلك، بما أن طلبات التسجيل تُقدم من قبل الأطراف المعنية أو ممثليهم، لا يمكن للسجل العقاري أن يقوم بالتسجيل من تلقاء نفسه ما لم يطلب منه ذلك أحد الأطراف المعنيين.¹

1- رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 387.

الفرع الرابع:

ضد من يكون القيد

ويختلف هذا عن نظام الشهر الاستثنائي الذي اعتمده المشرع الجزائري، وهو النظام الذي اعتمده المشرع الفرنسي والمصري. وهذا يعني أن إجراء التسجيل يتم في مواجهة مالك العقار المرهون، سواء أكان المدين نفسه أم شخصاً آخر كضامن عيني مثلاً. ولكن ماذا يحدث إذا تغير مالك العقار المرهون بين وقت الرهن ووقت الإنشاء؟ تنص السوابق القضائية بشكل عام على أنه ليس وقت إنشاء الرهن هو المهم. ولذلك، حتى لو انتقلت الملكية إلى شخص آخر قبل الإنشاء، فإن الرهن يُسجل في مواجهة مالك العقار المرهون وقت الإنشاء.

أما إذا مات الراهن بعد إنشاء الرهن ولكن قبل التسجيل، فللمرتهن الخيار في المطالبة بالتسجيل على الراهن المتوفى أو على الراهن وورثته (الورثة العامون)، ولكن جمهور الفقهاء قرروا أن المرتهن الذي لا يعرف جميع ورثة الراهن المتوفى لا يجوز له تسجيل الرهن. أما من لا يعرف جميع ورثة المرتهن المتوفى فيرى أن التسجيل على المرتهن رغم موته تيسيراً على المرتهن

المطلب الثاني:

المقارنة بين القيد والأنظمة القانونية المشابهة له

الفرع الأول:

تمييز القيد عن التسجيل

قبل التمييز بين التسجيل والتوثيق، من الضروري تعريف ماهية التسجيل أو التوثيق. يمكن تعريف التسجيل على أنه مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والفنية التي تتكون إما من عملية استخراج بيانات معينة من وثيقة تحتوي على عقد الرهن وتسجيلها في سجل خاص، أو من نقل نسخة كاملة من الوثيقة إلى سجل معد لهذا الغرض. لا يتم أخذ البيانات المدخلة مباشرة من المستندات، ولكن يتم تقديمها من قبل مقدم الطلب كقائمة خاصة.¹

1- رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 387، للمزيد أنظر المرجع: فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 02، 2015، ص 359.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

فمن خلال النقاط التالية يظهر لنا الفرق بين القيد والتسجيل حيث أن:

1. لتسجيل هو إجراء ضروري لإضفاء الشرعية على الحقوق العقارية الفرعية، مثل الرهون العامة ورهون الملكية العقارية وحقوق النقل؛ والتسجيل إجراء ضروري لإضفاء الشرعية على الحقوق العقارية الجوهرية.

2. يحمي التسجيل حقاً قائماً لفترة زمنية معينة، وفي نهايتها يجب تجديده، وإذا لم يتم تجديده يعتبر الحق غير موجود أصلاً؛ أما التسجيل فيحمي حقاً دون فترة زمنية معينة.

3. إذا لم يتم مسك الدفاتر فإن المطالبة البعيدة العرضية في مواجهة الغير وفقاً للمادة 904 من القانون المدني لا تكون صحيحة، أما بالنسبة للطرف المتعاقد فإن المطالبة البعيدة تنشأ عند إبرام العقد الصحيح. في حالة إختلاف في إجراء التسجيل، لا تنشأ الحقوق العينية الأصلية، سواء بين الأطراف المتعاقدة أو فيما يتعلق بالأطراف الثالثة، وفقاً للمادة 793 من القانون المدني.

فالمشرع الفرنسي، شأنه في ذلك شأن المشرع التونسي، يعتبر أن للشهر دوراً إعلامياً فقط، أي ممارسة حق معلن في مواجهة الغير، إذ لا بد منه لمواجهة الغير وله صفة الإثبات في مواجهتهم. وهذا هو موقف المشرع الجزائري من خلال المادتين 51 و61 من الأمر 47/57 الذي يعتبر أن للشهر دوراً مزدوجاً وهو ممارسة حق معلن في مواجهة الغير، بالإضافة إلى دوره الأهم وهو إتمام نقل الملكية حتى بين المتعاقدين. نصت كالاتي >> حق الارتفاق حق عيني لا تنتقل ملكيته إلا بكتابة عقد رسمي مع الإشهار، فالطبيعة القانونية المضافة على حق الارتفاق كحق عيني هي التي أدت إلى إخضاع إنتقال ملكيته في المادة 21 من قانون التوثيق لأشكال جوهرية...ومن ثمة كان وجوباً على الأطراف إفراغ الإتفاق المبرم حوله في عقد رسمي وتولي إجراءات إشهاره ليصبح بالتالي التمسك بحصول التصرف. <<..

لذلك فإن المادة 793 من القانون المدني. ووفقاً للمادة 793 من القانون المدني، فإن إجراء التسجيل (الشهر) يلعب دوراً هاماً فيما يتعلق بنقل ملكية العقارات أو الحقوق التبعية الأخرى كحقوق الانتفاع، وحقوق الارتفاق، وحقوق الانتفاع، وحقوق الانتفاع، وحقوق الانتفاع، وحقوق الانتفاع، وما إلى ذلك، سواء بالنسبة للمتعاقد أو الغير، في حين أن إجراء التسجيل ضروري فقط فيما يتعلق بالرهون العامة في مواجهة الغير. ويمكن استنتاج أن إجراء التسجيل ضروري فقط في مواجهة الأطراف الثالثة فيما يتعلق بالحقوق التبعية مثل عقود الأشغال، والرهون لحيازة العقارات، وحقوق التقسيم، وما إلى ذلك.

ومع ذلك، فإن هذه الاختلافات لا تمنع وجود أوجه تشابه بين التسجيل والتسجيل. ويشمل ذلك حقيقة أن كلاهما له دور إعلامي في تقديم إشعار عام بالحقوق على العقارات، وكلاهما يتم في مكتب الحاكم

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

العام حيث يتم التعامل مع العقارات، وكلاهما يتطلب التسجيل والتسجيل عقداً رسمياً من الحاكم العام للعقارات لقبول طلب التسجيل أو التسجيل.

الفرع الثاني:

تمييز القيد عن التسجيل والطابع

وبما أن المشرع لم يقدم تعريفاً شاملاً لإجراء التسجيل، فقد وردت بعض التعاريف الخاصة بالتسجيل بالنسبة لسلطات الطابع. فقد عرّفه البعض بأنه "إجراء يتمثل في تسجيل عقد في سجل عام يملكه محصل الضرائب"، بينما عرّفه البعض الآخر بأنه "عمل أو إجراء إداري يقوم به مسؤول في السلطة العامة يتم بموجبه حفظ آثار عمل قانوني يقوم به شخص طبيعي أو اعتباري، ويترتب عليه دفع ضريبة للمسؤول"، وهذه الضريبة هي ويشار إلى حق التسجيل على أنه حق التسجيل، ولكن التسجيل يختلف عن التسجيل والحجز في النواحي التالية:

1. يقوم بالتسجيل الحاكم العام للعقار الذي يقع فيه العقار المرهون، بينما يقوم بإجراءات التسجيل مكتب التسجيل وفحص الطابع (مصلحة الضرائب)
2. يكون المحافظ العام للعقار الذي يقع فيه العقار المرهون مسؤولاً عن إجراءات التسجيل، بينما يكون رئيس مصلحة الضرائب مسؤولاً عن إجراءات التسجيل
3. إجراءات التسجيل ينظمها الأمر رقم 47/57، الذي يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وإنشاء مكاتب تسجيل الأراضي؛ وينظم إجراءات التسجيل الأمر رقم 105/67 بشأن قانون التسجيل.¹
4. تختلف إجراءات التسجيل في المديرية العامة للملكية عن إجراءات مكتب التسجيل والطابع من حيث دور كل منهما. فالأولى تهدف إلى إشهار الحقوق وتعزيزها في المناطق النائية والبعيدة، بينما الثانية ذات طابع مالي بحت. ويعتبر حق التسجيل من أهم الضرائب التي تعتمد عليها الخزنة العامة للدولة، والتي تستطيع من خلالها تمويل النفقات المحدودة المطلوبة لتشغيل المرافق العامة، كما أن عملية التسجيل تسمح أيضاً للدولة من إحصاء الممتلكات.
5. يعد التسجيل لدى السلطات الضريبية إجراءً مهماً من الناحية القانونية كخطوة واحدة في نقل ملكية العقار، ووفقاً للمادة 28 من قانون التسجيل، يتم دفع رسوم العقد قبل إتمام إجراءات التسجيل نصت كالاتي "إن الرسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات..."، حيث لا تنتقل الملكية

1- محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للنشر، 2003، ص 13.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

في الحقوق العينية الأصلية أو التبعية إلا بعد التسجيل لدى مصلحة الضرائب، بمعنى أن التسجيل والطابع يسبق القيد في المحافظة العقارية.

6. يعد التسجيل لدى السلطات الضريبية شرطاً ضرورياً وهو مخالف للنظام العام. وذلك لأن هذه الحقوق، حتى بدون التسجيل، لها الأولوية على جميع الالتزامات. وعلى عكس العقود العامة، فإن التسجيل لا يسري إلا من تاريخ التسجيل، والتسجيل ليس مخالفاً للنظام العام والآداب، ولكن الدائن يفقد فقط الحق في إنفاذ الرهن في مواجهة الغير.¹

الفرع الثالث:

تمييز قيد الرهن عن القيد في السجل التجاري

قبل مناقشة التمييز بين التسجيل في محفظة عقارية والتسجيل في السجل التجاري، من الضروري تعريف كل من السجل التجاري والسجل التجاري.

مكن تعريف السجل التجاري بأنه نظام لتحديد هوية الأعمال التجارية يهدف إلى جمع المعلومات عن الأشخاص الذين يمارسون أنشطة تجارية لغرض أداء الوظائف التي حددها المشرع. ويتطلب هذا النظام الاحتفاظ بسجل خاص من قبل هيئة مرخص لها قانوناً، ويجب أن يتم القيد في السجل التجاري على أساس فردي. والقيد في السجل التجاري هو العملية التي يطلب المشرع من خلالها نشر مجموعة من البيانات التي ينشرها لأول مرة الفاعل التجاري أو ينوي نشرها، أو يسمح بنشر التغييرات اللاحقة.

وكما يتضح من هذا التعريف، فإن لكل من التسجيل لدى المحافظة العقارية والتسجيل في السجل التجاري وظيفة إعلامية. ففي حين أن الإجراء الأول له دور إعلامي يهدف إلى إعلام الآخرين عن حالة العقار المرهون، فإن الإجراء الثاني هو وسيلة للإشارة والدعاية للبائع، وبالتالي المساهمة في مصداقية المعاملة التجارية.

ومع ذلك، هناك اختلافات بين الإجراءات على النحو التالي:

1 - يشرف على مسك السجل التجاري المركز الوطني للسجل التجاري في مقر كل ولاية، ويوجد مركز وطني واحد للسجل التجاري في العاصمة.

1- العمرية بوقرة، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، 2007، ص 16.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

2 - الأشخاص الملزمون بتسجيل الممتلكات غير المنقولة يختلفون عن الأشخاص الملزمين بتسجيل الممتلكات التجارية: الأشخاص الملزمون بتسجيل الممتلكات غير المنقولة هم الأشخاص الذين يكتسبون حقوقاً مرتبطة بالممتلكات غير المنقولة، مثل الرهون العامة والرهون الحيازية وحقوق التخصيص. أما الأشخاص الملزمون بالتسجيل التجاري فهم التجار الذين يمارسون أنشطة تجارية، ومؤجرو المباني التجارية وجميع المستأجرين الذين يشغلون مباني تجارية، في حين أن الكيانات القانونية الملزمة بالتسجيل التجاري هي الشركات التجارية، باستثناء شركات المحاسبة، وجميع الكيانات القانونية التي تمارس أنشطة خاضعة للتسجيل التجاري.

2- المؤسسات الصناعية والحرفية التقليدية، وجميع المؤسسات الاقتصادية العمومية، ومؤسسات الاقتصاد المختلط المنشأة في الجزائر والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي أو التجاري.

3 - للقيد في السجل التجاري آثار غير تلك التي تترتب على القيد في السجل العقاري، حيث يجب التمييز بين ما إذا كان موضوع القيد في السجل التجاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً. فالأثر المترتب على الشخص الطبيعي المقيد في السجل التجاري هو اكتساب صفة التاجر، بينما الأثر المترتب على الشخص الاعتباري هو اكتساب هذا الأخير الشخصية الاعتبارية.

4- لا يترتب على عدم القيد في السجل العقاري مسؤولية مدنية أو جنائية. وحتى لو كان الضرر غير مقصود، فإن الشخص الذي يتخلف عن القيد في السجل التجاري يكون مسؤولاً جنائياً أيضاً على أساس الحكم التشريعي العام الذي ينص على أن الشخص الذي يتخلف عن القيد في السجل التجاري يكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق بالغير.¹

المطلب الثالث:

أسباب تعطيل القيد

فمن ناحية، يمكن أن يتسبب التأخير في تسجيل الرهن العقاري من قبل الدائن الذي يرهن عقاراً في تأخير ترتيب الرهن في تحصيل الدين من قيمة العقار المرهون، ومن ناحية أخرى يمكن أن تقع حوادث تجعل التسجيل غير فعال. وهذا يعني أن القيود التي يقوم بها الدائنون بعد هذه الحوادث لن يتم احتسابها ولن يكون لها أي تأثير، وقد تؤدي هذه الحوادث إلى عدم إجراء أي قيود على الإطلاق.

1- علي فتاك، مبسوط القانون التجاري الجزائري في السجل التجاري، ط1، دار ابن خلدون للنشر والتوزيع، 2004، ص

الفرع الأول:

إشهار إفلاس الراهن

بعد إشهار الإفلاس، قد لا يعود المدين قادراً على إدارة الممتلكات والتصرف فيها كما هو منصوص عليه في المادة 244 (1) من القانون التجاري، مما يعني أن حقوق مجموعة الدائنين مرتبطة بالممتلكات ولا يمكن التصرف في الممتلكات قانوناً. وتنص المادة 904 من القانون المدني، وهي وصف لأثر الرهن، في فقرتها 1 على أن أثر الرهن بالوصف هو كما يلي "... يترتب دون إخلال بالأحكام المقررة بالإفلاس". ووفقاً لأحكام قانون الإفلاس هذه، يجوز تقييد الرهون التعاقدية والرهون القضائية والرهون الشخصية والرهون العقارية والرهون المرهونة التي يحصل عليها المفلس بالطريقة التي ينص عليها القانون حتى تاريخ صدور الحكم بالإفلاس. وبالتالي، فإن الرهن العام الذي أنشأه المدين بعد الحكم بالإفلاس لا يكون له أي أثر على مجموعة من الدائنين، حتى لو كان الرهن العام نافذاً قبل ذلك التاريخ، ولا يكون للتقييد أي أثر.¹

وعلاوة على ذلك، إذا كان المدين التجاري قد أنشأ رهناً عاماً على ممتلكات المدين التجاري لمدة غير محددة، وهي الفترة بين التاريخ الذي توقف فيه المدين التجاري عن الوفاء بالتزاماته التجارية والتاريخ الذي صدر فيه حكم الإعسار، فإن المحكمة التي أصدرت حكم الإعسار تختص بالبت في ذلك، أما إذا كان التصرف قد نشأ لتأمين دين سابق للمدين فإذا كانت المعاملة خاضعة للبطلان الإلزامي بموجب المادة 247 (5) من القانون التجاري، فعلى المحكمة أن تحكم ببطلان المعاملة دون تقدير، وإذا كانت المعاملة ناشئة عن دين فهي خاضعة للبطلان الإلزامي بموجب المادة 249 من القانون التجاري. المادة 249 من القانون التجاري. في هذه الحالة، يجب على المحكمة أن تحكم ببطلان المعاملة دون سلطة تقديرية، وإذا كانت المعاملة خاضعة للبطلان الإلزامي بموجب المادة 249 من القانون التجاري، وإذا كانت المعاملة ناشئة عن دين، في هذه الحالة، تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية لتقرير ما إذا كانت المعاملة باطلة أو صحيحة.

وبالإضافة إلى ذلك، إذا أنشأ التاجر المدين بالمعاملة رهناً رسمياً على أصوله قبل صدور قرار الإفلاس وقبل فترة غير محددة، ولكن الدائن المرتهن المعني تأخر في التسجيل حتى صدور قرار الإفلاس، فإن التسجيل يكون باطلاً ويكون الرهن نافذاً في مواجهة مجموعة الدائنين، لأن الرهن طرف ثالث. وبما أن

1- الصديق شياط، محاضرات في التأمينات الشخصية والعينية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوفرة بومرداس، 2001-2022، ص 60.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

الرهن غير قابل للإنفاذ في مواجهة مجموعة الدائنين، لهذا الغرض يعتبر الدائن المرتهن دائناً عادياً خاضعاً لباب الدائنين ولا يكون للدائن المرتهن خيار سوى المشاركة في الإفلاس كدائن عادي.¹

والحكمة من تعليق نفاذ التسجيل عندما يصبح المدين التاجر معسراً هي تعزيز المساواة بين دائني المدين المعسر ومنع المحاولات الاحتياطية من جانب المدين التاجر المعسر المدين لفصل أحد دائنيه عن الدائنين الآخرين بإنشاء رهن باسمه. ومن المحتمل أيضاً أن يتواطأ الدائن المرتهن والمدين التاجر على منع الأطراف الثالثة من معرفة الوضع الحقيقي للتاجر عن طريق تأخير تسجيل الدائن للحقوق، وتشجيعه على إبرام اتفاق مع التاجر، وضمان أن يسجل الدائن المرتهن الحقوق عندما يتوقف التاجر عن الدفع.²

الفرع الثاني:

إعسار الراهن

الإعسار هو عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها، وبالتالي فإن الرهون التي ينشئها المدين لحماية الدائنين الذين كانوا يستحقونها قبل تسجيل إجراءات الإعسار لا تنطبق على الدائنين. وذلك لأن مثل هذه الإجراءات تقلل من حقوق الدائنين أو تزيد من التزاماتهم. لا ينطبق تأمين المدين المعسر، مثل الرهون العقارية، على الدائنين بعد تسجيل إجراءات الإعسار. وذلك لأن أداء المدين المعسر لا يؤثر على الدائن ولا بد من صدور حكم بالأداء لضمان الوفاء بالتزام.

في حين أن السوابق القضائية في مجملها مجمعة على أن الرهن الذي ينشئه الدائن المرهون بعد تسجيل بدء إجراءات الإعسار لا يمكن إنفاذه ضد ذلك الدائن، فإن العلماء منقسمون بشأن مدى إمكانية إنفاذ الرهن الذي ينشئه المدين المعسر قبل تسجيل بدء إجراءات الإعسار والذي يؤجل تسجيله إلى ما بعد تسجيل بدء إجراءات الإعسار.³

فبينما يرى بعض الفقهاء أن إعلان إعسار المدين يمنع تسجيل الرهن على المدين قياساً على عدم نفاذ الحراسة على الدائن، وأن القياس بين الحراسة والرهن مبني على أن الرهن لا يختلف عن الحراسة،

1- موسى فاروق، الطبيعة القانونية لفترة الرية في القانون التجاري الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2006، ص 196.

2- خليل أحمد محمود، الإفلاس والإعسار المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1994، ص 230، للمزيد الإطلاع على المرجع: سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية، ط3، دار الكتب القانونية، لبنان، 1995، ص 213.

3- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، سنة 2004، ص 354-355.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

يرى الجمهور أن إعلان الإعسار أو تسجيل إجراءات الإفلاس لا يمنع تسجيل الرهن العام المبرم قبله، وحجتهم في هذه النقاط ما يلي¹:

• تجيز المادة 256 (الفقرة 01) من القانون المدني المصري للدائنين رفع دعاوى فردية على المدين رغم شهر الإعسار، وتقضي بأن لكل دائن الحق في القيام بعمل تنفيذي لاستيفاء حقوقه. وفي الوقت نفسه، يحظر على أي من الدائنين محاولة تمييز نفسه عن الدائنين الآخرين من خلال الحصول على حقوق عينية لم تكن له قبل شهر الإعسار. وعلاوة على ذلك، ووفقاً لفرضيتنا، فإن القيد بعد الإعسار ليس محاولة للحصول على منفعة لم تكن للدائن كدائن، لأن الدائن قد اكتسب بالفعل حقوقاً في الرهن قبل شهر الإعسار.

• وتأييداً للرأي الأرجح يقول الفقيه السنهوري: "... وإذا كان الاختصاص مماثلاً فإن اكتساب الاختصاص لا يعدل القيد، فاكْتساب الاختصاص هو نفسه اكتساب الرهن، وتقييد الاختصاص يعدل تقييد الرهن. وهذا القياس لا معنى له ولا يصح إلا إذا كان اكتساب الاختصاص قد تم قبل تسجيل افتتاح إجراءات الإعسار ولم يتم القيد إلا بعد تسجيل افتتاح إجراءات الإعسار، لأن اكتساب الاختصاص والقيد يتم عادة في وقت واحد. ولذلك، فإن تسجيل إجراءات الإفلاس، وكذلك الحكم نفسه، ليس له أي تأثير على تسجيل الرهن، والرهن بمجرد أن يكون الرهن قد تم تأسيسه بشكل صحيح قبل تسجيل إجراءات الإفلاس يمكن تسجيله بعد تسجيل إجراءات الإفلاس".

ينص القانون الجزائري على أحكام الإفلاس، ولكنه لا ينص على أحكام الإفلاس كما هو الحال في النظم القانونية الأخرى. غير أنه من الناحية العملية، فإن القضاء هو الذي يفصل في إفلاس المدين إذا لم يسدد المدين ديونه عند استحقاقها. ومع ذلك، ينبغي على السلطة التشريعية أن تستحدث حكماً خاصاً بالإفلاس المدني مثل التشريعات الأخرى. ومن شأن ذلك أن يضمن للدائن حقوقه ويحمي الأمن العام للدائن من خلال منع تلاعب المدين بأمواله وتبديدها.

1- للمزيد من التفاصيل أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سبق ذكره ص 458 - 461، رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره ص 405 - 407، همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره ص 354 - 356.

الفرع الثالث:

وفاة الراهن

على الرغم من أن الفقه والفقهاء متفقون على أن الرهن الذي ينشئه الدائن المرتهن في حياة الراهن وفقاً للقيود القانونية يكون نافذاً في حق الغير، إلا أن هناك خلافاً بين الفقهاء القانونيين حول ما إذا كانت القيود جائزة بعد وفاة الراهن.

فبعض فقهاء القانون يرون أن وفاة الراهن تجعل إجراء التسجيل مستحيلاً وبالتالي فإن الرهن غير المسجل قبل وفاة الراهن لا أثر له على الدائنين الآخرين، أي أن الدائنين الحائزين لهذا الرهن هم مثل الدائنين العاديين، وحجتهم في ذلك ما يلي¹:

- من المبادئ الراسخة أن جميع الدائنين العاديين للمتوفى متساوون ولا يتم تفضيلهم على غيرهم من الدائنين بدعوى قضائية ترفع بعد الوفاة.
- ما أن نظام التصفية عند الوفاة يهدف إلى ضمان المساواة التامة بين الدائنين المتضامنين من الورثة بسداد ديون المتوفى، فلا فائدة من تسجيل الرهن العام بعد وفاة الراهن نتيجة لهذا النظام.
- وتنص بعض التشريعات على أن حق التقسيم لا يمكن اكتسابه بعد وفاة المدين، وبالتالي لا يمكن تسجيل الرهن بعد وفاة الراهن.
- ومع ذلك، فإن غالبية السوابق القضائية ترى أن اتفاق الرهن الرسمي المبرم بشكل صحيح أثناء حياة الراهن يجوز تسجيله بعد وفاة الراهن، استناداً إلى الحجج التالية²:
- ينشئ اتفاق الرهن العقاري الرسمي، عندما يُصاغ بشكل صحيح، حقوق المدين بالرهن العقاري العينية على العقار، ولا تتضاءل هذه الحقوق حتى تصبح نافذة تجاه الغير، ما لم يتم تسجيلها.
- بما أن عقد الرهن الرسمي ملزم لطرف واحد فقط وهو المدين بالرهن، والمدين بالرهن ملزم بإبرام عقد رهن رسمي على ممتلكاته، يحق للدائن الرهن العقاري تسجيله، حتى لو كان المدين الحالي متوفى.
- وبما أن الراهن ملزم بتسهيل عملية التسجيل، وبما أن هذا الالتزام ينتقل بالكامل إلى ورثته بعد وفاة الراهن، فإن حقوق الراهن ستظل قائمة على الممتلكات غير المنقولة ويحق له المطالبة بتسجيلها، وإذا تم ذلك فإنه يقال إنها نافذة في حق الدائنين من جميع الورثة.

1- محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط3، مطابع دار الشغب، القاهرة، 1979، ص 241.

2- سليمان مقرس، مرجع سبق ذكره، ص 235-237، وللمزيد أنظر: محمود جمال الدين زكي، مرجع سبق ذكره، ص 242.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

- وحتى لو مات الراهن بعد إبرام عقد الرهن مباشرة فليس من العدل حرمان المرتهن من حق المطالبة بالتسجيل، أي أنه يجوز للراهن أن يموت ويفاجأ دون تأخير في تسجيل الرهن.
- والمبدأ الذي يقضي بأن جميع الدائنين المتضامنين للشخص المتوفى متساوون ولا يمتازون على غيرهم من الدائنين بسبب أحداث تقع بعد الوفاة، لا ينطبق على المرتهنين الذين لم يسجلوا رهونهم.
- تُدفع ديون التركة المصفاة بترتيب كل دائن. ولم يقل أحد إن التصفية تؤدي إلى القسمة بين الدائنين إذا كانت التركة قصيرة.

لهذه الأسباب، من المرجح أن تتبع النملة الثانية للأسباب التالية¹:

- لم يحظر المشرع الجزائري صراحة تسجيل الرهن بعد وفاة الراهن، وبالتالي يبقى المبدأ الذي يقضي بجواز تسجيل الرهن حتى بعد وفاة الراهن.
- وبما أن المشرع لم يعتمد نظام تصفية الوصاية، فإن الفكرة القائلة بأن التسجيل بعد وفاة الراهن لا فائدة منه غير صحيحة.
- والمادة 937 (2) من القانون المدني، التي تقابل المادة 1085 (الفقرة 2) من القانون المدني المصري، لا يمكن أن تكون مماثلة للحالة التي يسعى فيها الدائن بعد وفاة المدين إلى ممارسة الولاية على تركة المدين المتوفى لتمييزه عن غيره من الدائنين، حيث إن المشرع قد منع ذلك. ولذلك، وبما أن الدائن المرتهن لا يدعي أولوية الحيازة قبل الوفاة وأن التقادم هو إجراء من إجراءات التقنين وليس الحيازة، فلا يمكن منع تقادم الرهن بموجب هذه المادة وبالتالي يمكن ممارسة التقادم ضد المدين المتوفى أو ورثته.
- ولا تؤثر وفاة الراهن على هذا الإجراء المانع للتقادم ولا يوجد نص قانوني يجعل وفاة الراهن سبباً لحرمان الدائن المرتهن من تقادم الرهن.

الفرع الرابع:

تسجيل التنبيه بنزع الملكية

قد يكون للمدين المرهون دائنون غير الدائن المرهون، وقبل أن يسجل الدائن المرهون حقوقه، يتقدم هذا الدائن الآخر (الدائن العادي أو الدائن المرهون) بطلب ممارسة حقوقه على العقار المرهون وفقاً

1- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 461-463.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

للإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإجراءات الإدارية حتى يتم التوصل إلى الإجراء النهائي لتسجيل إشعار نزع الملكية.¹

كما أنه لا يمكن للدائن العقاري تسجيل إشعار بالمصادرة حتى يحصل على أمر بالتنفيذ ويبدأ إجراءات الرهن على العقار، سواء كان أمر التنفيذ هذا مستنداً رسمياً أو حكماً استنفذ جميع الطعون العادية (الاستئناف والاعتراضات)، وهو ما نصت عليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يجوز للدائن الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي...".

بعد الحصول على سند التنفيذ، يتم إنذار المدين المرهون قبل تنفيذ التنفيذ على العقار المرهون، والذي يتم تنفيذه بعد ذلك بواسطة المحضرين القضائيين وفقاً للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية". من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى المدين المرهون قبل تنفيذ المحضرين للعقار المرهون. وفي هذه الحالة، يُعتبر الرهن منتهياً من تاريخ التسجيل، وبالتالي تخضع الممتلكات للتنفيذ القضائي.² وطالما أن العقار في يد القضاء، فإن أي قيود توضع في تاريخ لاحق لا تسري على شاغل العقار، سواء الدائنين العاديين أو الدائنين الذين تم تقييد حقوقهم قبل تسجيل إشعار نزع الملكية. والسبب في ذلك هو أن هؤلاء الدائنين لهم حقوق على العقار اعتباراً من تاريخ تسجيل إشعار نزع الملكية، ومنح حقوق جديدة على العقار بعد ذلك التاريخ سيؤدي إلى تيسير أو بخس قيمة العقار لمن يرغب في شرائه، كما سيزر بمصالح الدائنين الآخرين. لذلك، يجب على الدائن المرتهن أن يبادر بتسجيل الرهن من أجل منع تسجيل إشعار عام بشأن نزع ملكية العقار المرهون قبل الدائنين الآخرين. وفي هذه الحالة يكون الدائن المرهون له رهن رسمي، وفي هذه الحالة يتساوى مع الدائنين الآخرين ويشارك في قسمة الدائنين، ولكنه يفقد فائدة الرهن، إذ لا يمكن إنفاذ هذا الرهن في مواجهة الغير ولا يمكن تسجيله بعد تسجيل إشعار المصادرة.

1- عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 103.

2- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 149.

المبحث الثاني:

أحكام القيد

يحيل القانونان المدنيان الجزائري والمصري أحكام التسجيل إلى قانون الشهر العقاري، ولا سيما فيما يتعلق بإجراءاته وتجديده وإلغاءه وإبطاله، حيث تنص المادة 905 منه على ما يلي: " تسري على إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري".

المطلب الأول:

إجراءات القيد

وطبقاً للمادة 02 من الأمر رقم 47/75 المذكور أعلاه، فإن المشرع ينظم إجراءات التسجيل ويشترط أن يتم في المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار المرهون، وإذا كان العقار يقع في دائرة اختصاص عدة مكاتب، فيجب تسجيله في المحافظات المعنية.

الفرع الأول:

ميعاد القيد

ومع ذلك، من المستحسن أن يسعى المرتهن إلى إجراء القيد في أقرب وقت ممكن بعد أن يصبح الرهن نافذاً. وذلك لأنه، على سبيل المثال، بعد شهر التصرف في العقار أو شهر سريان أمر رهن العقار، قد تظهر حقائق تجعل من المستحيل إجراء القيد، مثل حقيقة أن الرهن لم يعد يؤخذ في الاعتبار. فمثلاً لا يمكن تسجيل الرهن بعد شهر التصرف في العقار أو شهر صدور أمر الرهن العقاري، والتأخر في تسجيل الرهن يعرض دائن الرهن لخطر التسجيل قبل الوقت المحدد له فيستبق عليه غيره. وهذا لا يعني أنه لا يمكن للدائن الرهن العقاري أن يقوم بالتسجيل في تاريخ لاحق، بل يمكنه أن يقوم بالتسجيل، ولكن ترتيبه في الرهن يتحدد من وقت قيامه بالتسجيل:

إذا أنشأ "أ" رهناً عقارياً على عقار يملكه "ب" في عام 2000 وسجله في عام 2005، فإن ترتيب الرهن العقاري يُحسب من عام 2005. ومع ذلك، إذا أنشأ (ج) رهناً عقارياً على نفس العقار في عام 2002 وسجله في نفس العام، أي عام 2002، على الرغم من أن الرهن العقاري لـ (أ) تم إنشاؤه في تاريخ أسبق من الرهن العقاري لـ (ج)، فإن تسجيل الرهن العقاري لـ (ج) أسبق، وبالتالي فإن (ج) أعلى مرتبة من (أ). ولذلك يجب على الدائن المرتهن أن يبادر بتسجيل الرهن بمجرد أن يكون الرهن صحيحاً ومستوفياً

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

لغناصره الموضوعية والشكلية. ويتضح من نص المادة 99 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه أن المشرع لم يحدد موعداً نهائياً لتسجيل الرهن.¹

الفرع الثاني:

كيفية إجراء القيد

يتبع التسجيل قيد الرسمي للرهن العقاري الإجراءات والمراحل المنصوص عليها في قانون تسجيل الأراضي. ويتألف هذا الإجراء من إجراء الالتماس، وإجراء لحفظ سجل الإيداع، وإشارة على بطاقة الملكية، وأخيراً إشارة في سجل الملكية:

أولاً: إجراء الإيداع:

يجب على المرتهن نفسه أو وكيله أن يتقدم إلى المحافظة العقارية المختصة بطلب إلى المحافظة العقارية المختصة لإجراءات التسجيل على النحو المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم رقم 36/67 على النحو التالي: >> ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف>>.

ويتضح من هذه المادة أن الشخص الذي يقوم بإجراء الإيداع هو كاتب العدل أو الموثق أو كاتب العدل أو السلطة الإدارية أو أي شخص آخر مخول بتحرير المستندات أو العقود الرسمية. كما يمكن أن يقوم به مساعد يعين على أساس الوثيقة الرسمية التي يجب تقديمها وقت الإيداع أو سحب الوثيقة، وذلك لتجنب ظاهرة انتحال الشخصية من قبل الغير، ولضمان أن يتم الإيداع للمحافظة العقارية المختصة في المنطقة ذات الاختصاص القضائي على العقار المرهون.

ويتطلب إجراء الإيداع تقديم بيانين موقعين ومعتمدين، يجب أن يكون أحدهما على النموذج المقدم من الجهة الإدارية، ويجب أن يتضمن البيانان البيانات المحددة في المادة 39 من المرسوم المشار إليه، وعلى الأخص أطراف العقد وموقع العقار المرهون ومساحته وحدوده وتحديد ما يتعلق بالدين المضمون والمعلومات المتعلقة بالدين المضمون.

1- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 30.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

ثانيا: مسك سجل الإيداع:

والغرض من هذا السجل هو التأكد من أولوية إجراء الإيداع، خاصة وأنه قد يتم إجراء عدة تصرفات قانونية على عقار واحد. ولتفادي المنازعات، تم وضع لوائح بشأن إجراءات الإيداع، والتي تتضمن ضرورة ختم المستندات بعد الإيداع مباشرة، أو إذا قدم المحافظ العقاري مستندات تتعلق بالعقار نفسه في نفس اليوم، فيجب تدوين ذلك في سجل الإيداع وعلى البطاقة العقارية.

كما يجب أن يوقعها المحافظ العقاري يومياً وأن يرقمها ويوقعها قاضي المحكمة الخاضعة لاختصاص المحافظ العقاري. يتم إيداع سجل الإيداع بمكتب التسجيل بالمجلس القضائي الإقليمي المختص بعد نهاية كل سنة كإجراء احترازي لضمان وجود نسخة ثانية، في حالة ضياع أو تلف النسخة الموجودة لدى المحافظ العقاري¹

ثالثا: التأشير على البطاقة العقارية:

بعد القيام بإجراءات الفحص والتحقق للتأكد من عدم وجود موانع للتسجيل، توضع على بطاقة الملكية للعقار محل السند المقدم علامة خاصة بالعقار بطريقة واضحة ومقروءة بحبر أسود غير قابل للمحو، ولا يسمح بالخدش أو الكشط، ويجب أن تتضمن كل علامة خاصة البيانات التالية على النحو المحدد في المادة 43 من المرسوم رقم 36/67 نصت على النحو الآتي: "كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص" بيان ما يلي:

- تاريخ العقد أو القرار القضائي أو الوثيقة.
- نوع العقد أو الشرط أو التسجيل المنشور.
- كاتب العدل أو السلطة القضائية أو الإدارية.
- المبلغ الأساسي أو التقييم أو تعديل القيمة.
- مجموع مبلغ الدين والمبلغ المضمون، ويجب أن يتضمن كل إشهار تاريخ التوثيق ومرجعه.

رابعا: التأشير على الدفتر العقاري:

سجل الملكية هو وثيقة قانونية ذات صلاحيات قوية، حيث يتم تسجيل جميع حقوق الملكية وجميع المعاملات. يتم الحصول على المعلومات المسجلة في هذا السجل من بطاقة الملكية، كما هو منصوص عليه في المادة 91 من اللائحة رقم 47/57 بشأن مسح الأراضي العامة وإنشاء السجل العقاري ونصت

1- المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 أبريل 1975، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 13 أبريل 1976، العدد (30)

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

على أنه : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

يتم تحرير السجل العقاري بطريقة واضحة ومقروءة، مع كتابة ألقاب الأطراف بأحرف كبيرة، وأسمائهم الأولى بأحرف صغيرة، وبحبر أسود غير قابل للمحو، ويتم نقل جميع الملاحظات على بطاقة السجل العقاري إلى السجل العقاري أو السجلات العقارية الجديدة. ونظرا لأهمية هذا الدفتر وما يتضمنه من معلومات، فقد ألزم المشرع بتقديمه في جميع إجراءات الإيداع تحت طائلة رفض المعاملة بموجب المادة 05 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه.

الفرع الثالث:

البيانات الواجب ذكرها في القيد.

يتم إجراء القيد بذكر بيانات قائمة، يتم تحديد تأثيرها على أساس هذه البيانات.

أولاً: بيانات القيد:

ولكي يتم التسجيل، يجب تضمين بيانات معينة، كما هو منصوص عليه في المادة 39 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه نصت على النحو الآتي: يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ إمتياز أو رهن ما يلي:

- تسجيل الرهن العقاري.

- وللحصول على تسجيل مثل هذا الرهن أو الرهن العقاري، يجب على الدائن أن يقدم إقرارين موقعين منه أو من طرف ثالث، مصدقين ومصححين بشكل صحيح:

تعيين الدائنين والمدينين وفقاً للمواد من 16 إلى 65، واختيار الدائن عنواناً لمكان العقار في أي مكان داخل دائرة اختصاص مجلس القضاء، وتاريخه، ونوع سند الملكية، وسبب الدين المضمون بالرهن أو الرهن، ورأس المال، وملحقاته، ومدته العادية، ووصف كل عقار مطلوب التسجيل عليه. وهذا شرط أساسي لقبول إيداع الوثيقة لدى المحافظة العامة للعقارات. في هذه الحالة، تجدر الإشارة إلى أنه يجب الإشارة إلى البيانات اللازمة عن الأشخاص الطبيعيين. وقد تم تعديل المادة 62 من المرسوم 63/67 بالمادة 62 من المرسوم التشريعي رقم 123/39 المعدل والمتمم للمرسوم 36/67، بإضافة عنصر جنسية الطرفين وعدم ذكر اسم الزوج أو الزوجة: "كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية: أسماء، وألقاب، وموطن، ومكان، ولادة، ومهنة،

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

أصحاب الحق، وجنسياتهم، ويجب أن يصادق على ذلك الموثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية في الأسفل".¹

يمكن استخراج هذه البيانات من المادة 39 المذكورة أعلاه:

1 - البيانات المتعلقة بالراهن: لغرض تحديد هوية الراهن بشكل كامل واسمه ولقبه ومهنته ومحل إقامته في دائرة اختصاص المحكمة التي يقع فيها العقار المرهون

2 - معلومات عن المرتهن: بما في ذلك ما إذا كان الراهن هو المقترض نفسه أو ضامن عيني واسمه ولقبه ومهنته ومحل إقامته.

3- معلومات عن عقد الرهن: تاريخ إبرام عقد الرهن، والمؤسسة التي تم فيها توثيقه، بحيث يمكن للغير الاطلاع على عقد الرهن أو القرارات التي صدرت بشأنه، للتحقق من أهلية المدين المرهون للتصرف أثناء الرهن والمؤسسة التي أصدرت عقد الرهن... إلخ.

4- البيانات المتعلقة بالدين المضمون بالرهن: يجب تحديد مصدر الدين المضمون ومقداره بالضبط وتاريخ استحقاقه. قد يختلف مصدر الدين المضمون بالرهن: فقد يكون عقداً، مثل عائدات عقد شراء، أو نقوداً في عقد قرض، إلخ، أو قد يكون مصدراً للمكافأة. وفي حالات أخرى قد يكون مصدر الدين قانونياً، مثل التعويض عن الضرر الذي يلحق بالحي، والتخصيص من حيث مصدر الدين مهم من حيث الدفع التي يتمسك بها المدين أو الدائنون الآخرون ضد المرتهن، مثل الدفع بالبطلان إن وجد، أو الدفع بالتقادم إن وجد.

وأهمية هذا التعريف واضحة بالنسبة للدائنين والمدينين والأطراف الثالثة. وذلك لأن الأطراف الثالثة يمكن أن تعرف مقدار الدين المضمون بالرهن وأصله في دين المدين. ولذلك يجب أن يكون الدين المضمون بالرهن محدداً تحديداً كافياً بحيث لا ينشأ رهن رسمي على جميع الديون الموجودة في دين المدين مثلاً ميعاد الدين فغايته أن المدين غير ملزم بقضاء الدين إلا في ميعاد استحقاقه ما لم يسقط بسبب من أسباب سقوطه.

5. البيانات المتعلقة بتخصيص العقار المرهون: يجب أن تكون البيانات المدخلة متوافقة مع البيانات الواردة في عقد الرهن الرسمي فيما يتعلق بموقع العقار المعني ومساحته وحدوده وطبيعته، كما هو

1- همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص 341.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

منصوص عليه في المادة 66 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه، على النحو التالي " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه مسح الأراضي <<.

ثانيا: جزاء إغفال بيانات قائمة القيد:

اعتاد القضاء الفرنسي التمييز بين البيانات الثانوية والبيانات الأولية، حيث كان القضاء الفرنسي يميز بين البيانات الثانوية والأولية، فيبطل السجلات بسبب الأخطاء أو السهو في البيانات الأولية ولا يبطل الأخطاء أو السهو في البيانات الثانوية، ولكنه غير هذا التمييز منذ ذلك الحين بحيث يكون السهو أو الخطأ في أي بيانات باطلاً إلى الحد الذي يسبب ضرراً لأطراف ثالثة، ولا يمكن إلا لمن تضرر من ذلك أن يدعي البطلان.

وتميز السلطات القضائية المصرية بين البيانات الأساسية والبيانات الثانوية التي يتطلبها مبدأ التنازل عن الرهن، والتي يؤدي غيابها إلى سقوط هذا المبدأ، وبالتالي بطلان القيد؛ فمثلاً إذا لم تتضمن قائمة القيود اسم الدائن المرهون ومقدار الدين وهوية العقار المرهون فإن ذلك يعتبر بيانات. على سبيل المثال، رقم العقار المرهون. على سبيل المثال، وفي وقت لاحق، اعتمد المشرع المصري التعديلات الفرنسية المذكورة أعلاه من خلال المادة 41 من قانون تسجيل الملكية. وبناءً على ذلك فإن القيد المحذوف أو غير الصحيح لا يجعل القيد باطلاً بحكم القانون ولا تفصل المحكمة من تلقاء نفسها، بل يجب على من لحقه ضرر أن يرفع دعوى ويثبت الضرر الذي يدعي أنه لحقه. إذا لم يحدث أي ضرر بسبب إغفال القيد، فلا يحق للغير المطالبة ببطلان القيد، بل يعود للقاضي تقدير مدى الضرر الذي لحق بالمدعي، ويترك للقاضي تقدير صحة القيد لتقدير القاضي في إبطاله أو تخفيفه، حسب طبيعة الضرر ومداه.¹

ويمكن ملاحظة أن موقف المشرع الجزائري يعطي للمحافظ العقاري صلاحية واسعة لمراقبة مدى استيفاء الوثائق المنشورة في المحافظة العقارية للمتطلبات القانونية. وتنص المادة 29 (الفقرة 4) من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه على رفض الإيداع إذا لم يتضمن عقد الرهن البيانات المنصوص عليها في المادة 39 من نفس المرسوم. إذا رأى مدير العقارات، بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة للإفصاح العلني والوثائق المرفقة، أن البيانات الشخصية للأطراف أو البيانات الوصفية للعقار معيبة أو أن الوثائق غير مكتملة، فإنه يقرر رفض الإيداع، حيث أن المادة 100 من المرسوم 36/67 تخول هذه الصلاحيات. ومع

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سبق ذكره، ص 448.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

ذلك، تجدر الإشارة إلى أن المشرع لا يميز بين البيانات الإلزامية والثانوية التي يجب إدراجها في سجل الرهن العقاري ولا يذكر عقوبات على عدم القيام بذلك.¹

الفرع الرابع:

التأثير على هامش القيد

تهدف الملاحظة في هامش السجل إلى إبلاغ الأطراف الثالثة في حالة حدوث تغيير يؤثر على صحة أو ترتيب السجل الأصلي أو ينقل أثره من الدائن المشار إليه في الأصل إلى دائن آخر. وفي هذا المعنى، تنص المادة 904 (الفقرة 02) من القانون المدني على ما يلي. >> لا يصح التمسك تجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي <<.

وذلك لأن إغفال هذا التدوين له عواقب هامة. وذلك لأنه يجعل من المستحيل إنفاذ الرهن على طرف ثالث، كما هو منصوص عليه في المادة المذكورة أعلاه. هذا هو الحال، على سبيل المثال، إذا قام الدائن المرتهن بنقل الدين المضمون بالرهن إلى دائن آخر من خلال نقل الحقوق. ووفقاً للمادة 243 من القانون المدني، يكون الدين مضموناً برهن عام. ولذلك، إذا كان الدائن المحلي قد أنشأ رهناً على الدين في هامش الوصف الأصلي لهذه الحوالة، فلا يمكن إنفاذ الرهن في مواجهة الغير ما لم يصدر بيان بهذا المعنى من الدائن المحال عليه.

ولكن، في هذه الحالة، لا يمكن في هذه الحالة ممارسة هذا الحل من قبل طرف ثالث، ما لم يُذكر ذلك في هامش التسجيل الأصلي. إذا رغب الدائن الرهن العقاري في إنزال مرتبته في الرهن العقاري، فيجب أن يتم هذا الإنزال لحائز آخر من الباطن لرهن عقاري مسجل على نفس العقار كما هو منصوص عليه في المادة 264 من القانون المدني.

إذا رغب الدائن المرتهن في إنزال مرتبته في الرهن، فيجب أن يتم هذا الإنزال إلى دائنين آخرين من الباطن حائزين على رهن عقاري مسجل على نفس العقار وفقاً للمادة 910 من القانون المدني، ما لم يكن السجل الأصلي مشروحاً بهذا المعنى، وفي هذه الحالة لا يمكن إنفاذ هذا الإنزال في مواجهة الغير. ما لم

1- صديق شياطين، مرجع سبق ذكره، ص 62.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

يكن هناك بيان بهذا المعنى في هامش السجل الأصلي، لا يمكن إنفاذ هذه التبعية في مواجهة الأطراف الثالثة.

وبناءً على ذلك يجب على مقدم الطلب تقديم مستند يثبت انتقال الحقوق، ويجب على المدين تقديم مستند يبين إلغاء الدين واستبدال دائن به، وفي حالة الإخطار بالتنازل عن الرهن يجب إرفاق سند التنازل.

المطلب الثاني:

مدة القيد

إذا قام الراهن بتسجيل منشأة الرهن فإن الترتيب (10) يحتفظ بالمرتبة (10) لمدة عشر سنوات، وبعد ذلك يجب تجديد التسجيل خلال عشر سنوات من تاريخ التسجيل، أما إذا لم يجدد التسجيل خلال المدة المقررة فإن الراهن يفقد حق التسجيل، ولا يفقد الحق في الرهن الرسمي ويجوز له الحصول على تسجيل جديد بالمرتبة المحسوبة من تاريخ التسجيل الجديد.

الفرع الأول:

إحتفاظ القيد لمدة عشر سنوات

ومع ذلك، فإن هذا الأثر ليس دائماً ويجب تجديده بعد 10 سنوات من تاريخ الإنشاء؛ وإذا لم يتم تجديده، يفقد الرهن العام أثره النافذ تجاه الغير. وهذا منصوص عليه في المادة 69 من المرسوم التشريعي 36/67 بشأن إنشاء مكاتب السجل العقاري. >> تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل <<.

ينص النص على أن فترة التسجيل هي 10 سنوات فقط ويجب تجديدها قبل انتهاء صلاحيتها. وبما أن النص يستخدم السنوات لحساب فترة التجديد، فيجب اتباع ذلك عند حساب المدة الزمنية التي سينتهي فيها التسجيل إذا لم يتم تجديده. نظرًا لأن الفترة محسوبة بالسنوات وليس بالأيام أو الساعات، يكفي تجديد التسجيل في اليوم الأخير من فترة العشر سنوات، بغض النظر عن تاريخ إجراء التسجيل. ويرد المثال التالي لشرح ذلك:

يمكن تجديد الرهون العقارية التي تم إنشاؤها لأول مرة في 1 يناير 2000 حتى 1 يناير 2005، أي بعد خمس سنوات من تاريخ الإنشاء الأولي، وحتى 1 يناير 2010، أي بعد عشر سنوات من تاريخ الإنشاء الأولي.¹

1- أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتب القانونية، مصر، 2003، ص 435.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

عندما يتم تجديد التعريف، فإنه يظل ساري المفعول لمدة 10 سنوات أخرى من تاريخ التجديد وليس من تاريخ انتهاء صلاحية التعريف أو تاريخ التعريف الأولي. إذا قام الدائن الرهن العقاري بالتسجيل الأولي في 1 سبتمبر 2005 وجدد التسجيل في 1 سبتمبر 2010، فإن المهلة الزمنية للتسجيل الأولي والتجديد تحسب من اليوم التالي لإجراء التسجيل وتحسب كآخر يوم، حتى لو كان يوم عطلة رسمية، بحيث يكون هذا هو اليوم الأخير من السنوات العشر التي يسري عليها التجديد، فهو ملزم بالتجديد حتى 1 سبتمبر 2020.

الفرع الثاني:

تجديد القيد

وتجديد التسجيل هو إجراء شكلي قانوني يتم بناء على طلب الدائن في المحافظة العقارية التي تم فيها التسجيل الأول للرهن العقاري. والحكمة من تجديد التسجيل في غضون 10 سنوات من تاريخ التسجيل الأول هي أن كل تجديد يلي التسجيل الأول خلال المدة القانونية يعطي المرتهن نفس الترتيب الذي كان عليه التسجيل الأول، بحيث يمكن للراهن الاحتفاظ بترتيبه الأصلي، وتجديد التسجيل يسمح للراهن بالاحتفاظ بترتيبه الأصلي بغض النظر عن المدة السابقة من تاريخ إنشاء الرهن. وذلك لأن الرهن سيبقى سارياً لمدة عشر سنوات أخرى.

ولذلك فإن الحكمة من تجديد التسجيل هي من جهة الحفاظ على الوضع القانوني للراهن، ومن جهة أخرى تسهيل عمل المحقق على حالة العقار بمعرفة القيود التي تنقل كاهل العقار. ومن جهة أخرى، وبما أنه قد يحدث أن يحل الدين المضمون برهن ولا يقوم صاحب الشأن بإلغاء القيد حفاظاً على ملكية العقار، فقد حكم المشرع بوجوب إلغاء القيد إذا مضت عشر سنوات ولم يجدده. لذلك، لا يمكن لصاحب الرهن العقاري تأجيل وإلغاء القيد على أساس أنه سينتهي بعد 10 سنوات.

الفرع الثالث:

إجراءات التجديد

عندما يحيل الدائن المرهون حقوقه إلى طرف ثالث، يجوز للمحال إليه أن يطلب تحديث السجلات، سواء باسمه أو باسم المحال إليه، حتى قبل أن تصبح الإحالة إلى الطرف الثالث نافذة المفعول، ويجوز لأي شخص له مصلحة تتطلب التحديث في الوقت المناسب أن يفعل ذلك.

وإذا كان العقار المرهون قد انتقل، وقت التجديد، إلى ورثة الراهن أو ورثة آخرين من ورثة المرتهن، فيجوز تجديد التسجيل في مواجهة المرتهن في مواجهة هؤلاء الورثة أيضاً، ويرى بعض الفقهاء أنه ينبغي إجراء التجديد في مواجهة الورثة.

ووفقاً للمادة 59 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه، يجب أن يشار في كل جدول إلى أن التجديد هو تجديد لقيد سابق. وعند رجوع الغير إلى القيد السابق يعرف ترتيب الرهن، لأن هذا الترتيب في القيد السابق يبقى هو الرهن إذا تم التجديد في المهلة القانونية. أما إذا فقد هذا القيد فيعتبر هذا القيد قيداً جديداً وليس تجديدًا وبالتالي يكون له ذلك التسلسل من لحظة إجراءاته ويضيع تسلسل القيد الأول. ويجب أن يشمل الجدول، وفقاً للمادة المذكورة آنفاً، على جملة أمور منها تأشيرة القيد المراد تجديده وتاريخه ومرجعه، وإذا اقتضى الأمر نفس التأشيرة للتأشيرات المتعاقبة بالتجديد، والوصف الحالي للملكية التي تنشأ عنها الحقوق والسندات المحددة وأسماء وعناوين المدينين والدائنين الأصليين. ويجب أن يذكر في مستند التصحيح اسم الموقع ولقبه ومحل إقامته القانوني، وعدد الحوالات وبأي لغة وبأي سلطة وقع عليها.

ويتم التجديد عن طريق وضع علامة واضحة ومقروءة على حافة القيد بالحبر الأحمر غير القابل للمحو، وفقاً للمادة 33 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه. ويجب أن يكون هذا التأشير موجزاً ويجب أن يستخدم ختماً معتمداً أو ختم رقم، وتاريخاً معتمداً ومحترفاً حديثاً. ويجب تسطير الخطوط بمسطرة، وعدم خدشها أو كشطها، ووضع الحبر بعد كل عملية.

لا يلزم أن تكون القائمة المحدثة مصحوبة بنسخة من عقد الرهن، كما هو منصوص عليه في المادة 59 (الفقرة 01) من المرسوم المذكور أعلاه. على أنه >> يمكن أيضاً طلب تسجيلات الرهن أو الإمتيازات المجدة من دون تقديم سند <<.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

عملاً بالمادة 906 من القانون المدني، يتحمل دائن الرهن تكاليف التجديد وتكاليف إنشاء الرهن وتكاليف الوعد الأول ويتحملها دائن الرهن، وإذا تحملها شخص آخر غير الراهن أو دائن الرهن تُرد إلى الراهن.

ويجوز في حالات استثنائية أن يتفق الطرفان المتعاقدان على أن يتحمل المرتهن تكاليف التجديد ويردها إلى الراهن، لأن اتفاق الرهن الرسمي هو لمصلحة الراهن، أي الأغلبية.¹

الفرع الرابع:

أثر (جزاء) عدم التجديد

إذا لم يتم تجديد القيد في غضون 10 سنوات من تاريخ الإصدار، فإنه يفقد صلاحيته ولا يكون له أي أثر. وهذا ما تنظمه المادة 69 من المرسوم التشريعي 36/67 على النحو التالي. >> تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداءً من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء الأجل <<، وبهذه الطريقة تسقط مرتبة الدين المحمي بالتقييد، ولا يعود الرهن نافذاً في مواجهة الغير، حتى ولو كان عالمياً به، ويكون موقف الدائن المرتهن الذي لم يجدد التقييد هو نفس موقف الدائن الذي لم يقيد الرهن من قبل.

ويجوز لأي طرف ذي مصلحة أن يدعي أن الوصف غير المجدد قد انتهى أجله. كما يجوز للمرتهن أن يُجري قيداً جديداً، ويتحدد ترتيبه من تاريخ القيد الجديد. لا يجوز للمرتهن أن يقوم بقيد جديد إلا إذا منعه أحد الأحداث المذكورة أعلاه التي تعلق القيد أو تمنعه من السريان.

ورأت المحكمة أن انقضاء الوصف يعيد وضع المرتهن إلى الوضع الذي كان عليه قبل إجراء الوصف. وإذا تم تجديد الوصف بعد انقضاء الوصف وقبل ذلك التجديد قام المرتهن بالتصرف في العقار المرهون، فإن تجديد الوصف لا يكون له أي أثر على المنقول إليه، حتى لو كان الوصف الأول ساري المفعول وتم تسجيل التصرف المعني قبل انقضاء الوصف.

1- عبد الرزاق السهوري، مرجع سبق ذكره، ص 470.

المطلب الثالث:

شطب القيد

لا يعني الشطب الحذف المادي للعقار، ولكن الإشارة في هامش القيد إلى أنه غير موجود. يهدف إجراء الشطب إلى محو أثر الأصل مع بقاءه موجوداً مادياً وفي نفس الوقت استرداد قيمة العقار؛ فهو يشير إلى أن قيمة العقار قد تم استردادها وتحريرها من العبء الذي تحمله، وبالتالي استعادة قيمة القرض.

هناك نوعان من الشطب: الشطب الاختياري والقضائي؛ ويمكن إجراء الشطب القضائي عن طريق رفع دعوى قضائية في المحكمة ذات الاختصاص القضائي في المكان الذي يقع فيه العقار المرهون.

الفرع الأول:

كيفية شطب القيد

يمكن النظر في أسباب مختلفة لإلغاء تسجيل الرهن العقاري، وإذا وجدت هذه الأسباب، يجوز للدائن الرهني أن يرفع، حسب اختياره، دعوى لإلغاء التسجيل، ويجوز لأي شخص له مصلحة في هذا الإلغاء أن يرفع أيضاً دعوى لهذا الإلغاء. ولذلك، سيوضح هذا القسم أسباب إلغاء تحديد الهوية ونوعي الإلغاء وأخيراً سيتم شرح آثار إلغاء تحديد الهوية في هذه الفقرات.

أولاً: أسباب الشطب

وهذا الإقرار مطلوب لإنفاذ الرهن في مواجهة الغير، ولكن قد لا يكون ضرورياً لاستمرار الرهن لوجود أسباب مختلفة لإنهاء الرهن¹:

1. يجوز إنهاء الحدث المتعلق بالالتزام المضمون بالرهن بأي من الأحداث التالية: الأداء، أو التجديد، أو المقاصة، أو الإبراء، أو الاستثناء، أو التقادم، أو غير ذلك، وفي جميع الأحوال التي ينقضي فيها الالتزام أو ينقضي فيها الالتزام، يلغى الرهن المضمون بهذا الالتزام، ويلغى تبعاً لذلك تسجيل هذا الرهن أيضاً ويلغى هذا التسجيل بعد ذلك. قد يكون الالتزام المضمون بالرهن باطلاً من حيث الجوهر، كعدم وجود المكان أو السبب، أو قد يكون باطلاً من حيث الشكل حيث يشترط الشكل الشكلي، أو قد يكون الالتزام المضمون بالرهن باطلاً بسبب عدم الرضا أو عدم أهلية الإرادة.

1- عبد الحميد المنشاوي، مرجع سبق ذكره، ص 110.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

2. إذا كان الالتزام المضمون بالرهن لا يزال ساري المفعول، ولكن الرهن لم يعد قائماً بسبب إعلان بطلان عقد الرهن أو بطلان العقد أو بطلان العقد أو إلغاء العقد أو استيفاء الشروط الباطلة والباطلة المرتبطة بالعقد، لأن القيد يستند إلى رهن قائم صحيح. في هذه الحالة، يجب إزالة القيد.

3. الأسباب التي لا تتعلق بالدين المضمون بالرهن أو باتفاق الرهن الرسمي، وإنما تتعلق بالتعريف نفسه. على سبيل المثال، يكون القيد باطلاً بسبب عدم تحديد بعض البيانات المهمة، ولا سيما العناصر التي تخص الرهن من حيث الدين المضمون والعقار المرهون. وبدلاً من ذلك، يجب إلغاء القيد أيضاً إذا تم التنازل عن الترتيب المحدد دون أن يتم فك الرهن.¹

في ضوء ما تقدم، يجوز إلغاء الرهن إما لأسباب تتعلق بالدين المضمون بالرهن، وإما لأسباب تتعلق باتفاقية الرهن الرسمي أو لأسباب تتعلق بإجراءات الرهن نفسه.

ثانياً: أنواع الشطب

لذلك لم يكن قصد المشرع أن يكفي جعل الأمر اختيارياً للدائن، بل أراد أن يسمح لكل ذي مصلحة بالحصول على أمر التنفيذ، وأقر نوعين من الشطب²:

1. الشطب الاختياري:

وما دام القيد قد تم بطريقة رسمية، فإن الأمر نفسه ينطبق على المحو والإلغاء، وإذا سجل الدائن المرتهن موافقته على محو القيد في وثيقة رسمية وامتنع بعد ذلك عن إعطاء إشعار رسمي، يجوز للمرتهن أن يطالب بدعوى المحو على أساس هذه الوثيقة. وبما أن موافقة الدائن على محو القيد تعطي بإرادة منفردة من الدائن المرتهن، أي من جانب واحد، فلا يشترط لإتمامه موافقة الدائن المرتهن ولكن يشترط في الدائن المرتهن أهلية التصرف، وإذا كان سبب محو القيد هو سداد الدين فيشترط أهلية التصرف الدائر بين النفع والضرر، أما إذا كان سبب محو القيد هو أن يتنازل الراهن عن الرهن دون سداد الدين فهذا تصرف فيه ضرر وبالتالي يشترط أهلية المسامحة. أما إذا كان المحو من وكيل عن الراهن، فيشترط الوكيل العام إذا كان المحو في مقابل أداء الدين، لأن أداء الدين جزء من الواجب، بينما يشترط الوكيل الخاص إذا كان المحو بدون مقابل.

1- رمضان أبو السعود، لتأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1995، ص 426.

2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحقوق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز، الجزء 7، ط 1، دار هومة، 2009، ص 135.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

إذا تم الفسخ من قبل أمين الدائن المرتهن الذي هو في وضع يمكنه من استيفاء دين القاصر، فيجوز أن يتم الفسخ مقابل سداد الدين، وإلا فلا بد من إذن المحكمة. وهذا هو رأي بعض الفقهاء الذين يرون أنه ما دام الرهن يتعلق بالعقار، فلا بد من إذن المحكمة لفك الرهن.

وإذا انتقل الدين المضمون برهن فإن إلغاء التسجيل يتم بموافقة المنقول إليه دون موافقة الدائن الأصلي، وإذا مات الراهن يتم الإلغاء بموافقة الورثة، أما إذا اقتسم الورثة الدين فيتم الإلغاء بموافقة من له مصلحة في الدين.¹

2. الشطب القضائي:

يعني الإلغاء القضائي أنه يجوز للراهن أو الشخص المهتم بإلغاء الرهن أن يطلب إلغاء الرهن والحصول على إلغاء قضائي للرهن. في هذه الحالة، يجوز للدائن المرتهن أو أي شخص آخر مهتم بإلغاء السجلات أن يطلب الإلغاء القضائي ويحصل على قرار بالإلغاء. وهذا جائز من وجهة نظر المرتهن، إلا إذا كان سبب الشطب هو بطلان شكل التسجيل، لأن هذا البطلان لا يتقرر لمصلحة الراهن بل لمصلحة الغير، ويحق للطرف الثالث (المرشح) الذي يستولي على العقار والدائن المرتهن اللاحق الحصول على أمر الشطب، إلا إذا كان الدائن اللاحق هو الدائن الأول وقت الرهن. ويجوز أيضاً للطرف الثالث (المرشح) الذي يستولي على العقار والدائن المرتهن اللاحق أن يطلب إلغاء القيود من القضاء، لأن الدائن اللاحق يستفيد من إلغاء قيود أحد الدائنين من المرتبة الأولى، ويجوز للدائنين عموماً أن يطلبوا أيضاً إلغاء القيود. وللمحكمة المختصة التي يقع فيها المنقول المرهون سلطة قبول دعوى إلغاء القيد في السند العقاري كدعوى عقارية، وإذا كان هناك أكثر من منقول مرهون في محاكم مختلفة، فإن دعوى إلغاء القيد ترفع عن كل منقول في المحكمة المختصة التي يقع فيها. وترفع الدعوى على الدائن المرهون المطلوب إلغاء تسجيله أو في حالة وفاته على ورثته أو من ينوب عنه فيما يتعلق بالحقوق المضمونة بالتسجيل، ولا يجوز رفعها على المدين فقط.

وإذا أصبح قرار الإلغاء نهائياً ولا يجوز الطعن فيه بالطريقة المعتادة، يجوز كتابة إلغاء القيد في هامش القيد ولو أمكن الطعن فيه بطريقة غير الطريقة المعتادة.

1- عبد الرزاق السهوري، مرجع سبق ذكره، ص 470.

ثالثاً: إجراءات الشطب

لا يتم الشطب، سواء كان طوعياً أو قضائياً، عن طريق شطب التسجيل فعلياً، ولكن عن طريق تدوين ملاحظة في هامش سجل الرهن العقاري الرسمي تفيد بأن التسجيل لم يعد موجوداً. يتم تدوين هذه الملاحظة في المحافظة العامة للعقارات حيث تم التسجيل، مع الإشارة إلى سند الملكية الذي تم فيه الشطب، بغض النظر عما إذا كان الشطب قد تم بالاتفاق أو بحكم قضائي.

إذا كان هناك اتفاق بين الراهن والمرتهن على فك جزء من العقار من الرهن إذا تم سداد جزء من الدين، وإذا كان قد تم سداد جزء من الدين فعلاً، فينبغي أن يذكر ذلك في هامش السجل ويزال الرهن جزئياً، حتى يزول أثر عدم ذكر أن الدين قد تم سداؤه جزئياً في السجل بأكمله.

والغرض والحكمة من تدوين القيود في هامش السجل هو جعل الحسابات الشهرية للأصول مطابقة للحالة الفعلية وإلغاء القيود الباطلة التي من شأنها أن تمنع البحث غير المجدي.

وفيما يتعلق بتكاليف محو القيود، تنص المادة 906 من القانون المدني على أن تكاليف المحو يتحملها أساساً المدين الموجود، ما لم يتفق على خلاف ذلك، وإذا كان المحو ناتجاً عن إهمال الدائن المرتهن أو أطراف أخرى، فإن المدين ملزم ومسؤول عن تحمل تكاليف المحو. أما إذا تم بيع العقار المرهون ودفع المشتري الثمن للمدين المقيد فإن البائع يتحمل تكاليف المحو ما لم يتفق على خلاف ذلك. وتجدر الإشارة إلى أن تكاليف المحو لا يضمنها الرهن، لأن الرهن لا يشمل إلا تكاليف العقد والتسجيل وتجديد الرهن.¹

رابعاً: أثر الشطب

لا ينفك الرهن المرهون عن الرهن الذي حذف وصفه، ما لم ينص تقرير الدائن أو حكم المحكمة على أن الرهن نفسه قد زال. إذا كان هناك شك في نية المرتهن، فإن الحذف يعتبر متعلقاً بالوصف وليس بالرهن. إذا تم إلغاء التسجيل، حتى لو لم يكن ذلك نتيجة لإلغاء الرهن، يجوز إجراء تسجيل جديد بموجب عقد الرهن نفسه، وفي هذه الحالة يتم احتساب الترتيب من تاريخ ذلك التسجيل.²

1- عبد الحميد المنشاوي، مرجع سبق ذكره، ص 112.

2- همام محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص 367.

الفرع الثاني:

إلغاء الشطب

بمجرد أن يتم الشطب سجل ما، يمكن إعادته لأي سبب من الأسباب، ولكن مهما كان سبب الحذف، يجب أن يتم تحديده قضائياً. ومع ذلك، يترتب على إلغاء الشطب عواقب، وهي مدرجة في ثلاث فقرات في هذا 03 فقرات.

أولاً: أسباب إلغاء الشطب

قد تنشأ أسباب الإلغاء بعد وقوع الحدث. وكما يمكن أن نرى، هناك أسباب مختلفة للإلغاء، مثل أن يصبح الالتزام المضمون لاغياً وباطلاً أو ملغياً أو متقادماً زمنياً. وقد يحدث هذا أيضاً في الرهن التي صدر فيها حكم نهائي بإلغاء الالتزام أو الرهن، ولكن تم تقديم استئناف ضد هذا الحكم أو تم تقديم طلب للمراجعة، مما قد يؤدي إلى إلغاء الحكم قضائياً. وقد يكون سبب الإلغاء هو أن الدائن المرتهن قام بالإلغاء المعني في وقت كان فيه معسراً أو أن إرادته كانت ضعيفة، بحيث يمكن للدائن المرتهن الحصول على قرار بإلغاء الإنهاء السابق الذي قام به الدائن المرتهن.

ثانياً: الحكم القضائي

إذا تبين أن أسباب الشطب غير صحيحة، يجوز للدائن العقاري الحصول على أمر بالشطب، بغض النظر عما إذا كان الشطب طوعياً أو قضائياً. وفي كلتا الحالتين، لا يجوز الاتفاق على الإلغاء. تُرفع دعوى الشطب في محكمة المكان الذي يقع فيه العقار المرهون من قبل أي شخص، سواء كان دائناً أو غريباً، له مصلحة في إعادة تسجيل العقار المرهون الذي سبق شطبه، وتُرفع الدعوى على المدين بالرهن كطرف في دعوى الإبقاء على تسجيل العقار المرهون. إذا تأكد للقاضي أن الشطب لا أساس له من الصحة، فإنه يلغي الشطب. ويجوز أن يكون الإلغاء تقديريةً أو قضائيةً، ولكن لا يجوز إلغاء المحو إلا بقرار قضائي ولا يجوز الاتفاق على إلغاء المحو.¹

1- لا يمكن للدائن الذي ألغي قيده أن يطلب إصدار أمر بالإلغاء، ويمكنه فقط أن يقوم بقيد جديد، ولكن بما أن ترتيب الرهن في هذه الحالة يتحدد من تاريخ القيد الجديد، فمن المستحسن أن يطلب إصدار قرار بإلغاء القيد، إذ قد يطرأ حدث أو وقوعه بعد إلغاء القيد يمنع من إجراء القيد الجديد، أنظر: همام محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص 368.

ثالثاً: إجراءات إلغاء الشطب

ويتم محو الحذف عند الحاكم العام للعقار المحذوف منه القيد لا بالإزالة المادية، وإنما الذي يجب أن يتم هو أن يؤشر على حافة المحذوف هذا الحكم بأن هذا المحذوف قد حذف، وإذا تم الحذف أعيد القيد إلى حالته الأصلية التي يجب تجديده خلال 10 سنوات من إلغاء وضعه.

أما تكاليف الإلغاء فيحددها القاضي بما يراه مناسباً للطرفين، ويجوز للقاضي أن يحددها على وجه معقول للطرفين. فإذا كان الدائن المرتهن قد أخطأ في إلغاء القيد فإنه يتحمل التكاليف، وإذا لم يخطئ فإنه يدفع تكاليف الإلغاء للراهن الذي لا يكون في كل الأحوال غير مضمون بالرهن.

الفرع الثالث:

الأثر المترتب على إلغاء الشطب

ويتمثل الأثر الرئيسي لإلغاء التسجيل الملغي في أن القيد الملغي يعتبر القيد لم يبلغ قط، وبالتالي إعادة الرهن إلى الحالة التي حصل عليها القيد الملغي. وهذا الوضع هو ما نصت عليه المادة 64 من قانون الشهر العقاري المصري التي تنص على أنه بالرغم من أن التسجيل لا يعتبر ملغىً أبداً لإلغاء التسجيل، إلا أن التسجيل لا يتجدد ولا ينتهي بانقضاء السنوات العشر المنصوص عليها لهذا التسجيل. وهذا على عكس المشرع الجزائري الذي لم ينص على هذه الحالة ولم يحدد الآثار المترتبة على إلغاء التسجيل.

غير أن السؤال الذي يطرح نفسه هو أثر هذا الإلغاء على القيود والتسجيلات التي تمت بين فترة الإلغاء والإلغاء.

وتتبنى بعض الاجتهادات الفقهية فكرة إعادة الوصف إلى الحالة التي كان عليها قبل الإلغاء، دون مراعاة الحقوق المترتبة بين الإلغاء والمحو، شريطة أن يعرض الطرف المتضرر الطرف المسؤول عن الضرر الذي لحق به. إلا أن الفقه الحديث يميل إلى تبني وجهة نظر مختلفة مفادها أنه في حالة إلغاء التسجيلات الملغاة يجب إعادة التسجيلات إلى سابق عهدها من أجل إعادة الكرامة للنظام الشهري العقاري، شريطة ألا يكون للإلغاء أثر رجعي على التسجيلات والتسجيلات التي تمت خلال الفترة بين الإلغاء والشطب. ووفقاً لهذا الرأي الأكثر تفضيلاً، ينبغي التمييز بين حالتين¹:

1- أنظر: الصديق شياط، مرجع سبق ذكره، ص 64.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

1. إذا أُلغي المحو وبقيت حالة العقار المرهون كما كانت عليه وقت المحو، فإن التسجيل يعود إلى الترتيب الذي كان عليه وقت المحو. ولذلك، إذا كانت حالة العقار ثابتة ولم تتغير بين المحو والإلغاء، أي إذا لم تحدث قيود أو تسجيلات على العقار المرهون، فإن المحو يعود إلى الترتيب الذي كان عليه وقت المحو. على سبيل المثال:

2. إذا تم إلغاء الفسخ وتغيرت حالة العقار بين الإلغاء وإلغاء الفسخ، على سبيل المثال إذا تم فرض قيود جديدة على العقار أو إذا تصرف صاحب الرهن في العقار المرهون ببيعه مثلاً.

وإذا كانت الحكمة من الشطب هي تصحيح الوضع الخاطئ الذي تسبب في فقدان الدائن المرهون لرتبته، فمن الواضح أنه يجب استعادة الرتبة المفقودة، ولكن تطبيق مثل هذه الحجة يكون على حساب الدائنين الذين اكتسبوا حقوقهم في الفترة ما بين الشطب وإلغاء الشطب. ولذلك فإن إلغاء المحو في هذه الحالة لا يكون لإلغاء المحو أثر رجعي فيما يتعلق بالتسجيلات والتسجيلات التي تمت خلال تلك الفترة، ولا يعيد إلغاء المحو ترتيب التسجيل الأول للرهن بالنسبة لمن اكتسبوا حقوقاً بين المحو والإلغاء. ويرد المثال التالي لتوضيح ذلك¹

لذلك فإن الدائنين الذين يتم تسجيلهم للإلغاء بعد تسجيل الإلغاء لهم الأولوية على الدائنين الذين منحوا رهوناً بعد التسجيل الأول وقبل تسجيل الإلغاء، والدائنين الذين منحوا رهوناً بعد تسجيل الإلغاء ولكن قبل التسجيل الأول وبين تسجيل الإلغاء وتسجيل الإلغاء لهم أولوية متأخرة عن أولئك الذين لم يفعلوا ذلك. إلغاء تسجيل الفسخ يعيد الدائن المرهون إلى وضعه قبل الفسخ، ولكن إذا كانت المعاملة المسجلة بين تسجيل الفسخ وتسجيل الإلغاء بيعاً للعقار، فإن المشتري الذي سجل البيع خلال هذه الفترة لا يتأثر بإعادة التسجيل ويكتسب ملكية العقار دون رهن، أما الدائن المرتهن الذي أعيد تسجيله فلا يمكن للدائن المرهون الذي أعيد تسجيله أن يتتبع العقار الذي في يده. وبمجرد صحة عقد الرهن واستيفاء شروطه المادية والشكلية، حيث إن هذا العقد نافذ بين المتعاقدين، ولكن لا أثر له على الغير ما لم يتم تسجيله لدى المحافظة العقارية المختصة بالمكان الذي يقع فيه العقار المرهون، ويخلص من هذا الباب إلى أن عقد الرهن العام هو نوع من التأمين الذي يملك به الدائن المرتهن أصول المدين وهو نوع من التأمين الذي يضمن حقوق المدين.

1- أنظر: أنور طلبة، مرجع سبق ذكره، ص 459.

الفصل الأول.....نفاذ الرهن الرسمي بالنسيبة للغير

فمن ناحية، التسجيل هو إجراء شكلي قانوني يمكّن الدائن المرهون من إنفاذ الرهن في مواجهة الدائنين العاديين والدائنين المرتهنيين الأعلى مرتبة ومن اكتسبوا حقوقاً عينية على الممتلكات المرهونة. ومن ناحية أخرى، قد تطرأ ظروف توقف سريان الرهن، مثل تسجيل إشعار بنزع الملكية أو إفلاس الراهن. إذا قام الدائن المرتهن بتسجيل الرهن، فإن مركزه المسجل يكون محمياً لمدة 10 سنوات ويتعين عليه تجديد التسجيل كل 10 سنوات من تاريخ التسجيل، أما إذا لم يجدد التسجيل خلال المدة المقررة فإنه يفقد حقوقه المسجلة ولا يفقد حقوقه فيما يتعلق بالرهن الرسمي، ولكن يجوز إلغاء التسجيل بناء على طلب أي طرف ذي مصلحة في هذا الشأن، بناء على طلبه أو بقرار من المحكمة. ومع ذلك، وبما أنه يحظر الاتفاق على الإلغاء، فيجوز أن يتم هذا الإلغاء بقرار من المحكمة، ولكن يجب أن يصدر قرار من المحكمة بإلغاء الإلغاء إذا كانت أسباب الإلغاء صحيحة أو الاستمرار في الإلغاء إذا كانت أسباب الإلغاء غير صحيحة.¹

1- أنظر: أنور طلبة، مرجع سبق ذكره، ص 459-460.

الفصل الثاني

الأثر المترتب على

قيد الرهن الرسمي

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

الغرض الرئيسي من الرهن هو ضمان أداء الالتزام، وهو ما يتحقق بإعطاء المرتهن الحق في أداء الالتزام بالأولوية على الدائنين العاديين أو الدائنين الآخرين ذوي الأولوية.

إذا انتقلت الملكية المرهونة من الراهن إلى طرف ثالث، فلا يحتاج الراهن إلى الاستفادة من تتبع الملكية في يد المالك الجديد، أما إذا بقيت الملكية المرهونة في يد المرتهن، فلا يحتاج الراهن إلى الاستفادة من التتبع. ولذلك، بدون وجود طرف ثالث، لا معنى لفوائد التقدم والتتبع.

وبالنظر إلى المجلد الرابع من القانون المدني الخاص بالتأمين العيني يتضح أن المشرع قد أفرد نفس الفصل لكل من حق التقدم وحق التتبع، ولكن في ترتيب أحكامهما بطريقة توحي بأنهما مستقلان، حيث إن المادة 907 من القانون المدني تنظم حق التقدم ولا تذكر حق التتبع.

ومن هذه الأحكام يتبين أن السلفة والسعي يشكلان أساس الرهن لغرض استيفاء حق المرتهن، وأن تحقق السعي يلزم بالضرورة تحقق السلفة، في حين أن السعي يسري عندما تخرج العين المرهونة من حيازة الراهن، بينما لا يسري حق السلفة إلا بعد خروج العين المرهونة من حيازة الراهن، سواء بقيت العين المرهونة في حيازة الراهن أو انتقلت إلى طرف ثالث. وبالتالي، على الرغم من أن السلفة تختلف عن التنفيذ، إلا أن الاثنين مترابطان ويكملان ويدعمان بعضهما البعض.

المبحث الأول:

حق التّقدم

وعلى الرغم من أن الرهن ليس غاية في حد ذاته، وإنما هو وسيلة يستطيع الدائن المرتهن من خلالها إنفاذ حقوقه في حالة التقصير في سداد الرهن بحصيلة رهن غير المنقول المرهون، فقد يكون الراهن مدينا لأكثر من شخص واحد. ومع ذلك، قد يكون الراهن مدينا لأكثر من شخص واحد. يتنازع الدائنون على حقوقهم؟

المطلب الأول:

تحديد التقدم

إن حق التقدم هو ميزة أساسية للرهن العقاري، هو حق تنافسي بطبيعته الذي يتنافس فيه الدائن المرهون مع الدائنين العاديين أو الدائنين الآخرين الذين لهم حقوق على العقار.

الفرع الأول:

المقصود بالتقدم

وتعني الأولوية أن الدائن المرهون له الأولوية على الدائنين المرتهنين العاديين أو الدائنين المرتهنين من الدرجة الثانية الذين لا يتمتعون بنفس الوضع، وتمنح الدائن المرهون ميزة على الدائنين الآخرين في أداء حقوقه على المعادل النقدي للممتلكات المرهونة.

تعتمد الأولوية على قيمة العقار نفسه وتحسب من تاريخ التسجيل، حتى لو كانت الأولوية في يوم واحد. والأولوية تعني أن يكون الشخص الأول في الطابور، لأنه إذا تقدم شخصان في غضون ساعة، حتى لو كان أحدهما متأخراً عن الآخر ببضع دقائق، فإن الأول في التسجيل يكون متقدماً على المتأخر. تنص المادة 907 من القانون المدني على ذلك. تنص المادة 907 من القانون المدني على أنه "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم (تجاه) الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد"، المقابلة للمادة 1056 من القانون المدني المصري، وهذا يتعارض مع المشرع الفرنسي الذي يحدد الأولوية، وفقاً للمادة 2425 (الفقرة 02) من القانون المدني الفرنسي، وفقاً لتاريخ الرهن، أي تاريخ عقد الرهن.¹

1- أنظر: سمير عبد السيد تتاغوا، مرجع سبق ذكره، ص 228.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

ولذلك فإن الأولوية هي أحد الآثار الرئيسية للتأمين على الممتلكات: فحيثما يوجد أكثر من دائن مؤمن عليه، تتحدد الأولوية بين الدائنين حسب ترتيب تسجيل كل دائن. ومن ثم يبدو أن حقوق الأولوية هي وسيلة لتحقيق الغرض من التأمين، وهو ضمان حماية الدائنين المرهونين من خطر إعسار المدين وعدم خضوعهم لقاعدة المساواة بين الدائنين التي تقضي بأن يحصل كل دائن في حالة إعسار المدين على حصة من موجودات المدين تتناسب مع ديونه. وتتغرز أهمية حق السلفة إذا علم الدائن المرتهن أن له هذا الحق بغض النظر عما إذا كانت إجراءات الإنفاذ على الموجودات المرهونة قد بدأت ضد الراهن أو ضد الأمين عند التخلي عن الموجودات المرهونة.

غير أن حق الدائن المرتهن في السلفة يتوقف على حق الدائن المرتهن في السلفة، الذي قد يسبق أو لا يسبق حق الدائن المرتهن في السلفة، وهذا ما سنتناوله من خلال الفروع الآتية.

الفرع الثاني:

تزامم الدائنين فيما بينهم

في إجراءات الإنفاذ ضد الممتلكات المرهونة، يتنافس الدائن المرهون مع الدائنين الآخرين، ولكن هناك استثناءات لهذا المبدأ موضحة في هذا الفرع.

أولاً: المبدأ العام في تحديد مرتبة التقدم

المادة 907 من القانون المدني المذكور أعلاه. وطبقاً للمادة 907 من القانون المدني المذكور (المقابلة للمادة 1056 من القانون المدني المصري)، يكون للدائن المرهون أولوية على جميع الدائنين العاديين، بغض النظر عن التاريخ الذي نشأت فيه حقوقه على المدين، أي حتى لو نشأت الحقوق قبل إنشاء الرهن. وبعد أن يستوفي الدائن المرهون حقوقه على العقار المرهون بالكامل، يقوم الدائن العادي بتوزيع القيمة المتبقية من العقار المرهون أو الأموال البديلة على الدائنين العاديين.

في حالة وجود أكثر من دائن رهنى واحد، فإن الترتيب في أداء حقوقه فيما يتعلق بثمن العقار المرهون لا يعتمد على تاريخ إبرام اتفاق الرهن بل على تاريخ تسجيل الرهن المعنية، بحيث يتم حساب ترتيب الرهن من تاريخ تسجيلها وفقاً للمادة 908 من القانون المدني. يتم احتساب ترتيب الرهن من تاريخ تسجيلها وهذا ما نصت عليه << تحسب مرتبة الرهن من يوم تقييده... >> المقابلة لنص المادة 1057 من القانون المدني المصري، فالقيد هو الذي يجعل الرهن نافذاً في حق الغير.

وعندما يتم تسجيل رهنى الدائنين في نفس التاريخ، فإن ترتيب هذين الرهنيين يحسب بحسب وقت تسجيلهما، أي بحسب ترتيب طلبات التسجيل في الدفاتر الشهرية، كما سبق شرحه في إجراءات التسجيل.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

وهذا على عكس المشرع المصري الذي يساوي بين التسجيلين اللذين يتمان في غضون ساعة، حتى لو كان أحدهما بعد الآخر ببضع دقائق.¹

ثانياً: الإستثناءات الواردة على المبدأ العام في تحديد التقدم

لقد خرج المشرع عن المبدأ العام في تحديد التقدم المتمثل في تاريخ إجراء القيد في عدة حالات سنعددتها فيما يلي²:

أ. لقد خرج المشرع عن المبدأ العام بمقتضى المادة 890 فقرة 2 من القانون المدني المتعلقة برهن العقار الشائع حيث يتقدم الرهن الصادر من جميع الشركاء على الرهن الصادر من الشريك ولو كان قيد هذا الأخير متقدماً على قيد رهن جميع الشركاء.

ب. عندما يتنافس دائن الرهن العقاري مع دائن حائز على رهن حيازة، فإن مجرد تسجيل رهن الحيازة لا يكفي لكي يكون نافذاً في مواجهة الغير، ولكن بما أن حيازة العقار المرهون يجب أن تنتقل أيضاً إلى الدائن المرهون، فإن ترتيبه لا يُحسب إلا من التاريخ الذي يمكن فيه التسجيل ونقل الحيازة معاً. ولذلك، إذا تم إنشاء الرهن الرسمي بعد تسجيل رهن الحيازة ولكن قبل نقل الحيازة، يجب على الدائن المرتهن تسجيل الرهن الرسمي.

ج. من الممكن للدائن الذي له حق الرهن أن ينافس الدائن الذي له حق الرهن على الدائن الذي له حق معين (حق التخصيص)، ولكن إذا تم اعتماد مبدأ أن الدائن الذي يحصل على حق تخصيص على أحد ممتلكات المدين يجب أن يكون حسن النية وقت تقديم طلب التخصيص، فإن المدين الذي يثبت سوء نية الدائن الذي يسعى للحصول على حق تخصيص فيما يتعلق بأحد الممتلكات سوف يتخلف في الحقوق المقيدة فيما يتعلق بذلك العقار، على الرغم من أن التسجيل فيما يتعلق بذلك العقار قد تم بالفعل.

وبالتالي فإن الدائن الحائز على رهن رسمي تكون له الأولوية على المحال إليه، حتى لو كان حق الإحالة مسجلاً في تاريخ سابق لتسجيل إنشاء الرهن، ما دام على علم بإنشاء الرهن. غير أن هذا الحكم لا يفسر على نحو لا يمكن معه للدائن المرهون في أسفل الترتيب أن يستفيد من هذا الحكم ويحصل على

1- أنظر: أنور العمروسي، مرجع سبق ذكره، ص 185.

2- أنظر: علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2005، ص 355.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

الأولوية على الدائنين الآخرين الذين تم تسجيلهم في وقت سابق، بسبب سوء النية القائم على العلم بأن رهنا غير مسجل سبق إنشاؤه على الممتلكات غير المنقولة التي تم تسجيل الرهن عليها.¹

الفرع الثالث:

تزامن الدائن المرتهن مع أصحاب حقوق الإمتياز

الامتياز هو حق يعترف القانون بأولويته على الحقوق الأخرى، وهناك نوعان: امتيازات عامة، وهي تنطبق على جميع ممتلكات المدين، بما في ذلك الممتلكات العقارية والشخصية، وامتيازات محددة، وهي تنطبق على الممتلكات العقارية والشخصية التي يملكها المدين.

1. عندما ينشئ الدائن المرهون رهنا رسميا مع دائن آخر له امتياز عام على الممتلكات المرهونة، تكون الأولوية للدائن الأخير حتى لو كان للدائن المرهون أولوية في التسجيل، كما هو منصوص عليه في المادة 986 (الفقرة 03) من القانون المدني. والحكم نفسه يطبقه المشرع على امتياز تكاليف المحكمة المستحقة لصالح جميع الدائنين في حفظ وبيع ممتلكات المدين، حتى ولو كانت مضمونة برهن تفضيلي أو رسمي، لأنها تستوفي بالأولوية على أي حق آخر. كما هو واضح.

وتنص المادة 991 (افقرة 02) من القانون المدني على أن المبالغ المستحقة للخزانة العامة فيما يتعلق بالضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت تخضع للحجز ولها الأولوية على جميع الحقوق الأخرى، حتى لو كانت ميسرة أو مضمونة برهن عام، باستثناء تكاليف الإجراءات. وينص على استرداد هذه المبالغ من قيمة الممتلكات التي تحمل الحجز.

وينطبق ذلك أيضاً على المبلغ المستحق للعامل، ولو كان مضموناً برهن عام كما هو محدد في المادة 993، إذ له الأولوية على سائر الحقوق الأخرى بغض النظر عن تاريخ التسجيل.

2. أما في الرهن الرسمي فقد رهن المشرع بعض الحقوق قبل الدائنين المرتهنين، ولكنه فرض قيوداً على هذه الحقوق، مثل رهن بائع العقار، ورهن الشريك، والمبلغ الواجب دفعه للمقاولين والمهندسين. أ. وفي هذه الحالة إذا بيع العقار بثمن مؤجل يكون لبائع العقار امتياز خاص، بحيث يكون للبائع امتياز على ما يستحق له من الغلة والمرفقات، وهو امتياز مقيد حتى لو كان البيع قانونياً، وذلك وفقاً للمادة 999 من القانون المدني.

1- أنظر: أنظر: همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص376.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

إذا تم تسجيل الرهن في غضون شهرين من تاريخ البيع، يجب على بائع العقار أن يتقدم بطلب رهن عام على العقار المبيع لمدة شهرين من تاريخ البيع، حتى لو تم تسجيل الرهن العام في وقت سابق. ويرد المثال التالي لتوضيح ذلك¹:

، لكن المشرع قرر أن بائع العقار إذا قيد امتيازاه ولو بعد قيد الرهن الرسمي في ميعاد شهرين من تاريخ البيع، فإنه يكون لقيد الامتياز أثر رجعي يستند إلى تاريخ البيع، ومن ثمة يتقدم على دائن المشتري المرتهن رهنا رسمياً. أما إذا لم يقيد البائع امتيازاه في ميعاد الشهرين تحول امتيازاه إلى رهن رسمي بقوة القانون.

ب. أما بالنسبة لامتياز المتقاسم في العقار فإنه يتقدم على الدائن المرتهن وهذا ما نصت عليه المادة 890 فقرة 2 من القانون المدني، إذا انقسمت مصلحة الدائن المرهون في عقار إلى أشياء أخرى غير الشيء المرهون، نتيجة للتقسيم، فإن الرهن تنتقل مرتبته إلى العقار المعني بمبلغ يساوي قيمة الشيء المرهون. غير أنه لكي يحتفظ الرهن بمرتبه السابقة، يجب على الدائن المرتهن أن يقوم بتسجيل جديد خلال 09 أيام من تاريخ الإخطار بتسجيل القسمة. إلا أن المشرع قرر أن انتقال الرهن لا يؤثر على رهن المتقاسم، لأن هذا الرهن له الأولوية على الرهن المرهون، ولو كان تعريف الرهن متأخراً عن تعريف هذا الرهن.

إلا أن المشرع قرر تطبيق نفس الأحكام على رهن المساهمين في العقار كما هو الحال بالنسبة لرهن بائع العقار، بحيث يكون لتسجيل رهن المساهمين في العقار أثر رجعي إذا تم خلال شهرين من تاريخ التقسيم، وإلا كان الرهن رهناً رسمياً كما هو منصوص عليه في المادة 1001 من القانون المدني.

ج. أما فيما يتعلق بالتفاوت بين المبلغ المستحق للمقاول أو المهندس الذي قام بالأشغال أو التحسينات وبين الدائن المرتهن، فإن هذا الأخير تكون له الأسبقية على الدائن المرتهن الرسمي ولو كان قد سبق تسجيله، ولكن تقدم المقاول أو المهندس إنما هو زيادة في قيمة العقار لا في قيمة العقار كله، ما دام الرهن لم يسجل ويحسب ترتيبه وفقاً للمادة 1000 من القانون المدني من تاريخ التسجيل.

الفرع الرابع:

التزام في حالة الدين الشرطي والإحتمالي أو المستقبلي

1- أنظر: شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 291.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

يمكن إنشاء رهون رسمية على الالتزامات المستقبلية أو الطارئة، (ولذلك، يجوز للمرتهن الذي لديه تعهد رسمي أن يتنافس مع مرتهن لديه تعهد رسمي ولكن بالتزام طارئ أو التزام مستقبلي، كما يتم تحديد ترتيب التعهدات التي تم إنشاؤها لضمان الالتزامات الطارئة أو المستقبلية أو المشروطة في وقت الدخول. حيث جاء أيضا في نص المادة 891 من القانون المدني أنه >> يجوز أن يترتب الرهن ضمنا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي... <<.

غير أنه إذا كان أحد الحقوق المضمونة بالرهن خاضعاً لشرط أو التزام مستقبلي أو التزام طارئ يستمر حتى وقت التوزيع، فإن كيفية توزيع عائدات بيع العقار المرهون غير محددة في المادة، حيث إن هناك آراء فقهية مختلفة في هذه المسألة.

إذا ارتبطت شروط باطلة بالدين المضمون بالرهن، فإن الدائن المرهون يستوفي حقوقه بترتيب حقوقه. ولكن بما أن الشرط قد يتحقق في المستقبل فتسقط حقوق الدائن بأثر رجعي، فيجب على الدائن المرتهن أن يقدم ضمناً كافياً يكفل رد ما قبضه في هذه الحالة حماية لحقوق الدائنين الآخرين، وإذا لم يفعل ذلك كان للدائنين الآخرين حق الاعتراض على قبض ما يستحقونه من قيمة الرهن حتى يتبين مصيره، فإذا لم يفعل ذلك كان للدائنين الآخرين حق الاعتراض على قبض ما يستحقونه من قيمة الرهن حتى يتبين مصير الرهن.

أما إذا كان الالتزام المضمون بالرهن مشروطاً بشروط لم تتحقق وقت توزيع قيمة العقار، فإن السوابق القضائية تقضي بأن يقوم الدائن المرتهن بتقدير حصة طارئة وتقديم تأمين لضمان عودة حصة الراهن إذا تحققت الشروط، بينما توزع قيمة العقار المرهون كاملة على من يليه في التوزيع. الرأي العام هو أن يتم التوزيع بالتتابع على الدائنين الآخرين.

إلا أنه في حالة الدين الطارئ الذي لم يتحقق وجود الدين ولم يتحدد مقداره إلا بعد ثبوت الدين كما في حالة الحساب الجاري إذا لم يتحقق وجود الدين ولم يتحدد مقداره إلا بعد ثبوت الرصيد، فإنه إذا وزع قيمة العقار قبل ذلك يرى بعض الفقهاء أنه مع ضمان أداء الحد الأقصى المحدد في قائمة القيود يجب أن يوزع باقي الدائنين قيمة العقار كاملة على من يليه، بينما يعتبر ضمان عيني يضمن الوفاء بقيمة العقار. بينما يذهب البعض الآخر إلى توزيع حصص الدائنين السابقين للدائن المرتهن (البنك) في المرتبة وتبقى حصص الدائنين المتأخرين معلقة حتى يتحدد مصير الدين الناشئ من الحساب الجاري.¹

1- أنظر: نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 117.

المطلب الثاني:

مضمون حق التقدم

ويشير مضمون حق السلفة إلى مقدار المال الذي يمارس الدائن المرتهن حق السلفة عليه، ويشار إليه بمحل السلفة، ومقدار المال الذي يجوز للدائن الأول المشاركة في توزيعه، ويشار إليه بموضوع التقدم.

الفرع الأول:

محل حق التقدم

ومحل ممارسة المرتهن لحقوقه أي وصايته هو المال الذي يوزع على الدائنين بحسب مراتبهم. وقد عرف المشرع ذلك في المادة 907 من القانون المدني على النحو التالي. تعرّفه المادة 907 من القانون المدني على النحو التالي. " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم (تجاه) الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد"، المقابلة للمادة 1056 من القانون المدني المصري.¹

ولما كان المعادل النقدي لممارسة الدائن المرتهن لحق الاستبدال يتحدد أولاً بقيمة العقار المرهون، وثانياً بالمال الذي يمكن أن يحل محله، فإننا سنخصص فقرة مستقلة لكل حالة على حدة.

أولاً: ثمن العقار المرهون

وتتعلق حقوق الدائنين المرتهنين في المقام الأول بثمن العقار المرهون، ولعل هذا هو السبب في أن المشرع اقتصر على ذكر هذه الحقوق في المادة 882 من القانون المدني، حيث نصت أن الرهن الرسمي >>... يخول لصاحبه حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون>>.

وفي هذه الحالة يفترض أن العقار المرهون قد بيع قسراً في المزاد العلني نقداً ومارس الدائن المرتهن حقه في المطالبة بالنقد.

وأهمها العقارات وحقوق الارتفاق والتحسينات والمباني لصالح المالك.

تمتد حقوق الدائن الرهني إلى هذه الامتيازات بموجب القانون دون الحاجة إلى اتفاق، كما هو منصوص عليه في المادة 887 من القانون المدني. تمتد حقوق الدائن الرهني إلى هذه الامتيازات بموجب القانون، دون الحاجة إلى اتفاق، على النحو المنصوص عليه في المادة 887 من القانون المدني. ومع

1- أنظر: حمد سلامة، التأمينات المدنية الرهن الرسمي، دار التعاون للطبع والنشر، القاهرة، 1966 ص 330.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

ذلك، فإن هذا الامتداد مشروط بعدم وجود اتفاق على عدم إلحاق الامتياز بالممتلكات المرهونة، ونتيجة لذلك يتم إزالة الامتياز من مكان السلف أو حاويته.¹

والسبب في ذلك هو أنه في حالة اتخاذ إجراء ضد المدين المرهون عملاً بالمادة 888 من القانون المدني، تنتقل منافع العقار المرهون إلى الدائنين اعتباراً من تسجيل إشعار المصادرة، أو في حالة اتخاذ إجراء ضد الحائز عملاً بالمادة 930 من القانون المدني، اعتباراً من تاريخ تسجيل إشعار السداد أو التسليم.

ثانياً: المال الذي يحل محل العقار المرهون

المادة 907 من القانون المدني لم تحدد المادة المال الذي يستبدل به العقار المرهون، ولكن إذا رجعنا إلى بعض أحكام القانون المدني، ولا سيما المادتين 889 و900، يمكن القول بأنه يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حقه في إنفاذ حقوقه من قيمة الأنقاض والتعويض والتأمين ونزع الملكية للأغراض العامة. وهذه هي أهم أشكال تسييل الممتلكات المرهونة، باستثناء البيع القسري بالمزاد العلني.

1. ثمن الأنقاض

تنص المادة 889 من القانون المدني على أنه >> يجوز لمالك المباني المقامة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا إستبقى المباني وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق<<.

وجاء في هذه المادة أنه إذا رهن مالك البناء المشيد على أرض الغير ذلك البناء، فللدائن المرتهن أن يطالب باستيفاء حقوقه من قيمة الأنقاض إذا كان البناء المرهون قد هدم أو من قيمة التعويض إذا كان صاحب الأرض قد احتفظ بالبناء بموجب أحكام الرهن.²

1- أنظر: أنور العمروسي، مرجع سبق ذكره، ص 182.

2- يقصد بالمباني المقامة على أرض الغير المباني وليست التحسينات التي يكتسبها مالك الأرض بالالتصاق. راجع في ذلك المرجع: سمير كامل، شرط الملكية في الرهن العقاري، المطبعة الحديثة، القاهرة، 1979، ص 163.

2. مبلغ التعويض

يجوز للدائنين المرتهنيين ممارسة حقهم في طلب استبدال الممتلكات المرهونة لأي سبب من الأسباب. وكما هو منصوص عليه في المادة 900 من القانون المدني، يجوز للدائن المرهون أن يمارس حقه في المطالبة بالتعويض ضد الغير المسؤول عن خسارة الممتلكات غير المنقولة المرهونة على النحو التالي " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان إنتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر.."، ولما كان فعل الغير يعتبر بمثابة سبب أجنبي فإنه يترتب عليه سقوط أجل الدين ما لم يقدم المدين - والخيار له - تأميناً آخر كافياً.

ويفترض في نص المادة 900 سالفه الذكر أن يكون هلاك المنقول المرهون أو تلفه بسبب إهمال الغير وأن هذا الغير مسئول عن تعويض مالك المنقول المرهون عما لحق بالمنقول المرهون من ضرر وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، وفي هذه الحالة ينتقل الرهن بما يتناسب مع مبلغ التعويض ويحق للدائن المرهون أن يتمسك بحقوقه قبل الدائنين العاديين والدائنين الأعلى منه مرتبة.

ويرى كثير من الفقهاء أنه يجب على الدائن المرهون الذي يرغب في حماية حقوقه أن يخطر السلطات (الغير) على الفور بأنه لا يجب عليه دفع تعويض لمالك العقار المرهون في حالة ضياع أو تلف العقار المرهون. وإذا أعطى الدائن المرهون هذا الإخطار، فلا يجب على المسؤول أن يدفع مبلغ التعويض للدائن المرهون، وإذا فعل ذلك مع ذلك فإن مسؤوليته تجاه الدائن المرهون لا تنتفي تجاه الدائن المرتهن. غير أنه لا يمكن افتراض أن المسؤول لا يعلم بوجود عقد رهن على العقار وأن حقوق الدائن المرتهن في مبلغ التعويض قد انتقلت، إذ أنه من غير المعقول أن يطلب من جميع المسؤولين ذلك قبل دفع مبلغ التعويض، إذا لم يقم الدائن المرتهن بإخطار المسؤول في الوقت المناسب وقام المسؤول بدفع مبلغ التعويض للدائن المرتهن فإن المسؤولين معصومون تجاه الدائن المرتهن. وهذا يجعل من الصعوبة بمكان أن يؤخذ في الاعتبار، من ناحية، أن الرهن لم يشرع لإعلام الجميع بوجوده، وإنما لمصلحة من يتعامل مع الراهن فيما يتعلق بالعقار المرهون، ومن ناحية أخرى أن التعويض من التسلسل الهرمي للتجار.¹

3. مبلغ التأمين

إذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه وفقد العقار أو تلف (أي تحقق خطر التأمين)، يمكن للدائن المرهون أن يحصل على الأولوية وفقاً لتاريخ استحقاق سداد التأمين.

1- راجع في ذلك المرجع: حسام كامل الدين الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، الجزء 1، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1986، ص 376.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

تنص المادة 900 من القانون المدني على أنه >> إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من... مبلغ التأمين.... <<.

والسؤال المطروح هو ما إذا كان الرهن ملزم بإخطار شركة التأمين بضرورة إيقاف دفع عائدات التأمين للرهن على أساس أن الرهن قد أنشئ على العقار من أجل ضمان حقوقه، أو أن شركة التأمين ملزمة بإخطار الرهن لأن الرهن مقيد ويجب أن تكون شركة التأمين على علم بذلك.

وقد نص بعض الفقه الفرنسي على أن الرهن مشهور عن طريق التسجيل، ويجب أن يكون الجميع على علم به، ولكن حتى لو دفعت شركة التأمين المبلغ المؤمن عليه للمرتهن، فإن أداء شركة التأمين لا يعفي المرتهن من مسؤوليته؛ لأن شركة التأمين ليست مسؤولة أمام دائني المرتهن. ويرى البعض أن شركة التأمين يجب أن تحتفظ بعائدات التأمين لصالح الدائن المرتهن. غير أنه لما كان تسجيل الرهن ليس بغرض إعلام الجميع بوجود الرهن وإنما لصالح المرتهن ومن يتصرفون ويكتسبون حقوقاً مادية على العقار المرهون، ولما كان التزامهم بينهم حينئذ يخضع لقاعدة أولوية التسجيل، فلا يمكن اعتبار التسجيل وسيلة لإعلام الجميع، ولذلك، وعلى افتراض هذا المذهب، فإن شركات التأمين غير ملزمة بالإفصاح عن الوضع القانوني للعقار، كما هو الحال مع الأشخاص الذين يرغبون في شراء عقار أو اكتساب حقوق أخرى عينية عليه.

والرأي السائد في فرنسا هو أنه في حالة ضياع أو تلف العقار المرهون يجب على الرهن إبلاغ شركة التأمين بوجود الرهن والتأكد من أن شركة التأمين لا تدفع المبلغ المؤمن عليه لمالك العقار. وإذا لم يتم المرتهن بالوفاء بهذا الالتزام وقامت شركة التأمين بالوفاء به أيضاً، يفسخ الرهن في حق المرتهن، ولكن إذا كانت شركة التأمين (المؤمن) حسنة النية، أي إذا لم تكن على علم فعلي بوجود الرهن، عندما تصبح على علم به، فإنه يحظر على المرتهن القيام بذلك، إلا إذا وافق الرهن.¹

وقد تبني المشرع الجزائري هذا الرأي في قانون التأمين 70/59، الذي تنص المادة 63 منه على ما يلي >> إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال يحصل الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعاً لرتبتهم وطبقاً للتشريع الساري على التعويضات المستحقة. غير أن المدفوعات المقدمة عن حسن نية قبل تبليغ المؤمن بالدين الإمتيازي أو الرهني تكون مبرئة<<.

1- راجع في ذلك المرجع: أحمد سلامة، مرجع سبق ذكره، ص 353.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

وتحفظ (سالفقرة الأولى) من هذه المادة حق الدائنين الممتازين والموظفين الملحقين في طلب التعويضات المستحقة لهم في السجل، بينما تنص (الفقرة الثانية) على أن أي دفعة تسددها شركة التأمين بحسن نية وقبل أن تتلقى إشعاراً بدين ممتاز أو دين ملحق، تبرأ ذمة الدائنين الممتازين والموظفين الملحقين.

4. مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة

إذا نزعت الدولة ملكية العقار المرهون للصالح العام فإنها تلتزم بأن تدفع للمالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً عن الأضرار والأرباح الضائعة، وفي هذه الحالة ينتقل الرهن إلى هذا المقابل النقدي ويحق للمرتهن أن يستوفي حقوقه من هذا المقابل، وهذا ما نصت عليه المادة 900 من القانون المدني على أنه " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان إنتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من ... الثمن المقرر مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة".

ولكن بما أن نزع ملكية العقارات المرهونة هو في الحقيقة بيع، وبما أن بعض الفقهاء يعتبرون التعويض الذي تدفعه الدولة عند نزع الملكية لأغراض المصلحة العامة تعويضاً، فإن البيع الإجباري قد يكون قضائياً أو قانونياً؛ قضائياً بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإجراءات الإدارية، وقانونياً بموجب أحكام قانون نزع الملكية لأغراض المصلحة العامة.¹

بالرجوع إلى أحكام المادة 36 من القانون رقم 11/19 بشأن تحديد لوائح نزع الملكية للمصلحة العامة، ينص القانون على أن يتم إبلاغ المرتهن بقرار نزع الملكية عن طريق نشر بيان يتضمن وصف العقار المرهون ومبلغ التعويض المقدّر للمستحق للمرتهن، بما يضمن وسيلة للحيلولة دون استرداد التعويض المستحق. ويتعين على المرتهن، من أجل حماية حقوقه، أن يقدم ما يثبت وجود هذا الحق إلى السلطة المختصة بنزع ملكية العقار لتجنب دفع التعويض للراهن وإبقائه في حساب صاحب الحق المقيد.

الفرع الثاني:

موضوع حق التقدم

المبلغ المالي الذي يمكن للراهن أن يشارك في توزيع قيمة المرهون ويحققه بأولوية على غيره من الدائنين في المرتبة التالية. ويتمثل هذا المبلغ بثلاثة أشياء: أصل الدين والتكاليف والفوائد، ولكن كما تنص المادة 909 من القانون المدني على ما يلي. ومن الجدير بالملاحظة في هذا الصدد أن المادة 909 من

1- راجع في ذلك المرجع: حسام الدين كامل الأهواني، مرجع سبق ذكره، ص 467

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

القانون المدني لا تشير إلى أصل الدين والفائدة، بل إلى التكاليف فقط، حيث تنص على ما يلي " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها".

أولاً: أصل الدين

لا يجوز إبرام اتفاق رهن رسمي إلا إذا كان محدداً فيما يتعلق بالعقار المرهون والدين المضمون. ويجب أن يكون الدين المضمون محدداً في اتفاق الرهن، ووفقاً للمادة 39 من المرسوم 36/67 المذكور أعلاه، يجب أيضاً تحديد المبلغ الأساسي للدين في قائمة تسجيل الرهن العقاري. والغرض الرئيسي من التنظيم المحدد لاتفاق الرهن العقاري هو حماية أطراف الاتفاق؛ والغرض من تسجيل الرهن العقاري هو حماية الأطراف الثالثة التي يتم إنفاذ الرهن العقاري ضدها.

إذا كان هناك فرق بين المبلغ الرئيسي للدين المحدد في اتفاقية الرهن والدين المعترف به في القائمة المقيدة، يجب على الدائن الرهن أن يقدم أصغر القيمتين. وذلك لأن الدين المقيد إذا زاد الدين المقيد على الدين المضمون بالرهن، فإن هذه الزيادة لا تتوقف على كون التقييد مستنداً إلى سند الرهن. أما إذا زاد الدين المضمون بالرهن على الدين المنشأ بالتسجيل، فليس للدائن أولوية على الدائنين الآخرين لأن هذه الزيادة لم تسجل وبالتالي ليس لها أي تأثير على حقوق الغير.¹

ثانياً: المصاريف

لقد نصت المادة 909 فقرة 1 من القانون المدني على ما يلي " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها" المقابلة للمادة 1058 من القانون المدني المصري.

وتوضح هذه المادة أن الحقوق التي يستوفيهما الدائن المرهون قبل الدائنين الآخرين من نفس المرتبة يتحملها الدائن المرتهن، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك. وهذا يتوافق مع المادتين 883 و906 من القانون المدني. وهذا يعترف بأنه، وفقاً للمادتين 883 و906 من القانون المدني، تُضاف هذه التكاليف إلى الدين المضمون، وبالتالي فإن ترتيبها في التدرج هو ذلك الترتيب، حتى لو لم يتم ذكرها في السجل.²

1- راجع في ذلك المرجع: أنور العمروسي، مرجع سبق ذكره، ص 180.

2- شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991 ص 206.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

هذه التكاليف مدرجة حصرياً في المادة 901 (الفقرة 02) من القانون المدني وتمثل التكاليف اللازمة لإبرام العقد بإضفاء الطابع الرسمي على العقد، وثانياً لحماية حقوق الدائن المرهون الناشئة عن الرهن.¹

ثالثاً: الفوائد

إن المشرع الجزائري لم ينص على الفوائد في المادة 909 من القانون المدني إلا أن نظيره المصري أورد نصاً عليها ضمن المادة 1850 فقرة 1 من القانون المدني، ونصها كالآتي "وإذ ذكر سعر الفائدة في العقد فإنه يترتب على قيد الرهن أن يدخل في التوزيع مع أصل الدين وفي نفس مرتبة الرهن، فوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه بنزع الملكية والفوائد التي تستحق من هذا التاريخ إلى يوم رسوا المزاد دون مساس بالقيود الخاصة التي تؤخذ ضماناً لفوائد أخرى قد أستهقت والتي تحسب مرتبتها من وقت إجرائها". وبعبارة أخرى فإن الفائدة المقصودة بالمادة هي الفائدة المستحقة وقت تسجيل الدخول مع أصل الدين والفائدة من السنتين السابقتين على تسجيل إشعار المصادرة حتى تاريخ قرار المزاد.

غير أن كون المشرع الجزائري لم يدرج الفائدة في المادة 909 من القانون المدني لا يعني أن الفائدة ليست من ملحقات الالتزام المضمون بالرهن. فحينما يشار إلى الفائدة في عقد الرهن العقاري والسجلات، فإن الفائدة تعتبر التزاماً وتخضع لمصطلح الالتزام المضمون بالرهن. في الفقرة 4 من المادة 39، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي 36/67 بشأن إنشاء السجل العقاري، يستخدم المشرع تعبير "أصل الدين وملحقاته". وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، ولا سيما المادة 454، نجد أن المشرع الجزائري قد منع تقاضي الفوائد بين الأفراد، على عكس المشرع المصري الذي أجاز تقاضي الفوائد من قبل الأفراد. ومع ذلك فقد أجاز المشرع الجزائري للبنوك والمؤسسات المالية الأخرى تقاضي فوائد إلا إذا كانت مدرجة في المادة 456.²

المطلب الثالث:

التنازل عن المرتبة في القيد

ولكن بما أن الأمر يتعلق بالمصلحة الخاصة للدائن المرتهن، فإنه لا يمنع الدائن المرتهن الأعلى تصنيفاً من التنازل عن تصنيفه في مقابل الدائنين الآخرين ذوي التصنيفات الأقل، وقد أجاز المشرع التنازل عن التصنيف القيد في إعلاناته.

1- راجع في ذلك المرجع: نور العمروسي، مرجع سبق ذكره، ص 189.

2- تنص المادة 456 من القانون المدني على أنه >> يجوز للمؤسسات المالية التي تمنح قروضا بقصد تشجيع النشاط الإقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.<<

الفرع الأول:

المقصود بالتنازل عن المرتبة

تستند التبعية التفسيرية على افتراض وجود أكثر من دائن واحد يرهن نفس العقار، وكما هو منصوص عليه في المادة 910 من القانون المدني، يجوز للدائن المرتهن الأول في المرتبة الأولى والدائن المرتهن الثاني في المرتبة الثانية أن يتفقا على أن الدائن المرتهن الأول في المرتبة الأولى تابع للدائن المرتهن الثاني في المرتبة وأنهما تابعان لبعضهما البعض على أنه " يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار...".

ومعنى الاستبدال في القانون: أن يكون بين الدائن المرتهن الأول والدائن المرتهن الثاني في ترتيب الرهن، فينتقل الدائن المرتهن الأول إلى المرتبة الأولى وينتقل الدائن المرتهن الثاني إلى المرتبة الثانية. لا يقوم الدائنون الذين لديهم رهون عقارية رسمية عادةً بتبعية رهونهم، ولكنهم يحتفظون بحقوق الأولوية على الدائنين الآخرين ذوي الأولوية.

- 1 - أن يكون سبب التنازل عن الملكية هو أن الأول أفضل حالاً من الثاني مالياً ويوافق على التنازل بالمبادلة أو الهبة بسبب بعض الروابط والمصالح
- 2 - إذا كان للدائن المرتهن تأمين آخر غير التأمين على العقار المرهون واعتمد على ذلك التأمين في إنفاذ حقوقه، فإنه يعتمد على التأمين الآخر في إنفاذ حقوقه كاملة بغض النظر عن تسلسل حقوقه على العقار المرهون أو العقار المرهون
- 3 - عندما يكون الدائن واثقاً من أن العقار المرهون سيفي بجميع التزاماته المقيدة إلى وقت الرهن الذي يخضع له، ولكن الدائن الخاضع للرهن لا يملك هذه الثقة
- 4 - أن تكون تبعية المرتهن للراهن مقابل مقابل مالي يتلقاه من متلقي الرهن المرهون المرهون (المحال إليه).¹

1- جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء 1، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1994، ص 260.

الفرع الثاني:

تميز التنازل عن المرتبة عن الأنظمة القانونية المشابهة له

استناداً إلى مفهوم التنازل عن الوضع السابق، يتميز هذا التنازل عن العديد من الأنظمة القانونية المماثلة، بما في ذلك:

أولاً: تميزه عن النزول عن الرهن

إن إنزال مرتبة الرهن لا يشير إلى الرهن نفسه، ولكن إلى إلغاء الرهن في شكله الأصلي، مما يجعله غير قابل للتنفيذ وغير قابل للتفويض، والنتيجة هي أن الرهن ينقضي مع الدين المضمون ويصبح المرتهن دائماً عادياً. ولا يترتب على إنزال مرتبة الأولوية إبطال الرهن، ولا يجعل المرتهن دائماً ثانوياً، ولكن إنزال المرتبة هو عمل قانوني ينقل حقوق الأولوية إلى دائن ثانوي آخر ويترك حقوق المرتهن المضمونة بالرهن في مرتبة أدنى من المرتبة السابقة التي تنازل عنها.¹

ثانياً: تميزه عن إنتقال حق الرهن

يجوز أن يحال الرهن إلى طرف ثالث لغرض إحالة الحق الضماني المرهون الذي ينتقل إلى المحال إليه مع تأمينه، بما في ذلك الرهن، وينتقل إلى المحال إليه نتيجة لإحالة الالتزام المضمون بالرهن، الذي يمكن أن يستفيد منه مع مرتبته. ولا تؤثر إحالة أمر التسجيل على الحق الضماني المرهون أو الرهن نفسه، وتتم بشكل مستقل عن إحالة الحق الضماني المرهون والرهن، ولا تنطبق إلا على حق السلفة ولا يمكن إجراؤها إلا للدائنين الذين لهم حق تسجيل على نفس الممتلكات المرهونة.

يجوز نقل الرهن بالإحلال، وفي هذه الحالة، سواء كان الإحلال بموجب عقد أو بموجب القانون، فإن الشخص الذي يقوم بالسداد ينشئ رسمياً رهناً بنفس الدرجة نيابة عن الدائن المرتهن. عملاً بالمادة 264 من القانون المدني.²

ثالثاً: تميزه عن التعهد بالإمتناع عن التمسك بحق التقدم

يجوز للدائن المرهون أن يتعهد بعدم التمسك بحق مقدم لصالح المستفيد (الذي قد يكون دائماً مرهوناً آخر أو دائماً عادياً لنفس المدين) على حساب المستفيد.

1- رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 457.

2- شوقي بناسي، مرجع سبق ذكره، ص 301.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

وذلك لأن الاستبدال لا يكون ممكناً إلا لصالح الدائن المرهون الذي تكون حقوقه مقيدة، في حين أن التحول ممكن لصالح الدائن العادي. أما إذا كان المستفيد من التعهد هو الدائن العادي، فإن التعهد يفقد قيمته إذا باع المدين العقار المرهون لطرف ثالث، لأن هذا البيع يخرج العقار من ضمان الدائن العادي. ولذلك، فإن مضي الدائن المرهون في استيفاء حقوقه لا يضر بالدائن العادي.

الفرع الثالث:

شروط التنازل عن المرتبة

لا يجوز للدائنين المرتهنيين خصم المركز المعلن، إلا بالشروط المنصوص عليها في المادة 910 من القانون المدني، والتي تقابل المادة 1049 من القانون المدني المصري:

1. كما لا يجوز التنازل عن أمر التقييد لصالح الدائنين الذين لهم تأمين مادي على ممتلكات أخرى للراهن أو لصالح الدائنين المرتهنيين الذين لم تقيّد حقوقهم بعد.
2. وكما هو منصوص عليه في المادة 910 من القانون المدني، يجب أن يكون الاستبدال في حدود التزامات المحيل وليس في حدود التزامات المحال عليه. نص على أنه "يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن...". وهذا يعني أن الدائنين المرتهنيين الثانويين لا يتمتعون بحقوق أكثر من الدائنين الثانويين لحماية حقوق الدائنين الذين يبقون بين المحيل والمحال إليه.
3. كما هو منصوص عليه في المادة 904 (الفقرة 02) من القانون المدني، يجب كتابة التنازل عن الترتيب في هامش السجل الأصلي. " لا يصح التمسك... بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

ومع ذلك، يحق للدائن الوسيط، وفقاً للمادة 910 من القانون المدني، التمسك بجميع الدفوع التي قد يتمسك بها ضد المحال إليه على أنه "... يجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول..."، ولا يهم ما إذا كانت هذه الدفوع تتعلق ببطلان دين المحيل أو الرهن أو قيود ذلك الرهن. وبعبارة أخرى، لا يجوز هذا الدفاع إذا كان سبب الإبطال بعد الحوالة. وذلك لأنه بعد الحوالة، يصبح القيد خاصاً بالتزامات المحال عليه ولا يتأثر بفترة التقادم.¹

1- أنظر: أنور العمروسي، مرجع سبق ذكره، ص، 173.

الفرع الرابع:

آثار التنازل عن المرتبة

إذا توافرت الشروط السابق ذكرها، صح التنازل عن مرتبة القيد، ويحل الدائن المتأخر (المتنازل له)، محل الدائن المتقدم (المتنازل) في المرتبة المتنازل عنها، لكن ما ينبغي الإشارة إليه هنا أن أثر النزول يتوقف على حسن نية الدائن المرتهن المتنازل، فيجب ألا يكون متعسفا في إستعمال حقه في النزول، وذلك بإلحاق الضرر بالدائن المتوسط، أي صاحب المرتبة بين الدائن المتنازل والدائن المتنازل له. ولتوضيح ذلك نورد المثال التالي¹:

المبحث الثاني

حق التتبع

المادة 894 من القانون المدني كما هو منصوص عليه بوضوح في المادة 894 من القانون المدني، لا يُمنع الراهن من التصرف في عقاره بالتأمين عليه بالكامل. ويجوز له أن يتقاضي مسؤوليته إما بنقل العقار بأكمله إلى طرف ثالث أو بالتصرف في أحد الحقوق التي هي جزء من العقار ويمكن التصرف فيه بشكل مستقل (مثل حقوق الانتفاع).

المطلب الأول:

تقرير الحق في التتبع

ومن الواضح أنه إذا لم يتصرف الراهن في العقار المرهون لطرف ثالث، فلا يمكن ذكر حق التتبع. وبما أنه يجوز للدائن المرتهن أن يلاحق العقار المرهون حتى بعد خروجه من ملك المدين، فمن الواضح أنه لا يمكن ذكر حق التتبع إذا لم يتصرف الدائن المرتهن في العقار المرهون وفقا للإجراءات الشكلية القانونية. إن التتبع هو امتياز يتمتع به المرتهن أو ما يعرف بجوهر الرهن أو جوهره.

1- أنظر: رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 460.

الفرع الأول:

المقصود بحق التتبع

وبما أن الرهن العام هو ضمان مادي، فهو بطبيعته مرتبط بالعقار المرهون وليس بالمدين، وبالتالي يتبع هذا العقار في حالة التصرف فيه. وتعني ميزة التتبع، التي تؤكدتها المادة 882 من القانون المدني، التي تنظم عقود الرهن العام، أن الدائن المرتهن يستطيع رفع دعوى على العقار المرهون فيما يتعلق بأي يد تنتقل بها ملكية العقار المرهون.

وتعتبر إمكانية التتبع أيضًا استحقاقًا قانونيًا ثابتًا لجميع الدائنين المرتهنين الذين يتم تقييد رهونهم، بغض النظر عن مرتبتهم. حتى وإن كانت رتبته لا تسمح لهم بممارسة حقوقهم من قيمة العقار المرهون، وهذا ما يميز القانون الحديث عن القانون الروماني القديم، الذي كان حق التتبع فيه لا يمارسه إلا أول دائن مرهون في الترتيب.

وعلى الرغم من أن الممتلكات المرهونة تظل في حيازة الراهن، يجوز للدائن المرهون أن يتخذ إجراءات ضد الراهن كدائن عادي من أجل تحصيل حقوقه وفقًا لقيمة الممتلكات المرهونة. ولذلك، فإن قدرة الدائن المرهون على تتبع العقار المرهون تقوم على افتراض أن المدين قد تصرف في العقار المرهون لطرف ثالث، وفي مقابل احتفاظ المدين بحق التصرف في العقار المرهون، فإن قدرة الدائن المرهون على تتبع العقار هي ضمانات قانونية تحمي حق الدائن المرهون في التصرف وحقوق الدائن المرهون. وحماية المصلحة الضمانية للراهن متوازنة.¹

وبما أن المحال إليه ليس مدينًا شخصيًا للراهن، فليس للراهن مصلحة ضمانية عامة في ممتلكات (حيازة) المحال إليه وله حق الإنفاذ تجاه تلك الممتلكات، بما في ذلك الممتلكات المرهونة التي انتقلت إلى المحال إليه. وبما أن المحال إليه لا تربطه أي علاقة بالمرتهن سوى حقيقة أنه حصل على الممتلكات المرهونة، فلا يمكن للدائن المرتهن إنفاذ الممتلكات المرهونة في يد المحال إليه، باستثناء الاستفادة من إمكانية تتبع الرهن إلى الممتلكات التي في يد المحال إليه، كما هو منصوص عليه في المادة 911 (الفقرة 01) من القانون المدني. التي جاء بها أنه >> يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم ينزع

1- أنظر: جلال محمد إبراهيم، ود. أحمد محمود سعد، مرجع سبق ذكره، ص 268.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار المرهون>>، المقابلة لنص المادة 1060 فقرة 1 من القانون المدني المصري.

لكي يكون الرهن العقاري قابلاً للإنفاذ، يجب أولاً نقل العقار المرهون من ملكية الراهن إلى ملكية شخص آخر. ومن أجل ممارسة هذا الحق، يلزم توافر عدة شروط، بعضها يتعلق بالراهن وبعضها يتعلق بما يسمى "الحائز" الذي يمكنه تتبع العقار.

الفرع الثاني:

شروط ممارسة الحق في التتبع

ومع ذلك، لا يمكن للدائنين ممارسة حقوقهم في الإنفاذ ما لم يقيم المرتهن بنقل الملكية إلى طرف ثالث. من أجل ممارسة حق الإنفاذ، يجب استيفاء عدد من الشروط الموجزة أدناه:

أولاً: حلول أجل الدين المضمون بالرهن

ووفقاً للفقرة 1 المذكورة آنفاً من المادة 911 من القانون المدني (المقابلة للفقرة 1 من المادة 1060 من القانون المدني المصري) يتضح أن الدائن المرتهن لا يستطيع إنفاذ العقار المرهون على المرتهن إلا بعد انقضاء أجل الدين المضمون بالرهن، لأن وظيفة التتبع تتم عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلني واستيفاء الدين من ثمن العقار المرهون. والغرض من وظيفة التتبع هو الإنفاذ بطرح العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني واستيفاء الدين من عائداته، ولا يمكن إنفاذ الدين إلا إذا انقضت المدة المنصوص عليها لاستيفاء الدين أو إذا أعسر المدين المرهون أو لم يؤد ما تعهد به أو لم يعد قابلاً للتأمين أو (القانون المدني، المادة 211) أو إذا تنازل الدائن المرتهن عن الرهن (القانون المدني، المادة 211) أو إذا انقضت المدة لأي سبب آخر يتعلق بانقضاء المدة.

ومع ذلك، إذا منح الدائن تمديداً للوقت للمدين، استغناء المرتهن من هذا التمديد، سواء بالاتفاق أو بقرار قضائي. أما في الحالات التي يكون فيها الالتزام مشروطاً أو مرتقباً، فيجب الوفاء بالشرط أو يجب أن يكون الالتزام قائماً لكي يتمكن الدائن من تأكيد حقوقه على المرتهن.¹

ثانياً: أن يكون الرهن نافذاً في حق الغير (الحائز)

ولكي يستفيد المرتهن من هذا التفويض، يجب أن يكون رهنه مقيداً بحيث يمكن لطرف ثالث أن يكتسب حقوقاً على نفس العقار. والواقع أن حق النفاذ هو نزاع بين صاحب الحق الإضافي (الدائن المرتهن)

1- أنظر: عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سبق ذكره، ص 124.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

وصاحب الحق الأصلي (المحال إليه). ولذلك، فإن النزاع بينهما لا يتحدد بتاريخ إنشاء السند المنشئ للحق بل بتاريخ إنشاء هذا السند.

إذا قيد الدائن المرتهن رهن العقار المرهون قبل أن يدخل في حيازة المحال عليه، فإن المحال عليه يكتسب الحقوق الناشئة عن الرهن ويجوز للدائن المرتهن أن يتتبع العقار في يد المحال عليه (المالك)، أما إذا دخل المحال عليه في حيازة المحال قبل أن يقيد الدائن المرتهن رهنه، فإن المحال عليه يكتسب العقار غير مرهون وفي هذه الحالة يمنع الدائن المرتهن من تتبع العقار الذي في يده.

ثالثاً: أن يكون الحائز مالكا للعقار المرهون

وذلك لأن الرهن في الحالة الأخيرة لا يكون الرهن نافذاً في مواجهة الغير، ولا يمكن للدائن المرتهن أن يشرع في إجراءات إنفاذ الرهن ضد المالك، لأن ملكية العقار قد انتقلت إلى المالك بشكل مستقل عن الرهن.

رابعاً: يجب ألا يكون حق التتبع زال لأي سبب من الأسباب

عندما يتم استيفاء الشروط المذكورة أعلاه لممارسة حق التتبع، ولكن هناك أسباب لعدم إمكانية ممارسة حق التتبع بسبب طبيعة الممتلكات المنقولة إلى الطرف الثالث.

1. التصرف في العقارات بالتخصيص

يجوز للدائن المرتهن أن يحيل ويتصرف في العقار على أنه منقول، ولكن إذا تم التصرف في العقار مستقلاً عن العقار وسلم إلى المحال عليه منفصلاً عن العقار فإنه يعتبر منقولاً ويجوز للمحال عليه أن يستند إلى قاعدة "الحيازة في المنقولات هي ملكية"، بحيث إذا كان المحال عليه حسن النية لا يستطيع الدائن المرتهن أن يمارس حقه في متابعة هذه الأموال، أما إذا كان المحال عليه سيئ النية فيجوز للدائن المرتهن أن يسترد من خلال الإحالة منقولات أو منقولات كانت في الأصل عقاراً. أما إذا لم يكن المحال إليه قد سدد للمدين، فيجوز للدائن المرتهن أن يحجز على الممتلكات ويستوفي حقوقه من هذه العائدات بالأولوية على الدائنين الآخرين في المرتبة التالية.

2. إنتقال ملكية العقار للمنفعة العامة أو بيعه بالمزاد

قد تنتقل ملكية العقار المرهون لسبب من الأسباب الذي تنتقل فيه الملكية حيث على إثرها تزول سلطة التتبع فيصبح من تلقى ملكية هذا العقار في مأمن من إستعمال حق التتبع ضده وهذه الحالات هي:

1- إذا نُزعت ملكية العقار المرهون للمصلحة العامة، فلا يمكن للدائن المرهون أن يتتبع العقار في يد

السلطة العامة النازعة للملكية، بل تتركز حقوقه في التعويض، مما يمنعه من ممارسة حقه في التتبع

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

2- إذا خضع العقار لمزاد إجباري بناء على طلب دائن آخر وفاز بالمزاد طرف معين، فإن العقار يستثنى من جميع وثائق التأمين المستحقة على العقار بناء على تقدير راسي المزاد وتتركز حقوق الدائن المرتهن على السعر الذي فاز به راسي المزاد¹

الفرع الثالث:

شروط حائز العقار المرهون

المرتهن هو الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار المرهون بتصرف قانوني أو حقيقة قانونية أو حق آخر قابل للرهن، دون مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، وهذا ما نصت عليه المادة 911 فقرة 2 من القانون المدني بنصها على أنه >> ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن<<، المقابلة لنص المادة 1060 من القانون المدني المصري.

يختلف مالك العقار المرهون عن المالك الذي يرغب في تملك العقار كمشتري غير مالك وعن المالك العرضي كمستأجر. ولذلك فإنه يعتبر مالكا في مجال حقوق الرهن إذا استوفى بعض الشروط التالية المنصوص عليها في المادة 911 فقرة 2 من القانون المدني على النحو التالي:

أولاً: أن يكون الشخص قد كسب ملكية العقار المرهون

ومعنى هذا الشرط هو أن يكون المالك مالك العقار المرهون كله أو بعضه أو بعض حقوق الملكية الأخرى التي يمكن رهنها، والمتمثلة في الحقوق التي يمكن بيعها بالمزاد العلني كحقوق الانتفاع أو حقوق نزع الملكية. وبما أن الغرض من إنفاذ حق الملكية هو بيع الحقوق والتصرف بها في مواجهة المنقول إليه، فإذا لم يمكن بيع هذه الحقوق بالمزاد العلني فلا فائدة من إنفاذها ولا يعتبر الشخص الذي يحوزها مالكا لها. إذا كان سبب اكتساب الحائز لملكية العقار المرهون هو نفس سبب انتقال الملكية عن طريق البيع بعوض أو بدونه، أو الهبة، أو المبادلة، أو الوصية، أو الشفاعة، أو التقادم.

وبالتالي فإن مستأجر العقار لا يعتبر حائزاً للعقار لأنه ليس له سوى حق شخصي على المؤجر (المدين) أو شخص لم يكتسب حقوقاً بعد مثل الحائز الذي ليس مالكا للعقار: الرهن العام، رهن الأمانة،

1- أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سبق ذكره، ص 524، راجع أيضا: عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سبق ذكره، ص 125.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

الرهن الموزع، حق نقل الملكية، الشخص الذي اكتسب حقوقاً عقارية بدائية لا يمكن بيعها بالمزاد العلني: حق الارتفاق، حق الانتفاع، حق الإشغال.¹

ثانياً: ألا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن

وذلك لأن الدائن المرهون، إذا كان معترفاً به على هذا النحو، ليس ملزماً بممارسة امتياز الإنفاذ، لأن الدائن المرتهن يستطيع إنفاذ الممتلكات التي في حوزته بحكم مصلحته الضمانية العامة في الممتلكات . وعلاوة على ذلك، فقد منح المشرع الدائن المرتهن عدداً من الخيارات، مثل التصفية والتنازل، وهي خيارات غير متاحة للشخص المسؤول شخصياً عن الدين المضمون بالرهن.

وهكذا إذا كان الشخص الذي يشتري العقار المرهون من الراهن هو الطرف المقابل للدين سواء كان متضامناً أو متعدداً، أو كان ضامناً شخصياً ضامناً للدين المضمون بالرهن، أو كان ضامناً عينياً لم ينقل ملكية العقار المرهون إلى نفسه، بل هو ملكه بالفعل، وإذا قرر إنشاء رهن لضمان دين المدين فإنه يعتبر راهناً ومسؤولاً شخصياً بقدر العقار المرهون عن الدين المضمون بالدين المضمون على الدائن . ومع ذلك، إذا تصرف المشتري الفعلي في العقار يعتبر المشتري حائزاً للعقار.

أما بالنسبة للورثة، فبما أن الورثة لا تنتقل إليهم ملكية العقار المرهون إلا بعد سداد الدين (وهذا هو المفهوم الذي اعتمده المشرع الجزائري) وبما أن ملكية العقار المرهون لا تنتقل إليهم فيما بعد، فإنهم لا يعتبرون مالكيين وبالتالي لا يعتبر الورثة مالكيين وبالتالي لا يكونون مسؤولين عن سداد الدين أو عن تسليم العقار . حتى إذا لم يكن الورثة مستحقين للإنذار بإخلاء العقار أو حتى إذا كان الورثة قد تحملوا ديناً وانتقل العقار إلى الورثة فإنهم لا يعتبرون مالكيين وبالتالي لا يكونون مسؤولين عن هذا الدين إلا بقدر العقار الموروث. أما إذا التزم الوارث بسداد الدين وانتقلت ملكية العقار المرهون إلى الوارث الذي التزم بهذا الدين، فلا يعتبر الوارث حائزاً في هذه الحالة، لأنه مسؤول شخصياً عن سداد الدين.

ثالثاً: أن يكون الشخص قد كسب الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية

وهذا الشرط مستمد من المادة 904 من القانون المدني التي تجعل التسجيل الرسمي للرهن شرطاً للنفاذ في مواجهة الغير . فالشخص الذي اكتسب حقوقاً قبل تسجيل إنشاء الرهن لا يمكن إنفاذها في مواجهة الغير لأنه اكتسب الحقوق بشكل مستقل عن الرهن، ويمنع التسجيل لأن المدين لم يعد مالكاً للعقار . أما

1- أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سبق ذكره ، ص 523، وأيضا أنظر: حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سبق ذكره، ص 291،

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

إذا كان المالك قد سجل نقل الملكية بعد تسجيل إشعار نزع الملكية، فلا يصح تسجيل هذا النقل، إذ يمكن للدائن المرتهن إنفاذ الرهن ما دامت العين المرهونة في حيازة المدين الحالي.

رابعاً: أن يسجل الحائز سند ملكيته

لا تنشأ الملكية الحقيقية عن بُعد بين الأطراف المتعاقدة أو فيما يتعلق بالغير إلا إذا كان الفعل المقصود إنشاؤه أو نقله مسجلاً وفقاً للمادة 793 من القانون المدني. لا تنشأ بين الأطراف المتعاقدة أو فيما يتعلق بالغير إلا إذا كان الفعل المقصود إنشاؤه أو نقله مسجلاً وفقاً للمادة 793 من القانون المدني. ولذلك، يجب تسجيل سند ملكية مالك العقار المرهون. إذا كان سبب اكتساب الملكية هو معاملة قانونية، فيجب تسجيل سند الملكية بعد التسجيل الرسمي للرهن لكي يعتبر ذلك الشخص مالكاً.

أما إذا كان سبب اكتساب الملكية حقيقة قانونية، مثل التقادم، فيجب إتمام التسجيل ولا يوجد التزام بتسجيل الملكية، فلا حاجة لتسجيلها. ولذلك، يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في إجراءات ضد شخص ما طالما أن الشخص قد اكتسب الملكية بالفعل بعد تسجيل الرهن وقبل تسجيل إشعار نزع الملكية.¹

المطلب الثاني:

كيفية مباشرة الحق في التتبع

إذا استوفى المالك الشروط المذكورة أعلاه، يحق للدائن تتبع العقار الذي في حوزة المالك لأغراض الإنفاذ. ومع ذلك، يخضع هذا التتبع لإجراءات معينة تهدف إلى مراعاة وجود مالكين يمنحهم القانون حقاً معينة للدائن العقاري.

الفرع الأول:

إجراءات التتبع

إن نقل ملكية العقار المرهون إلى أمين لا يمنع الدائن المرهون من اتخاذ إجراءات إنفاذ ضد العقار، ولكن يجب على الدائن المرهون اتباع الإجراءات الخاصة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية وقانون الإجراءات الإدارية على النحو المنصوص عليه في المادة 923 من القانون المدني على أنه " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن، أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز

1- أنظر: حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سبق ذكره، ص 291، وأيضاً أنظر: محمد صبري السعدي، مرجع سبق ذكره، ص 158.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق، أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على الدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد"، المقابلة لنص المادة 1072 من القانون المدني المصري.

وينص هذا الحكم على أنه لا يجوز للمالك أن يتطوع بسداد ديونه أو تصفية أو تسليم العقار المرهون قبل أن يتخذ الدائن أي إجراء ضده. ويجوز للدائن أن يباشر إجراءات التنفيذ على النحو التالي:

أولاً: التنبيه على المدين بالوفاء

هذا إجراء شكلي يقوم به الدائن المرتهن، حيث يقوم المحضر، بناء على طلب الدائن، بإنذار المدين بأنه إذا لم يقم المدين بالوفاء بدينه فإن العقار سينفذ بالبيع. ويرجع ذلك إلى حقيقة أن المدين هو المسؤول الأول عن الدين ويجب إخطاره أولاً من أجل الوفاء بمسؤوليته في حالة عدم الوفاء، وبالإضافة إلى أن المالك غير مسؤول شخصياً عن الدين للدائن المرهون، يجوز لمالك العقار المرهون أن يستخدم الدفاع بأنه إذا حُرِمَ الحائز من الحياة فيجوز له أن يعيد العقار إلى المدين عند سداد الدين.

ثانياً: إنذار الحائز بالدفع أو التخلية

قبل أن يتم اتخاذ إجراء إنفاذ ضد ممتلكات الراهن، يجب على الراهن أن يوجه إشعاراً إلى المرتهن لسداد الدين أو إخلاء العقار. وبالتالي فإن الغرض من الإشعار هو أن يحدد المالك موقفه في ضوء الخيارات المتاحة له (سداد الدين أو التصفية أو تسليم العقار المرهون). الإشعار الموجه للمالك هو إجراء ضروري لإنفاذ الرهن، وبالتالي فهو ليس بديلاً عن الإجراءات الأخرى. كما أن المالك لا يكون على علم بأن الراهن قد أخطر المدين بالوفاء بالتزامه. وإذا انتقل العقار المرهون من مالك إلى آخر، فيكفي إخطار المدين وإنذار المالك الأخير دون المالك السابق. وطبقاً للمادة 923 من القانون المدني (المعادلة للمادة 1072 من القانون المدني المصري)، لكي يكون الإشعار صحيحاً: أولاً: يجب أن يلي الإشعار للمدين أو على الأقل أن يكون متزامناً معه؛ وثانياً: يجب أن يكون مصحوباً بإشعار الإنذار.¹

بخلاف ذلك، لا يطالب المشرع بأي شيء آخر في الإشعار. على سبيل المثال، يحدد الدين والممتلكات المراد نزع ملكيتها، ويخطر بوجوب سداد الدين أو إخلاء العقار، ويحذر من أنه سيتم الشروع في إجراءات التنفيذ إذا لم يتم ذلك.

1- أنظر: همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص 389، وأيضاً أنظر: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 128.

ثالثاً: تسجيل التنبيه والإنذار

يجب على الدائن المرهون تسجيل إشعار وإنذار في المحافظة العامة للعقارات في موقع العقار المرهون من أجل تقديم إشعار للغير وحماية الغير المهتمين بالعقار المرهون. من خلال تسجيل إشعار لدى المحافظة العامة للعقارات، يمكن لأي شخص يرغب في التعامل مع العقار المرهون أن يعرف أن العقار المرهون قد تم رهنه ويمكنه التعامل معه وفقاً لذلك. ومن مصلحة الدائن المرتهن أن يعجل بتسجيل الإشعار، حيث أنه اعتباراً من هذا التاريخ يعتبر العقار محجوزاً عليه ولا يعتد بأي تصرف من المدين أو الراهن أو الضامن. كما يجب على الدائن أن يشير في هامش تسجيل إشعار نزع الملكية إلى أنه سوف يخطر المالك بهذا الإشعار.¹

الفرع الثاني:

دفع الحائز لوقف إجراءات التتبع

يجوز لمالك العقار المرهون، في أي وقت أثناء إجراءات نزع الملكية، وحتى صدور قرار نزع الملكية وانقضاء مدة الاستئناف، أن يثير في أي وقت أثناء إجراءات نزع الملكية جميع الدفع لمنع إقامة دعوى حق الطعن ضده، سواء من خلال دعوى تمهيدية أو من خلال الاعتراض على إشعار مرسل من الدائن، وهذه الدفع هي:

أولاً: الدفع المتعلقة بالدين المضمون

إذا بدأ الدائن المرهون إجراءات الإنفاذ ضد العقار المرهون، فإن الدائن المرهون لديه عدد من الدفع فيما يتعلق بالدين المضمون بالرهن، وهي على نوعين:

1. إذا كان الدين المضمون بالرهن ثابتاً بمقتضى حكم قضائي صدر بالدين على المدين وهذا ما نصت عليه المادة 924 من القانون المدني بقولها إنه >> يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفاً في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لا حقاً لتسجيل سند الحائز. ويجوز له كذلك في جميع الأحوال أن يتمسك بالدفع التي لاي ازل المدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها>>، ووفقاً لهذه المادة، يجب التمييز بين ما إذا كان أمر المدين قد صدر قبل إصدار السند الإذني للمدين أو بعده.

1- جلول شيتور، آمال بولغاب، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 5، 2006، ص 24.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

(أ). ثبوت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر (تسجيل) سند الحائز

إذا ثبت الدين بحكم صادر على المدين قبل تسجيل سند الملكية، يكون لهذا الحكم أثر ضار على الحامل، وفي هذه الحالة يعتبر الحامل خلفاً خاصاً للمدين المرهون وتنفذ جميع الأحكام التي تقضي بالدين على العقار المرهون في مواجهة الحامل. أي دفاع قد يتمسك به المدين بعد صدور الحكم يمكن أن يتمسك به الحامل أيضاً. الدفع التي تنشأ بعد صدور الحكم، مثل انقضاء الدين والتقدم ودفع المقاصة، يجوز للحائز أن يتمسك بها.¹

(ب). ثبوت الدين بحكم صدر على المدين بعد شهر (تسجيل) سند الحائز

وإذا نازع الدائن المرهون في دعوى ضد المدين، فإن الحكم الصادر في تلك الدعوى يعتبر نهائياً بالنسبة للدائن المرهون ولا يجوز للمدين أن يستند إلى دفع المدين التي لا تتعارض مع نتيجة الحكم المثبت للدين، ولا يجوز له بعد ذلك أن يدعي أن الدفع ملازمة للدين المضمون: فقد انقضت الديون بسبب دعوى لاحقة لصدور الحكم.

أما إذا لم يرفع الحامل سبباً للدعوى، فيعتبر الحامل طرفاً ثالثاً ولا يكون للحكم الذي يثبت الدين سلطة على الحامل، بحيث يجوز للمدين أن يتمسك بأي دفاع كان يمكن للمدين أن يتمسك به قبل صدور الحكم، حتى لو امتنع المدين عن التمسك بالدفع.

2. وإذا كان الالتزام المضمون ثابتاً في مستند عام قابل للإنفاذ بدون حكم قضائي، كما في حالة عقد الرهن العام، جاز للحامل أن يستخدم دفاعاً متاحاً للمدين نفسه إذا أصبح المستند باطلاً لأي سبب من الأسباب أو إذا زال الالتزام الثابت فيه، ولكن المشرع لم ينص على هذه الحالة.²

ثانياً: الدفع المتعلقة بالرهن

وبالإضافة إلى الدفع المتعلقة بالالتزام المضمون بالرهن، يجوز للمرشح، كدفاع عن الرهن، أن يؤكد دفعا يطعن في صحة الرهن أو قابليته للإنفاذ. يجوز للمرشح أن يدفع ببطلان الرهن على أسس شكلية أو موضوعية أو أنه لم يتم تسجيله أو أنه غير فعال لأنه تم تسجيله بعد الشهر الذي نشأت فيه ملكية العقار المرهون أو أن التسجيل كان باطلاً أو لم يتم تجديده أو إلغاؤه قبل الشهر الذي نشأت فيه الملكية. ويمكن تأكيد ما يلي.³

1-أنظر: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 134 - 135.

2-أنظر: رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 488، سمير عبد السيد تناغوا ، مرجع سبق ذكره، ص 256.

3-أنظر: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره ، ص 134.

المطلب الثالث:

الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التتبع

إذا لم يكن هناك سبيل للدفاع عن تمسك الراهن بالعين المرهونة من خلال الدفع السابقة، جاز للمالك أن يمضي في إجراءات نزع الملكية حتى يباع العقار بالمزاد العلني. غير أن المشرع مراعاة للراهن لم يضع الراهن في موقف تسليم العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني بل أعطاه حق الاختيار بين الحالات الثلاث التالية بموجب المادة 911 (الفقرة 01) من القانون المدني، التي تنص على أنه "يجوز للدائن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه".

الفرع الأول:

قضاء الديون

يقصد به تنفيذ الالتزام يعني أداء الحائز لحقوق الدائن المرهون تجاه المدين. وعادة ما يكون أداء الالتزام طوعياً ويجوز لحامله أن يمارسه إذا كان أداء الالتزام يحقق مصالح حامله. وقد نص المشرع على ذلك في المادتين 912 و913 من القانون المدني الذي يستند إليه هذا الحكم، ولكن يجوز إجبار الحائز على الوفاء بالتزامه، كما هو منصوص عليه في المادة 914 من القانون المدني.

أولاً: القضاء الإختياري

للتعرف على أحكام تحديد الديون الاختيارية يجب دراسة بعض النقاط: متى يجب سداد الدين، وما الذي يجب على المدين دفعه وما هي مصلحة المدين في الدين.

1. ميعاد قضاء الدين وما يتوجب على الحائز دفعه

إذا كان الدين المضمون بالرهن متأخراً، جاز للحائز أن يتخذ إجراءات استيفاء الدين بإشعار بالدفع أو التسليم أو بدونه، وتستمر هذه المدة حتى يبدأ المزاد، ولكن لا يلزم انتظار الإشعار، إذ يلتزم الحائز بدفع تكاليف الإجراءات من لحظة الإشعار.

وقد نصت المادة 912 من القانون المدني على أنه >> يجوز للحائز عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويبقى هذا الحق قائماً إلى رسوا المزاد...<<، المقابلة لنص المادة 1061 من القانون المدني المصري. كما يستفيد الحائز من

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

مواعيد الأجل الممنوحة للمدين، بما في ذلك الأجل القضائي فلا تتخذ ضد الحائز إجراءات التنفيذ حتى ينتهي الأجل، ويحرم الحائز الأجل الذي يحرمه المدين.

إذا اختار المالك سداد الدين، فهو ملزم بالوفاء بالالتزامات المضمونة بالرهن والمرفقات المضمونة بالرهن، أي التكاليف والفوائد التي ينص عليها القانون، وبالتالي يجب عليه دفع كل ما هو مستحق بموجب اتفاق الرهن الرسمي. وبالإضافة إلى ذلك، وكما هو منصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 912 من القانون المدني، فإن الدائن الرهن ملزم بدفع التكاليف المتكبدة من لحظة إخطار الدائن الرهن بالسداد أو التنازل، كما هو مذكور أعلاه.

بما أن الرهن العام غير قابل للتجزئة، يجب على الراهن سداد جميع الديون، وإذا تم سداد جزء من الدين ولم يتم سداد جزء آخر، يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في مصادرة العقار المرهون. وإذا كان هناك أكثر من دين واحد مضمون بالعقار المرهون، فإن المالك غير ملزم بسدادها جميعاً، بل يجوز له أن يختار سداد الدين المضمون برهن أعلى يعادل قيمة العقار، وبذلك يحرم ذلك الدائن من الاستفادة من تنفيذ الدائنين الآخرين نيابة عنه.¹

2. مصلحة الدائن في قضاء الديون

يجوز للدائنين التقدم بطلب قضاء الديون إذا كانت لهم مصلحة في الأمور التالية:

- 1 - عندما تكون قيمة الدين أقل بكثير من قيمة العقار، فمن مصلحة المالك سداد الدين والاحتفاظ بملكية العقار الذي تزيد قيمته عن قيمة الدين بكثير. وهذا هو الحال خاصة إذا كان من المؤكد أن العقار سيعود إلى المدين (المالك الأصلي) بعد سداد الدين للدائن.
- 2- إذا اشترى المالك العقار المرهون ولم يدفع للبائع وكانت الغلة كافية لتغطية الدين، وجب على المالك أن يدفع الدين ويخصم من الغلة المبلغ اللازم لتغطية الدين أو مبلغاً مساوياً له
- 3- إذا كانت ملكية العقار قد انتقلت إلى المالك مجاناً بالهبه أو الوصية أو الإرث وكانت قيمة العقار تزيد على مبلغ الدين المضمون، وكان للمالك ميزة الاحتفاظ بالعقار وبالتالي سداد الدين، فإن العقار ينفك من الرهن، وفي هذه الحالة لا يكون المالك مسؤولاً تجاه أي شخص آخر عن الدين²

1-أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سبق ذكره، ص 530، رمضان أبو السعود، مرجع سبق ذكره، ص 492.

2-أنظر: سمير عبد السيد تناغو، مرجع سبق ذكره، ص 259.

3. الأثر المترتب على قضاء الديون إختياريا

وإذا كان المالك قد سدد الدين، فإن الرهن ينقضي بإبراء ذمة الدين المضمون، وينفك الرهن عن العقار المرهون من الرهن الذي يحمله، ويجوز للمالك أن يطلب فك القيود عن العقار. ويعطي القانون للمالك الحق في استرداد ما تم دفعه لكل من المدين والمالك السابق والحلول محل الدائن المرتهن في حقوقه على العقار. وبذلك يكون للمالك ثلاث مطالبات: الحق في استرداد الإثراء غير المشروع، وحق الضمان، وحق الحلول.¹

1. دعوى الإثراء بلا سبب

للحائز أن يرجع على المدين ال ارهن بدعوى الإثراء بلا سبب المقررة في القواعد العامة (المادة 141 من القانون المدني)، ويتحقق إثراء المدين في أن دينه إنقضى بغير ماله، وإفتقار الحائز يتحقق في أنه وفي بماله دين غيره (المدين). وهذا حسب المادة 912 من القانون المدني بقولها >>... وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون...<<، هذا بمعنى أن يرجع الحائز فقط بما أثري المدين فإذا وفي الحائز دين قدره 01 دج، فإنه يرجع على المدين في حدود 01 دج فقط دون تعويض.

2. دعوى الضمان

فعلى سبيل المثال، إذا قام المدين المرهون بنقل ملكية العقار المرهون إلى شخص ما، وقام هذا الشخص بنقل ملكية العقار المرهون إلى الحائز عن طريق البيع، واعتبر الحائز هو المشتري، فيجوز للحائز الذي يفي بالتزامه بموجب أحكام الضمان في عقد البيع أن يطالب بالتعويض عن طريق رفع دعوى ضمان على المدين أو المالك السابق عملاً بالمادة 375 من القانون المدني.²

3. دعوى الحلول

جاء بالمادة 912 من القانون المدني على أنه >>... كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي إستوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين <<. فالحائز بمجرد وفائه بالدين الأصلي فإنه يحل محل الدائن المرتهن في جميع الحقوق والتأمينات التي قدمها المدين ال ارهن نفسه فيصبح بذلك دائنًا مرتهنًا لملكيته هذا يسمى بالحلول الشخصي محل الدائن (Subrogation)

1-أنظر: محمد وحيد الدين سوار، مرجع سبق ذكره، ص 116.

2-أنظر: محمد وحيد الدين سوار، مرجع سبق ذكره، ص 116-117.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

(personnelle) ولكي يحتفظ بحقه في المرتبة يجب عليه أن يجدد قيده طبقاً لنص المادة 913 من القانون المدني.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع قيّد الأثر المطلق للحلول باستبعاد الرجوع على الكفيل في الحالات التي يكون فيها الالتزام الذي يتعين على الكفيل الوفاء به مضموناً بضمانة. ومبرر هذا الاستثناء هو أنه لا ينبغي أن يتضرر الضامن من نقل المرتهن للعين المرهونة إلى شخص آخر. ينبغي ألا يتضرر الضامن من تصرفات المرتهن. وذلك لأنه لو لم يتصرف الراهن في الممتلكات المرهونة لتمكن المرتهن من ممارسة حقوقه في الممتلكات المرهونة وبالتالي إبراء ذمة الضامن من التزاماته.¹

ثانياً: القضاء الإجمالي

وقد خرج المشرع عن هذا المبدأ، واقتداء بالمشرع المصري واستلهاماً من المادة 478 من مشروع القانون الفرنسي الإيطالي، فقد أدخل التزاماً على المدين بأداء الدين في حالتين كما نصت عليه المادة 914 من القانون المدني التي تقابل المادة 1063 من القانون المدني المصري. وطبقاً لهذه المادة، فإن المدين ملزم بسداد الدين في الحالتين التاليتين فقط، ولكن السوابق القضائية تضيف حالة ثالثة.²

1. **الحالة الأولى:** نصت على هذه الحالة الفقرة الأولى من نص المادة 914 بقولها أنه : إذا كان في ذمة الحائز بسبب إمتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا، يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل".

يتضح من خلال هذا النص أنه لكي يلزم الحائز بالوفاء بالدين جب أن يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- أ. يجب أن يكون دين المرشح بمبلغ يمكن ربطه بملكية العقار المرهون.
- ب. يجب أن يكون هذا المبلغ كافياً للوفاء بحقوق الدائن المرهون المقيدة حقوقه.
- ج. يصبح الدين مستحقاً وواجب السداد على الفور (أي يصبح مستحقاً وواجب السداد).
- د. يجب على المرشح تسجيل سند الملكية بعد تسجيل الرهن.

2. **الحالة الثانية:** نصت على هذه الحالة الفقرة الثانية من المادة 914 من القانون المدني التي جاء بها أنه: " فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايراً لها، جاز للدائنين إذا إتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو

1-أنظر: همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص 400-401.

2-أنظر: جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، مرجع سبق ذكره، ص 308.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

مستحق لهم، ويكون الدفع طبق للشروط التي يلتزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه".

فطبقاً لهذا النص لكي يلزم الحائز بالوفاء بالدين جبراً يجب أن:

أ. لا تكون ديون المضمونين مستحقة وواجبة السداد على الفور.

ب. يجب أن يكون دين الحامل أقل من دين الدائن.

ج. يتفق جميع الدائنين المرتهنين على إجبار صاحب الرهن على سداد ديونه وفقاً لالتزاماته المتبقية.

وفي كلتا الحالتين، لا يمكن للمالك أن يتخلص من التزامه تجاه الدائنين بالتخلي عن العقار المرهون.

3. الحالة الثالثة

وإذا اشترط المالك السابق أن يفي المحال عليه بالتزامات الدائن المرهون، فإن الدائن يستفيد من هذا الشرط ويحق له أن يطالب المحال عليه بالوفاء به، ولا يجوز للمحال عليه أن يترك العقار المرهون ويصبح بذلك مديناً منفرداً بالنسبة للعقار المرهون.

الفرع الثاني:

التطهير

قد ينتظر الحائز حلول أجل الدين ليقضيه، ولكن يمكنه في أي وقت أن يعرض تطهير العقار من الرهون المقيدة عليه وفي هذا الصدد تنص المادة 915 فقرة 1 من القانون المدني على أنه: "يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند"، المقابلة للمادة 1064 من القانون المدني المصري.

الغرض من الرهن هو إزالة الرهن من العقار عن طريق إعطاء جميع الدائنين الذين تم تسجيل حقوقهم على العقار المرهون مبلغاً يساوي القيمة الفعلية للعقار المرهون قبل تسجيل سند ملكية الراهن. عادةً، إذا تجاوز الدين قيمة العقار، فعادةً ما يلجأ المالك عادةً إلى الاسترداد. ومع ذلك، إذا اختار المالك إزالة الرهن، فيجب اتباع بعض الإجراءات القانونية، وقبل ذكرها، من الضروري معرفة من له الحق في إزالة الرهن، والتوقيت والإجراءات.¹

1- محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية، دار النهضة العربية، الطبعة 1، القاهرة، 1994، ص 145.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في التطهير

إن التطهير خيار مقرر للحائز وحده دون غيره من أصحاب المصلحة، وهو الأمر الذي قرره صراحة المادة 915 فقرة 1 من القانون المدني >> يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند <<. وقد قصر المشرع الحق في إنشاء الرهن على أصحاب الحقوق الذين حصلوا على العقار المرهون أو المرهون بالمزاد العلني بعد تسجيل الرهن العام وقبل تسجيل إشعار نزع الملكية، بحيث لا يكونون مسئولين شخصياً عن الدين المضمون بالرهن.

أما في حالة الملاك الذين لهم شروط مسبقة فلا يمكن تنفيذ الري إلا إذا تحققت تلك الشروط، أما الملاك الذين لهم شروط البطلان فيمكنهم الري، ولكن بمجرد تحقق شروط البطلان تنتهي الملكية بأثر رجعي ويتم الري من غير المالك. غير أن المشرع الجزائري يؤكد نهائية الري بتقييد الأثر الرجعي لشروط البطلان، كما هو منصوص عليه في المادة 934 من القانون المدني التي تنص على أن الري لا يزال سارياً وأن الرهن ينقضي بهذا الري، وهذا ما قرره المادة 934 من القانون المدني "إذا تمت إجراءات التطهير إنقضى حق الرهن نهائياً ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار". وقد اعتمد المشرع المصري ذلك أيضاً من خلال المادة 1083 من القانون المدني.

والسبب في جواز فك الرهن للوكيل هو أن الوكيل يعتبر مالكا للعقار المرهون وله مصلحة أساسية ليس فقط في الحفاظ على ملكية العقار بل أيضاً في فك الرهن عن العقار المرهون.¹

ثانياً: ميعاد التطهير

ويجوز للمالك أن يشرع في إجراءات التطهير بمجرد أن يصبح مالكا، أي بمجرد تسجيل سند الملكية، إذا لزم الأمر، أو، وفقاً للسوابق القضائية السارية، بمجرد انقضاء الوقت اللازم لاكتساب ملكية العقار بالتقادم. ولا يجب أن ينتظر هذا الحق استحقاق الدين، بل يستمر حتى تقديم قائمة شروط البيع المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 915 من القانون المدني بقولها "وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يواجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع"، المقابلة لنص المادة 1064 فقرة 2 من القانون المدني المصري.²

1-محمدي سليمان، محاضرات في الرهن الرسمي، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية، 2008/2009، ص 35.

2-أنظر: شوقي بناسي، مرجع سبق ذكره، ص 361.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

ثالثاً: إجراءات التطهير

وفقاً للمادة 916 من القانون المدني، يقوم صاحب حق التصفية بإخطار كل دائن تقيد حقوقه في الموطن المختار، كالدائن المرتهن أو المحال إليه أو المرتهن لملكية عقار أو صاحب رهن خاص على عقار، وذلك بإعلان يتضمن المعلومات التالية:

- ملخص سند ملكية المالك (نوع التصرف، وتاريخ التصرف، واسم المالك السابق، وموقع العقار، والسعر إذا كان التصرف بيعاً، والتكاليف المختلفة التي تشكل جزءاً من الثمن، وما إلى ذلك).
- تاريخ شهر (تسجيل) سند ملكية المالك ورقم تسجيل المالك.
- يجب ألا يقل المبلغ المقدر من قبل مالك العقار المرهون عن المبلغ المستخدم كأساس لتقدير الثمن في حالات نزع الملكية للمصلحة العامة، وإذا كان هناك رهون مختلفة على أجزاء من العقار، فيجب تقدير كل جزء على حدة.

- بالنسبة للحقوق المسجلة قبل إصدار المالك لسند الملكية، يجب بيان التاريخ والمبلغ واسم الدائن. وتتص المادة 917 من القانون المدني على أنه في حالة قبول العرض، يجب على مقدم العرض أن يشير إلى نيته أو نيتها في الدفع في الإعلان المذكور.

رابعاً: آثار العرض

إذا كان العرض صحيحاً، فإن أثره يسري على كل من المالك والدائن. أما بالنسبة للمالك فهو ملزم بالعرض بناء على نيته الانفرادية ويظل ملزماً به طوال المدة التي يحق للدائن خلالها إعلان نيته. ومن ناحية أخرى، يجوز للدائن أن يختار قبول العرض أو رفضه وبيع العقار بالمزاد العلني.

1. قبول العرض

قبول العرض يعني أن جميع الدائنين الذين تقيد حقوقهم فيما يتعلق بالعقار يقبلون عرض الوكيل، ويقبل الدائن عموماً العرض إذا كان العرض يغطي جميع الديون أو يصل إلى الحد الذي يتوقع ألا تتجاوز قيمته السعر الذي سيحققه إذا بيع في المزاد. ويعتبر العرض مقبولاً. وعملاً بالمادة 918 من القانون المدني، نص المشرع على أن العرض يعتبر مقبولاً ضمناً إذا قبل الدائن أو أحد ضامنيه العرض خلال مدة محددة قانوناً لا تتجاوز ثلاثة أيام من آخر إعلان رسمي، وذلك بحسب المسافة بين محل إقامة الدائن المرهون ومكان الانتخاب. وتسري هذه المهلة على كل دائن على حدة، وبمجرد انقضاء مهلة الدائن حتى ولو لم تنتقض مهلة دائن آخر يفقد هذا الدائن الحق في المطالبة ببيع العقار بالمزاد العلني. ويتضح ذلك من نص المادة ٩١٨ من القانون المدني، ولكن تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص صراحة على هذه النقطة وفي

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

جميع أجزاء المادة تم التعبير عنها بأنها ٠٣ يوماً من آخر إعلان رسمي. وهذا يعني أن هذه الفترة تبدأ فقط من آخر إعلان رسمي لآخر دائن.

وإذا تم قبول الإعلان، يكون المرشح ملزماً بدفع المبلغ المقدم للدائن أو إيداعه في أمين صندوق المحكمة، ويمكن للدائن استرداده ليس فقط من العقار المرهون بل أيضاً من جميع موجودات المرشح. لا يمكن تجديد التزام الدائن أو تعديله بعرض المرشح أو قبوله. لا يجوز للمرشحين من المدنيين الأفراد المطالبة بالإعفاء أو التخفيض بسبب انخفاض قيمة ممتلكاتهم. ومع ذلك وفقاً للمادة 921 من القانون المدني، لا تتم التصفية عند قبول العرض.

تُلزم المادة 921 من القانون المدني المرتهن بدفع مبلغ يساوي عُشر قيمة العقار المرهون مضافاً إليه عُشر قيمة العقار المرهون للدائنين بالترتيب الذي يمكنهم من إنفاذ حقوقهم، أو لحامل الملكية إذا كان هذا المبلغ قد أودع في خزانة المحكمة.

غير أن الزيادة في الرسم التي أدخلتها المادة 921 من القانون المدني غير معقولة وغير مبررة، ولذلك يبدو أن من الخطأ من جانب المشرع تطبيق هذه الزيادة في الحالات التي لا يطالب فيها الدائن ببيع العقار وتثبت ملكية العقار نهائياً.

2. رفض العرض

إذا لم يقبل الدائن المرتهن أو أحد الدائنين المرتهنين عرض المرتهن، فإن العرض يُرفض، ويكون الرفض إجراءً عملياً بأن يتم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني. ويحق لكل من الدائن المرتهن والدائن الضامن للحقوق المضمونة بالرهن رفض العرض، لأن من مصلحة الدائن المرتهن بيع العقار بأعلى سعر ممكن لاستيفاء حقوقه وعدم رده إلى الضامن، وهذا الحكم تنظمه المادة 918 من القانون المدني على النحو التالي: "يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره...".

ووفقاً للمادة 919 من القانون المدني، يُطلب البيع بإعلان موجه إلى المرشح والمالك السابق، ويجب على مقدم الطلب أن يودع في الخزانة العامة مبلغاً يكفي لتغطية تكاليف المزاد. لا يمكن لمقدم الطلب استرداد هذا المبلغ إذا لم ينجح المزاد بسعر أعلى من السعر الذي عرضه مقدم الطلب ولا يمكنه سحب طلبه دون موافقة جميع الدائنين المسجلين وجميع الضامنين كما هو منصوص عليه في المادة 919 (الفقرة 02) من القانون المدني. "لا يجوز للطالب أن يتتحي عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدين وجميع الكفلاء".

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

في حالة بيع العقار بالمزاد العلني يتم البيع بالمزاد العلني بالمبلغ الذي عرضه المالك أو بمبلغ أعلى من المالك، وذلك على النحو التالي¹:

أ) _ رسوا المزاد على الحائز

إذا رسا المزاد على المرشح فإن المرشح ملزم بدفع الثمن الذي رسا به المزاد إذا كان الثمن الذي رسا به المزاد يزيد عن القيمة المقدرة للعقار، بالإضافة إلى الالتزام بدفع تكاليف البيع عملاً بالمادة 919 (الفقرة 01) من القانون المدني.

وبما أن المالك هو مالك العقار المرهون، وفقاً للمادة 926 من القانون المدني التي تقابل المادة 1075 من القانون المدني المصري، فإن المالك يحتفظ بملكية العقار بموجب سند الملكية الأصلي، ولكن يجب أن يكتب هذا الحكم في هامش سند الملكية. إذا رسا المزاد على المالك، يتم تحرير العقار من الحقوق المقيدة إذا دفع المالك ثمن المزاد للدائنين أو أودعه في خزانة المحكمة.

ب) _ رسوا المزاد على غير الحائز

إذا فاز بالمزاد العلني غير المالك، فوفقاً للمادة 920 (الفقرة 02)، يكون الدال بالمزاد ملزماً بتعويض شاغل العقار المنزوعة ملكيته عن جميع التكاليف المتكبدة لسند الملكية وتسجيل الملكية والإعلان، بالإضافة إلى الالتزام بدفع الثمن المدفوع والتكاليف المتكبدة لإجراءات التخلية.

وفقاً للمادة 936 من القانون المدني، يلتزم البائع بالمزاد العلني بالحصول على ملكية العقار عن طريق المزاد العلني والإعلان عن سندات الملكية. ووفقاً للمادة 936 من القانون المدني، عندما يتم إيداع عائدات المزاد أو دفعها لدائن عادي يمكن استيفاء حقوقه من العائدات، تسقط جميع الحقوق في العقار.

الفرع الثالث:

التخلية

في هذه الحالة، يتنازل المالك عن الحيابة المادية فقط، وليس الحيابة القانونية. ولكي تكون الممتلكات المرهونة في يد أمين أو حارس قضائي تعينه المحكمة، يجب أن يكون المالك مؤهلاً للتصرف.

1-أنظر: محمد صبري السعدي، مرجع سبق ذكره، ص 186.

أولاً: الحكمة من التخلية

والغرض من نقل الملكية هو منع تناقص القيمة الاقتصادية للمالك وإعفاء المالك من مسؤوليات إدارة العقارات بعد أن انقطعت مصلحته في إدارة العقار بسبب الثمار التي تعلق بالعقار منذ لحظة الإشعار. بالإضافة إلى ذلك، فإن التنازل عن حق الملكية يوفر أيضاً على المالك النفقات والجهد الذي قد يبذله في إجراءات التنفيذ. تمتد فوائد التنازل عن حق الملكية أيضاً إلى الدائنين. لأن التنازل عن حق الملكية يعني أن الدائن يقبل حقوق الدائن ويتنازل عن أي دفاع قد يكون للدائن ضد الدائن.¹

ثانياً: الأشخاص الذين يحق لهم التخلية

لا يجوز للراهن أن يتخلى عن الحياة المادية للعقار حتى لا تُرفع ضده إجراءات التنفيذ، شريطة ألا يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن، ولا يجوز تنفيذ إجراءات التخلي إلا للشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، وبالتالي لا يجوز تنفيذ إجراءات التخلي إلا للشخص الحائز للعقار. يجوز للشخص الحائز للعقار تنفيذ إجراءات التخلي. وهذا ممكن لأي شخص حائز للعقار. وبالتالي، لا يمكن للمدين الحالي أو المدين المشترك أو الضامن الشخصي الذي اشترى العقار المرهون كضمان للوفاء بالتزام ما أن ينقل حياة العقار المرهون.

إذا ترتب على المالك دين، فإنه يحظر على المالك التصرف في العقار، سواء أكان المالك قد تحمل الدين بالاتفاق أم بالقانون، كأن يكون قد استوفى الشروط اللازمة للوفاء بالدين في إحدى الحالتين المذكورتين في المادة 914 من القانون المدني التي يحظر فيها على المالك التصرف في العقار. وفي كلتا الحالتين لا يمكن للمالك أن يتحلل من الالتزام بالوفاء للدائن بإخلاء العقار، كما في حالة التعهد بدفع مقابل للدائن مسجل في سند الملكية أو العقد اللاحق. وذلك لأن هذا التعهد يجعل المالك مسؤولاً ويحرمه من حق التسليم. وكذلك إذا تعهد المالك بدفع البديل للدائن، وكذلك إذا عرض المالك أن ينظف العقار وقبل الدائن العرض، فإن المالك ملزم بدفع المبلغ الذي ينظف به العقار.

وذلك لأن الكفيل العيني مسؤول عن الدين باعتباره مديناً ثانوياً بضمان الدين، وإن لم يكن هو المدين الأصلي للدين. ومع ذلك فقد أجاز المشرع التنازل عن الكفالة العينية من أجل حماية القيمة الاقتصادية للكفالة العينية.

1-أنظر: سليمان مرقس ، مرجع سبق ذكره، ص 382 - 383.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

وهذا خلافاً لبعض الاجتهادات الفقهية التي ترى أن القرار يعود إلى المدين المرهون ولا يجوز للمدين المرهون التنازل عنه، لأن الضامن العيني مسؤول عن الدين بصفة تبعية في نطاق العين المرهونة.¹

ثالثاً: ميعاد التخلي

وبما أن المشرع لم يحدد بداية مدة التخلي عن الرهن أو نهايتها، فلا بد من الرجوع إلى أقوال وآراء الفقهاء لتوضيح بداية المدة ونهايتها.

وقد نص الفقه المصري والفرنسي على أنه يجوز للراهن أن يتخلى عن العقار المرهون من لحظة إخطاره بالوفاء أو التسليم. والغرض من الهجر هو ضمان عدم ظهور اسم المالك في إجراءات التنفيذ، وبما أن هذه الإجراءات تبدأ قبل ومن تاريخ استلام الإخطار، فلا مصلحة للمالك في المضي في الهجر. لذلك، لا يوجد أي ضرر على شرف المالك ووضعه المالي. ولذلك، فإن تاريخ بدء الإخلاء هو اللحظة التي ينذر فيها الدائن المالك بالدفع أو الإخلاء.

أما بالنسبة لتاريخ انتهاء الإبراء فيرى جمهور الفقهاء أن الإبراء يستمر إلى تاريخ رسو المزاد العلني الناجح، بينما يرى آخرون أن الإبراء يستمر إلى تاريخ إيداع سند البيع المشروط.

إلا أنه تقادياً لإطالة الإجراءات التي تؤدي إلى تكرار الإجراءات وإطالة أمد تنفيذ العقار المرهون، حيث إنه عندما يقوم الشخص الذي اختار التنازل، يتم البدء في إجراء جديد أمام ولي أو وصي تعينه المحكمة، ينبغي أن ينص المشرع على أن مدة الإبراء تبدأ مع الإشعار بالسداد أو التنازل، ومن الأفضل أن يتدخل بحكم منفصل ينص على أنه لا يكون حتى إيداع سند البيع المشروط وليس حتى عرض المزاد.²

رابعاً: إجراءات التخلي

ولإخلاء العقار، يجب على المالك اتباع الإجراءات التالية المنصوص عليها في المادة 922 (الفقرة 01) من القانون المدني:

1 - يجب على مقدم الطلب تقديم إعلان بالتخلي مع محضر يقدم إلى مكتب التسجيل في المحكمة المختصة في المكان الذي يقع فيه العقار المرهون.

2. يجب على مكتب التسجيل العقاري التأشير على التخلي في هامش إشعار نزع الملكية.

3. أن يبلغ الدائنين المباشرين بإجراءات التنفيذ في غضون خمسة أيام من التقرير.

1-أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سبق ذكره، ص 582.

2-أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سبق ذكره، ص 578، سمير تناغوا، مرجع سبق ذكره، ص 286، حسام كامل الدين الأهواني، مرجع سبق ذكره، ص 620.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

إذا اتبعت هذه الإجراءات يكون التنازل صحيحاً من الناحية الشكلية، ولكن صحته لا تمنع أي طرف ذي مصلحة، سواء كان مرتهناً أو دائئاً عقارياً، من رفض التنازل لعدم استيفاء شروطه عن طريق التقاضي على أساس أن المستفيد لا يحق له التنازل. ومع ذلك، إذا لم يتم اتباع الإجراء المذكور أعلاه، يكون التنازل باطلاً رسمياً ويجوز للدائن تجاهله ومواصلة إجراءات التنفيذ ضد المستفيد.¹

خامساً: آثار التخلي

بما أن التخلي لا يؤدي إلى التنازل عن الملكية أو الملكية القانونية للعقار المرهون، بل فقط الملكية المادية (التبعية)، فإنه يؤدي إلى النتائج التالية:

- 1 - يحق للمرتهن أن يتصرف في العقار المرهون حتى وقت تسجيل إشعار التخلي عن الملكية، ولكن لا يمكنه رفع دعوى على الدائن إذا تم الإخطار بالتخلي بعد تسجيل إشعار التخلي.
2. ما أن التخلي لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار، فلا يشترط عدد الأشهر.
3. إذا بيع بالمزاد العلني بثمان أعلى من ديون الدائن، فإن الجزء المتبقي بعد سداد هذه الديون يصبح من حق الحائز.
4. ويجوز للحائز قبل البيع بالمزاد أن يلغي الحائز الإبراء بدفع ديون الدائن. ولكن بشرط أن يكون الحائز قد سدد جميع الديون والامتيازات وتكاليف الإجراءات منذ الإخطار.
5. إذا فاز بالمزاد من قبل شاغل، يتم تأكيد الحياة وتسري أحكام المزاد الذي فاز به الشاغل على الشاغل في إجراءات الإخلاء. أما إذا فاز بالمزاد من قبل غير الشاغل، فإن المزايد الفائز بالمزاد يسترد العقار من الشاغل.
6. يحق للحائز، باعتباره المالك القانوني للعقار، الاستفادة من جميع الأحكام القانونية المنصوص عليها لحماية المالك في مجال الملكية.
7. يكون المالك مسؤولاً عن أي خسارة تلحق بالعقار المرهون قبل البيع بالمزاد العلني. وبعبارة أخرى، تنشأ المسؤولية عن الخسائر عن المالك (المتنازل له)، ولكن يجب التمييز في المسؤولية عن الخسائر بين الخسائر الناجمة عن أسباب خارجية والخسائر الناجمة عن أفعال الغير. إذا كانت الخسارة ناجمة عن سبب خارجي مثل القوة القاهرة، فإن المالك يكون مسؤولاً عن الخسارة وينحل الرهن. لأن المحال عليه غير مسؤول عن الدين. أما إذا كان الرهن رهناً، فإن الدائن يكون مسؤولاً بموجب المادة 907 من

1-أنظر: همام محمد محمود زهران، مرجع سبق ذكره، ص414

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

القانون المدني. ويستوفي الدائن حقوقه من الوديعة وفقاً لقواعد الحلول المنصوص عليها في المادة 907 من القانون المدني. إذا كان الضرر قد تسبب فيه طرف ثالث، فإن حقوق الدائن تنتقل إلى مبلغ التعويض الذي دفعه الطرف الثالث وفقاً للأحكام المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.¹

الفرع الرابع:

تحمل إجراءات نزع الملكية

إذا تم الشروع في هذا الإجراء دون أن يوقفه المسمى يتم بيع العقار بالمزاد العلني وبالتالي تنتهي الحقوق المقيدة، ولكن يجب اتباع الإجراء المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكي يتمكن الدائن من بدء إجراءات التنفيذ ضد المسمى.

أولاً: إجراءات نزع الملكية

يباشر الدائن إجراءات التنفيذ ضد الحامل وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية وقانون الإجراءات الإدارية وهذا ما سنلخصه فيما يلي:

1. مباشرة الإجراءات ضد الحائز

الإجراء الأول الذي يتخذه الدائن هو توجيه إشعار إلى المدين على أمل أن يفي المدين بالتزاماته بموجب الرهن على العقار المرهون ثم يوقف إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني. ويجب على الدائن بعد ذلك توجيه إشعار إلى الحائز، بما في ذلك السداد أو الإخلاء، ويجب أن يكون مصحوباً بإشعار للمدين، ويجب ألا يسبق الإشعار الموجه إلى الحائز الإشعار، على الرغم من أنه يجوز، كما نصت عليه من المادة 923 من القانون المدني، توجيه الإشعار والإنذار في وقت واحد.

ومع ذلك، إذا وُجّه إشعار إلى الحائز، يحق للحائز أن يوقف إجراءات التنفيذ أو بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك مثلاً بإثارة دفاع يتعلق بعقد الرهن، مثل بطلان عقد الرهن أو بطلان عقد الرهن، أو دفاع يتعلق بالتسجيل، مثل بطلان التسجيل أو عدم تجديده، والالتزام المضمون، والحق في إثارة دفاع يتعلق بالدين، مثل بطلان الدين المضمون.

ثانياً: بيع العقار بالمزاد العلني

نتيجة لإجراءات نزع الملكية، يتم بيع العقار بالمزاد العلني. ولغير المدين الحق في المزايدة في المزاد العلني بما في ذلك المالك، لأن له الحق في حيازة العقار، ولكن المشرع قيد حق المشاركة في المزاد العلني

1-أنظر: سمير عبد السيد تناغو، مرجع سبق ذكره، ص 287، شوقي بناسي، مرجع سبق ذكره، ص 397.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

بعرض مبلغ يساوي على الأقل الدين المتبقي من ملكية العقار المرهون. وإذا اشترك المالك في المزاد العلني فقد يفوز بالمزاد هو أو طرف آخر.

1. إذا فاز المرشح بالمزاد العلني فإن ملكية المرشح تكون ثابتة. ولا يؤدي المزاد الربح إلى نقل الملكية إلى المرشح، بل يحدد الملكية، وتستند ملكية المرشح إلى سند الملكية الأصلي كما هو منصوص عليه في المادة 926 من القانون المدني. " إذا نزع ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد إتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه، أعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي..."، ولهذا لا يجب شهر أو تسجيل حكم مرسى المزاد (Jugementd'adjudication) في هذه الحالة.

2. ومع ذلك، إذا فاز بالمزاد شخص آخر غير المرشح، فإنه يؤول إلى ذلك الشخص وفقاً لتقدير منظم المزاد وفقاً للمادة 927 من القانون المدني. " إذا رسا المزاد في الأحوال المتقدمة على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد". وهذا مخالف لرأي السلطات القضائية الفرنسية التي تعتبر أن الشخص الذي يرهن عقاراً بالمزاد العلني يتسلم العقار من المحال عليه (البائع المدين) ولكن يجب إلغاء حق المالك، ويجب على المالك رد الرهن إلى المالك السابق، ويجب على المالك رد الثمار إلى المالك السابق، ويجب على المالك رد الثمار إلى المالك السابق. إذا ثبت الرهن على الدين، فالزيادة حق المالك السابق. أما السوابق القضائية الفرنسية فتأخذ بالرأي المعاكس، فتقول: إن الرقبة تنتقل من المالك إلى المرتهن، والمالك هو المالك من البداية، وبالتالي يكون للمرتهن الرجوع على المالك بالضمان، ولا يلزم المالك برد الثمار، أما إذا كان المزاد بمبلغ أعلى من الدين فيحتمل أن يكون ذلك حقاً للمالك. وقد اعترف المشرع الجزائري بذلك في المادة 928 من القانون المدني.¹

ثالثاً: الآثار المترتبة على رسوا المزاد

إذا فاز المالك بالمزاد العلني، يتم تحرير العقار من جميع الحقوق التقييدية، شريطة أن يدفع المالك ثمن المزايدة الربح أو يودع تأميناً في خزانة المحكمة. وهذا يتماشى مع المادة 926 من القانون المدني. ينطبق هذا الحكم أيضاً إذا فاز بالمزاد شخص آخر غير المالك. غير أن الفائز بالمزاد ملزم بدفع العائدات إلى الدائن الذي يجوز له أن ينفذ حقوقه من العائدات أو أن يودع العائدات في الخزنة العامة للدولة. وهذا ما تؤكدته المادة 936 من القانون المدني على النحو التالي. " إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد

1-D.Marguerite Boutelet- Blocaille, Droit du crédit, 2^{eme} eme edition, impremerie Nasson ; France,1995, p113.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنتضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدین الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

ولكي يدخل المزاد حيز التنفيذ، يجب على المزايد الفائز بالمزاد أن يدفع ويودع المقابل بالفعل. وأهم هذه الأمور هو فك الحقوق المقيدة المقررة على العقار المرهون، ولكن وضع العقار يتوقف على ما إذا كان المزاد قد فاز به مالك العقار نفسه أو شخص آخر.

1. إذا فاز المرشح بالمزاد العلني فإن جميع الرهون على العقار قبل انتقال الملكية إلى المرشح تنتسخ جميع الرهون على العقار قبل انتقال الملكية إلى المرشح، أما إذا كان للمرشح رهن على العقار فإن هذا الرهن يبقى نافذاً في حق المرشح، لأن المرشح رهن العقار حين كان المرشح مالكاً للعقار ويستمر المرشح مالكاً بحكم تصرفه السابق، وفي هذه الحالة يستفيد الدائن المرهون للمرشح بانفكاكه من الرهن السابق وقت نشوئه على العقار قبل انتقال الملكية إلى المرشح.

2. إذا رسا المزاد على شخص آخر غير المرشح، فإن العقار سواء أكان من المالك السابق أم من المرشح، ينفك من الرهن المقيد ويوفي الدائنون المرتهنون مطالباتهم بثمن العقار حسب ترتيبهم، ويكون دائنو الرهن للمالك السابق أولى من دائني الرهن للمرشح، وبالتالي يكون لدائني الرهن للمرشح أن يستوفوا مطالباتهم قبل دائني الرهن البديل. إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على الثمن المستحق للدائنين الذين قيدت حقوقهم، يكون المبلغ الزائد لدائني المالك المرهونين.

وتنتضي جميع الحقوق التي تعلق بالعقار من قبل المالك بانتقال الملكية من المالك إلى الراسي عليه المزاد وعودة الحقوق التي اكتسبها الدائن قبل تسجيل الحق مثل الحقوق التي انتقلت إلى المالك (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، أما إذا كان المالك مرهوناً في البداية ثم حاز العقار بعد ذلك أي أصبح مالكاً له، وانقضى الرهن بتضمين الراهن، فإن الرهن ينعقد من جديد وينقضي بتسجيل قرار الراسي عليه المزاد. هذا ماجاء بالمادة 929 من القانون المدني التي تنص على أنه " يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى".¹

رابعاً: رجوع الحائز على غيره

مادام الحائز غير مسؤول عن الدين فمن حقه الرجوع على غيره من المالك السابق للعقار وهذا ما أكدته المادة 931 فقرة 1 من القانون المدني بنصها على أنه >> يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك

1-أنظر: محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سبق ذكره، ص 162.

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا << المقابلة للمادة 1078 من القانون المدني المصري.

ولذلك، إذا كان المالك قد اكتسب ملكية العقار غير المنقول بالبيع أو بغيره، فيجوز له أن يطالب بالتعويض على المالك السابق الذي باع العقار المرهون وفقاً لأحكام عقد البيع بموجب المادة 375 من القانون المدني. إذا كان المالك قد حصل على ملكية العقار عن طريق الهبة، كقاعدة عامة، يحظر الرجوع. إذا تم بيع العقار في المزاد العلني بسعر أقل من السعر الذي اشتراه به المالك، يجوز للمالك أن يرده إلى المالك السابق بقيمة العقار وقت البيع بالمزاد العلني. ومع ذلك، إذا تم بيع العقار في المزاد العلني بسعر أعلى من السعر الذي تم شراؤه به، فيجوز إعادته إلى المالك بسعر المزاد.

كما يمكن للحائز الرجوع على المدين وهذا ما قضت به المادة 931 فقرة 2 بنصها على أنه << ويرجع الحائز أيضاً على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيأ كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين>>. يجوز للمدين أن يردّ إلى المدين من خلال إجراء شخصي أو الإحلال. ويجوز للمدين أيضاً أن يردّ إلى الدائن من خلال دعوى شخصية على أساس الإثراء غير المشروع. ويجوز للمدين أيضاً أن يردّ للمدين من خلال دعوى الحلول نيابةً عن الدائن الذي استوفى حقوقه، ولا سيما فيما يتعلق بالتأمين الذي يضمن تلك الحقوق، ولكن هذا يقتصر على التأمين الذي يقدمه المدين ولا ينطبق على التأمين الذي يقدمه الغيروفي بعض الحالات، قد يكون المدين هو المالك السابق، وفي هذه الحالة يطالب المالك عادةً بالتعويض من المدين على أساس ضمان حق الملكية أو الإثراء غير المشروع أو الحلول.

ويحق للحائز أن يرجع على حائز آخر طبقاً للمادة 266 من القانون المدني التي جاء بها أنه <<إذا وفى الغير الحائز للعقار المرهون كل الدين وحل محل الدائنين فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مرهون في ذات الدين إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز>>. عندما يكون هناك أكثر من عقار مرهون مضمون بنفس الدين وانتقلت ملكية كل عقار إلى مالك آخر، أي عندما يكون هناك أكثر من مالك وحائز للعقارات المرهونة، يحق لذلك المالك، نيابة عن الدائن، أن يرد إلى مالكي العقارات المرهونة الأخرى قيمة العقارات التي يملكها كل مالك بما يتناسب مع مجموع عدد العقارات المرهونة التي تضمن نفس الديون. ومثال ذلك:

الفصل الثاني الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

العقار (أ) آلت ملكيته إلى الحائز "1" والعقار (ب) آلت ملكيته إلى الحائز "2"، فالحائز الذي وفى الدين كلياً يحل محل الدائن المرتهن ويكون له حق الرجوع على الحائز الآخر لكن يرجع بنسبة قيمة هذا الحائز الآخر أي بنسبة قيمة عقاره إلى العقارات الأخرى.

إذا كان الديون الأساسي مضموناً بكفيل شخصي أو مادي، هل للمدين الرجوع على الضامن الشخصي أو المادي؟ يرى البعض أن للمدين الرجوع على الضامن الشخصي أو المادي في حالة الحجز على الممتلكات. إلا أن الرأي العام يرى عكس ذلك، ويرى أنه ليس لصاحب الحق الرجوع على الكفيل؛ لأن المالك قد يلجأ إلى إجراءات تخليص الملك، وهذا يعتبر إسقاطاً للكفيل. ومع ذلك، إذا أوفى الكفيل بالتزامه، فإن الكفيل يقوم مقام الدائن، وبالتالي يمكنه الرجوع على المالك.

وفيما يتعلق برجوع المالك على الدائنين، تنص المادة 930 من القانون المدني على أن "يرجع المالك بثمار العقار من لحظة إعذاره بالدفع أو التسليم. وإذا لم تتم المعاملة لمدة ثلاث سنوات، يكون رد الثمار من لحظة توجيئه إنذار جديد. وتكون الثمار ملققة بالعقار وخاضعة للمصادرة من لحظة توجيئه الإشعار بالدفع أو التسليم إلى المالك، ولكن إذا تركت إجراءات التنفيذ دون مراقبة لمدة ثلاث سنوات، يفقد الإشعار أثره القانوني. وهذا يعني أن الثمار تصبح حقاً حصرياً للشاغل ولن يتم إلحاقها بالعقار مرة أخرى ما لم يتم تقديم إشعار جديد.

إذا تلف العقار المرهون فإن المالك لا يكون مسؤولاً من حيث المبدأ عن التلف أو الهلاك لأنه مالك للعقار، ولكن بقدر ما تنتقيد حقوق الدائنين يكون المالك مسؤولاً شخصياً، بحيث يستحق جميع الدائنين المقيدون الذين لم يستوفوا حقهم كاملاً في الغلة دون خطأ من المالك الفرق بين المبلغ الذي كان سيحصل عليه المالك لو لم يتلف العقار وبيع بثمن أعلى من ثمن المزاد، ويستحق المالك التعويض في جميع الأحوال. وإذا تلفت العين المرهونة بفعل قوة قاهرة أو لأسباب خارجية أخرى، فإن الدائن المقيد يتحمل عبء التلف ولا يكون المالك مسؤولاً عنه.¹

1-أنظر: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 168، عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سبق ذكره، ص 609.

الخاتمة

خاتمة

كما هو واضح، تشمل المعاملات العقارية جميع المعاملات القانونية التي تقوم بها السلطات الحكومية والمحلية نيابة عن الأشخاص الطبيعيين والكيانات القانونية العامة والخاصة، وكذلك جميع المعاملات القانونية بين الأشخاص الطبيعيين والكيانات القانونية الخاصة.

إن موضوع المعاملات العقارية هو العقارات كما يعرفها القانون المدني وقانون التوزيع العقاري، ويناقش أنواعها وخصائصها. وتصنف المادة 23 من قانون التوزيع العقاري العقارات على اختلاف أنواعها، إلى الأصناف القانونية الآتية:

1-الأمالك الوطنية.

2-الأمالك الخاصة.

3-الأمالك الوقفية.

تصنف المادة 3 من القانون العقاري العقارات إلى سبع فئات حسب طبيعتها. ويتضمن القانون المدني مبدأ فصل حقوق الملكية، الذي يهدف إلى فصل ملكية سطح الأرض عن ملكية ما عليها من هياكل ومبانٍ ومزارع وأشجار وما إلى ذلك، أو عن ملكية الأشياء الموجودة تحت الأرض مثل السلع الجوفية والمعادن والموارد المائية والآثار والتحف والكنوز. في الفقرة الثالثة من المادة 674 التي تنص على أنه: (ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها). كما يقصد به أيضا فصل حق الانتفاع عن ملكية الرقبة، مثلما هو مقرر في المادة 844 من القانون المدني التي تنص على أنه: (يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون).

ولقد جاء نص المادة 74 من قانون التوجيه العقاري ليضع حدا لكل الشروط والقيود التي كانت مقررّة بموجب الأحكام التشريعية السابقة، حيث نصت المادة 74 على أنه: (لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقا للتشريع المعمول به، ويستثنى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه). ومن ثم فإن نص المادة 74 المشار إليه يكون قد أرسى قاعدة حرية المعاملات العقارية، بإزالة جميع العوائق التي كانت مفروضة عليها. ولتوضيح مفهوم هذه القاعدة، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارات الداخلية والاقتصاد والتجهيز بتاريخ 1997/04/27.

أما فيما يتعلق بحرية المعاملات العقارية في مجال الأراضي الفلاحية، فجدير بالتنكير هنا أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، المتعلق بتطبيق القانون رقم 18/83

المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، نجد أنه قد أقر مبدأ حرية المعاملات العقارية، قبل صدور قانون التوجيه العقاري.

وقد قمت بتصنيف القيود التي ترد على المعاملات العقارية إلى نوعين:

قيود تؤدي إلى فقدان حق الملكية، وهي:

1- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

2- حق الشفعة الإدارية.

وقيود تعيق حق التصرف وهي:

1- قيود تفرضها قواعد التهيئة والتعمير.

2- عدم قابلية إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية.

وتختلف المعاملات العقارية باختلاف تنوع أطرافها وتنوع المعاملات والوقائع القانونية المنطبقة على العقارات. وتختلف المعاملات العقارية أيضا باختلاف تنوع العقود العامة التي تنطوي عليها، حيث إنها تهدف إلى إنشاء الحقوق العينية ونقلها وإجازتها وتعديلها وإنهائها. ونظرا لكثرة المعاملات العقارية، فإن هذه الدراسة سنتقصر على المعاملات التي تنطوي على حقوق ظاهرة للملكية المادية فقط، وذلك على النحو التالي:

أولا- معاملات عقارية تكون الدولة طرفا فيها وهي نوعين:

1- معاملات عقارية متعلقة بالاستثمار:

أ- منح العقار الاقتصادي.

ب- منح الأراضي الفلاحية وكما هو معلوم فإن الأراضي الفلاحية تمنح بإحدى الطريقتين التاليتين:

- حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

- الامتياز الفلاحي.

2- معاملات عقارية متعلقة بالسكن:

أ- التنازل عن السكنات التابعة للدولة والمؤسسات العمومية.

ب- التنازل عن الأراضي المخصصة لبناء السكنات.

ثانيا- المعاملات العقارية بين الأطراف الخاصة طبقاً لأحكام القانون، فإن معظم المعاملات العقارية تكون في صورة عقود مسماة، وهي العقود التي أطلق عليها المشرع اسماً وضوابط خاصة. وقد صنفها على النحو التالي:

1- معاملات عقارية بمقابل وهي:

أ- عقد البيع حيث تعرضت إلى بعض حالات البيع التي يمكن أن تطرح بعض الإشكالات في الواقع، ومنها:

- بيع ملك الغير - بيع الحقوق المتنازع عليها - بيع التركة - بيع الحقوق الشائعة - البيع في مرض الموت

- بيع النائب لنفسه - بيع حقوق القصر - البيع على التصاميم - البيع بالإيجار.

ب- عقد التبادل: يقع ضمن نطاق التبادل على النحو المحدد في المادة 413 من القانون المدني: (المقايضة عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود).

وفيما يخص التبادلات التي تتم بين عقارات تملكها الدولة وأخرى يملكها الخواص فلا بد من احترام الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 92 إلى 96 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية وكذا المواد 115 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

2- معاملات عقارية بدون مقابل وقد تناولت فيها:

أ- عقد الهبة: يخضع جملة وتفصيلا لأحكام قانون الأسرة، وي طرح الكثير من الإشكالات، تعرضت لبعضها:

- الهبة في مرض الموت - الهبة لغير الأقارب - هبة ملكية الرقبة وهبة حق الانتفاع - الرجوع في الهبة - مدى جواز تحرير عقد الوعد بالهبة

ب- القسمة. ج- الوقف.

د- الميراث والوصية.

من أجل التحدث عن العقود الشكلية كأساس للمعاملات العقارية في النظام القانوني الجزائري، من الضروري توضيح مفهوم القواعد الشكلية. تشير القواعد الشكلية إلى ممارسة السلطات العامة للدولة، والتي يمارس كل منها ممثل الدولة في نطاق اختصاصها وسلطتها.

ولمعرفة شروط العقود العامة وأشكالها، من الضروري معرفة كيفية تصنيف العقود أو تصنيفها من حيث مصدرها ووقت صدورها.

فيما يتعلق بالشروط الشكلية للعقد، يتطلب إبرام وإعداد أي عقد في مجال المعاملات العقارية الشروط الشكلية التالية:

شروط شكلية خاصة بالأطراف: - الأهلية - الصفة - المصلحة

شروط شكلية خاصة بالسند الرسمي: حتى يكون العقد الرسمي صحيحاً ومقبولاً، فلا بد أن تتوفر فيه جملة من الشروط الشكلية نصت عليها المادة 29 من القانون رقم 02/06 المتضمن مهنة الموثق وكذا المادة 138 من قانون التسجيل والمواد 62، 63، 65، 66 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمواد 324 مكرر 2، 3، 4 من القانون المدني.

أما فيما يتعلق بالإجراءات الشكلية للعقد الرسمي: هناك عدد من الإجراءات التي تنطبق على العقود العامة، ولا سيما العقود التوثيقية، بعضها يغطي جميع العقود والبعض الآخر خاص بأنواع معينة من العقود. ولا ترتبط هذه الإجراءات بمصطلح واحد حتى بالنسبة للمادة القانونية الواحدة، كاستخدام مصطلحات مثل التسجيل والتسجيل والنشر والإعلان والإشهار والإعلان والبيان والإعلان وغيرها باللغة العربية واستخدام مصطلحات مقابلة لها باللغة الفرنسية، وأحياناً تتشابه المصطلحات أو تلتبس في استخدامها، وقد ينشأ اللبس وسوء الفهم ويتسبب في مشاكل حتى بين المختصين. الإجراءات اللذان ينظمان المعاملات العقارية، وهما التسجيل والسجل العقاري.

يمكن تقسيم العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية إلى قسمين: يمكن تقسيم العقود الخاصة بالمعاملات العقارية إلى عقود إدارية وعقود التوثيق.

يجب على الموثق أن يقدم دائماً النصح والإرشاد للعميل أو المتعاقد، وأن يتأكد من توافق العقد مع القانون، وأن يوضح نتائج القانون، والالتزامات التي يتحملها المتعاقد والوسائل التي يسمح بها القانون لضمان تنفيذ العقد أو الاتفاق، وأن يستشير في نطاق اختصاصه وسلطته، ودون أن يؤدي ذلك إلى صياغة العقد حتى لو لم يفعل ذلك، فهو ملزم بإبلاغ الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وآثار تصرفاتهم.

لذلك، فإن تدخل الموثق في هذا المجال يتركز دائماً على الجوانب القانونية للعقد أو الاتفاق وليس على جوانبه المادية: يتعلق الموقف الأول بالجوانب المادية والثاني بالجوانب القانونية:

1- التكييف الموضوعي للعقد الرسمي.

2- التكييف الجبائي للعقد الرسمي

وبالمثل، في حين أن إنفاذ العقود الإدارية لا يسبب أي مشاكل، فإن السند التوثيقي هو صك تنفيذ، أي أنه قابل للتنفيذ ذاتياً دون الحاجة إلى إجراءات قضائية، أي يمكن إنفاذه بوسائل التنفيذ التي ينص عليها القانون، ما لم يبادر الطرفان طواعية إلى إنفاذه. وهذه سمة من سمات القانون. وبناءً على ذلك، يتم إجراء الإنفاذ على مرحلتين:

المرحلة الأولى: هي محاولة تنفيذ السندات على المدين بصورة اختيارية أي ودية.

المرحلة الثانية: إذا رفض المدين الخضوع للتنفيذ، يجب أن تتم إجراءات التنفيذ ضد المدين من خلال سلطة عامة ممثلة في المحضرين القضائيين، تحت إشراف المدعي العام ومفوض المحكمة المسؤول عن إجراءات التنفيذ.

يتم تنظيم مبدأ نفاذ سندات التوثيق قانوناً وفقاً لأحكام المادة 324-2. الفقرة 5 من المادة 324-2 من القانون المدني والمجلد 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المواد من 584 إلى 799، والمتعلقة بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية بالإضافة إلى أحكام القانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق من خلال المادتين 31 و32.

ثم نناقش بعد ذلك الشروط والإجراءات اللازمة لإبرام عقد رسمي وإبرام عقد مادي باطل. تطبيقاً للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، تم برمجة استصلاح 401013 هكتار وتوزيعها على 70593 مستفيد، غير أنه لم يتم استصلاح سوى 119000 هكتار وهذا بعد عشر سنوات من صدور القانون. ذلك ما أكدته مدير التنمية الريفية بوزارة الفلاحة في اليوم الدراسي حول العقار الفلاحي خلال شهر أوت 1995. ومن الجدير بالذكر أنه حتى اليوم النتائج ليست بعيدة عن هذه الأرقام. وعلى الرغم من المحن الطويلة وتكاليف الاستثمار المرتفعة والصعوبات في جمع الأموال، فإن معظم المستثمرين لا يملكون سندات ملكية.

وبما أن الحق المؤقت في نقل ملكية الأراضي الزراعية والفترة الزمنية الإضافية الممنوحة للمستثمر المنتفع الدائم للأرض ومالك المرافق الموجودة على الأرض ليست مواتية ومحل ترحيب من قبل المستثمر، ينبغي على المشرع أن يأخذ ذلك في الاعتبار ويضع إجراءً لضمان حصول المستثمر الجديد على الأراضي الزراعية الخاضعة لتصرف المنتفع الدائم عن طريق النقل. في حالة حيازة الأراضي الزراعية في الملكية الخاصة للدولة من قبل المستثمرين الجدد عن طريق الامتياز، ينبغي استخدام الوسائل والأدوات القانونية مثل الرهن العقاري لحماية هذه الأراضي وهذا الإجراء ينطبق أيضاً على الاستثمارات الجديدة.

أما فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي، فبعد دخول المرسوم 08/04 حيز التنفيذ واعتماد بيع حقوق الامتياز في الأراضي المملوكة للدولة بالمزاد العلني لتحقيق مشاريع استثمارية، بدأ المستثمرون يبحثون عن الأراضي المملوكة للقطاع الخاص، والتي تضاعفت قيمتها بسرعة وأصبحت غير متاحة للمستثمرين. ونتيجة لذلك، شطبت الاستثمارات وأصابها الركود. وتدخل المشرع بقانون التمويل التكميلي لسنة 2011، حيث ألغى إجراءات بيع حقوق الامتياز بالمزاد العلني دون استثناءات، وهي مسألة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار من

أجل شفافية المعاملة والإنصاف بين المستثمرين، حيث أن بعض العقارات تستحق أن تباع بالمزاد العلني لأهميتها. إن ما يثير القلق والأسف بالنسبة للأجيال القادمة هو عودة إلغاء حقوق الامتياز وبيع الممتلكات الخاصة المملوكة للدولة، والتي تعتبر من الأصول التي لا يمكن تعويضها.

وقد أدت التحولات الاقتصادية والسياسية التي أثرت على السياسة العقارية إلى نشر العديد من النصوص القانونية التي تعكس هذا التحول في قطاعات العقارات الزراعية والصناعية والحضرية. ونتيجة لذلك، تم تسهيل إدارة وتوثيق العقود، التي هي الأساس الرئيسي لأي استثمار اقتصادي، وكل ذلك لا يمكن تحقيقه إلا من خلال الصكوك العينية ذات القوة المطلقة للإثبات. ويؤدي ذلك إلى أن الأفراد يستثمرون في العقارات لأنهم يشعرون بأنهم مالكون بلا منازع والمؤسسات المالية التي تسعى إلى تمويل ملاك العقارات مقابل رهن العقار والمعدات المستقبلية أو الممتلكات المخصصة المرتبطة بالعقار.

في بلدنا، تم سن قوانين مختلفة فيما يتعلق بالعقارات، وعادةً ما تحدد قواعد استخدام العقارات والتصرف فيها، وتحدد الحقوق العينية وتنظم كيفية حمايتها من التعدي عليها. كل هذا يهدف إلى تعزيز سيطرة الدولة على سوق العقارات من أجل منع المضاربة غير المشروعة التي تؤدي إلى تعطيل المعاملات والسماح بنقل حقوق الملكية من يد إلى أخرى دون رقابة الدولة.

يجب أن تتوافق العقارات، وخاصة الملكية الخاصة، مع التخطيط الإقليمي والحاجة الإدارية للتنمية المستدامة، وفقاً لقواعد البناء والتشييد، من خلال مخططات توضع لهذا الغرض. كما يجب أن تجعل جميع الأحكام ممارسة حقوق الملكية الفردية أكثر توافقاً مع المجتمع، لأن الملكية الخاصة حق مشروع يستجيب لجهود الإنسان لتحسين حياته وحياته أسرته، وهو شرط لتكوين الثروة وضمان للسلم الاجتماعي.

لكن بالرغم من تأخر الانتهاء من تطهير الملكية العقارية - عن طريق عملية المسح العام للأراضي والآليات الاستثنائية والتي كان آخرها التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وضع إجراءات للإشراف على حقوق الملكية وإصدار سندات الملكية من خلال عمليات مسح الملكية، وكذا شهادة الحياة المؤسسة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري، والتي أدخلت عليها تعديلا المادة 21 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011- يعكس التسجيل في السجل العقاري الحالة الحقيقية للعقار، مما يضمن استقرار الملكية العقارية، ويزيد من رغبة المشاركين في سوق العقارات في الاقتراض ومنح القروض العقارية، ويوفر على خزينة الدولة خسائر كبيرة تتكبدها عندما يلجأ الأفراد إلى معاملات غير مسجلة.

كما أن المحافظ العقاري ليست له مهمة قضائية، وإنما بمقتضى المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، فيما يتعلق بإعداد عمليات المسح العام للأراضي وإنشاء السجلات المساحية، تنص الجريدة الرسمية رقم 92 على أن المساح المساحي يفحص هوية الأطراف وأهليتهم فيما يتعلق بصحة وسائل الإثبات والوثائق المطلوبة من أجل الإشهار، وبمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 الجريدة الرسمية-عدد 30، ويجب على الحاكم العقاري، بعد التحقق من البيانات الواردة في المستندات المقدمة، أن يتأكد من أن موضوع العقد أو أسبابه مشروعة وغير منافية للأخلاق أو مخالفة للنظام العام. المادة 109 من المرسوم نفسه. ووفقاً للمادة 109 من نفس المرسوم، إذا تبين لمحافظ الأملاك أن أحد الطرفين قد أخطأ في وثيقة منشورة، فعليه أن يوقف تنفيذ الإجراء إلى أن يقدم وثيقة جديدة تتضمن تصحيحاً للوثيقة المنشورة التي وقع فيها الخطأ.

وعلى ضوء ما سبق فإن البعض يرى أن لولي العقار أن يتدخل في موضوع العقد، وكذلك الأمر بالنسبة لمصدر العقار، مما يتطلب إعادة النظر في صلاحيات ولي العقار. ومن جهة أخرى فإن المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 صدر مرسوم إنشاء سجل الملكية في وقت كان فيه الموثقون موظفين حكوميين وكانت معاملات الملكية مقيدة. وفي هذا الإطار اقترح ما يلي:

- إنشاء محافظات عقارية جديدة لتخفيف العبء على المحافظات التي تعاني من ضغط شديد فيما يتعلق بوثائق المسح والعقود المقدمة للإعلان العام.
- تزويد المحافظة العقارية بموظفين مؤهلين لإتاحة الوثائق المقدمة للجمهور في أقرب وقت ممكن.
- تحديث التشريعات، بما في ذلك قانون التوثيق، وقانون التنفيذ القضائي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، بما يتماشى مع متطلبات السوق العقاري.
- تطوير المحافظات العقارية وتزويدها بأحدث الأدوات وتعميم استخدام المعلومات الآلية. وفي هذا الصدد، هناك حاجة ملحة لإنشاء شبكة معلومات تربط بين جميع محافظات الأملاك من أجل الحد من الازدحام على مستوى الأرشيف وتسريع توزيع المعلومات.

- توحيد طريقة العمل على مستوى المحافظات العقارية، وتشجيع الموظفين المسؤولين على احترام القانون، وتطبيق المواد، والطلب من السلطات المختصة تفسير أوجه الغموض، وتجنب الأحكام والتفسيرات الشخصية التي غالباً ما تكون غير صحيحة.

وبفضل هذا البحث، ظهرت بعض الثغرات فيما يتعلق بالتسجيل، رغم أنه من الواضح أن التسجيل مهم جداً من وجهة نظر مالية وضريبية، وكذلك من وجهة نظر قانونية، خاصة بعد دخول الجزائر في النظام الاقتصادي الحر وتطور سلطة الدولة في توسيع طريقة فرض الضرائب على الممتلكات.

وفي هذا الصدد يمكن القول أنه أصبح من الضروري إعادة الاعتبار له سواء من حيث الإطار القانوني أو من الناحية التنظيمية وعليه لابد من إعادة النظر الذي صدر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية والتي لم تهتم إلا بتحديد الرسوم وإلغاء بعض المواد، هذا ماجعله يكاد يكون مفرغاً من المواد، كما يلاحظ أن مواده غير مفصلة بل كثيراً ما تحيلنا إلى مواد أخرى وهذا ما يعرقل مفتش التسجيل في أداء مهامه والبحث عن المواد الواجبة التطبيق.

وينبغي أن تراجع الجزائر نهجها من خلال صياغة مواد قانون التسجيل بما يتلاءم مع نظام اقتصاد السوق، وإزالة الثغرات التي تشجع التجار على التلاعب والكثيرين على إساءة الاستخدام. كما يجب على المشرع أيضاً أن ينظر في إنفاذ حقوق التسجيل دون مبالغة في تطبيقها، وبالتالي إجبار التجار على التصريح طواعية بالكميات الفعلية، والقضاء نسبياً على الإخفاء والتضليل، واستفادة خزينة الدولة من تحصيل مبالغ مالية كبيرة.

وهناك قضية مهمة للغاية تتعلق بالعدد الكبير من صفقات العقارات التي يتم تسجيلها مقابل رسوم باهظة ولا يتم الإفصاح عنها للجمهور لأسباب مختلفة، وفي هذا الصدد يمكن أن أقترح مايلي:

- أن يتم إشهار المعاملة العقارية قبل تسجيلها وبهذا نضمن انتقال الملكية ثم ندفع رسوم التسجيل.
- أن نقوم بضم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، مرسوم تنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 جوان 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها الى وزارة المالية. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 7 أفريل 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية. مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها. مرسوم تنفيذي رقم 21-394 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ

العقاري وتنظيمها وسيرها، وتحصل الرسوم المستحقة مقابل ذلك، وفي هذا تخفيف للعبء على السادة الموثقين وربح للوقت في انجاز المعاملة.

إذا كان قانون المالية لسنة 2003 يعتبر كل الهبات التي تتم بين الأقارب غير الأقارب من الدرجة الأولى، أي بين الزوجين والأصول والفروع، تحويلات بمقابل، وبالتالي تطبق عليها نفس طريقة عقود البيع لأغراض ضريبية فقط، مما يجعل الدولة والأشخاص المعهودين في المادة 795 من القانون المدني غير قادرين على ممارسة حق الحجز، فإن المشرع يقترح التدخل ويقرر أن الهبات لا تكون إلا بين الأصول بين الفروع، وبين الزوجين، وبين الأقارب حتى الدرجة الرابعة، وبين الأقارب حتى الدرجة الثانية.

وبالنظر إلى أن سوق العقار في تطور مستمر بسبب سفر المواطنين إلى الخارج واحتكاكهم بأشخاص في دول أخرى عن طريق الأنترنت وامتلاك المواطنين لمبالغ مالية كبيرة بسبب تطور الأنشطة التجارية المختلفة، فإن المشرع الجزائري يعتزم مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية، فهناك حاجة للبحث عن منظومة قانونية جديدة ومتطورة تتلاءم مع متطلبات سوق العقار.

وخلصت دراسة تحليلية حول صحة الرهون العامة في مواجهة الغير إلى أن الرهون العامة لا تكون صحيحة إلا إذا كانت مسجلة في الدولة التي يقع فيها العقار المرهون:

1. الرهون العامة هي أحدث تطور في نظام التأمين الذي يضمن حقوق الدائنين في مواجهة المدينين.
2. يدخل الرهن العام حيز النفاذ بين الأطراف المتعاقدة بمجرد إنشائه بشكل صحيح واستيفاء عناصره الأساسية (لا سيما العناصر الشكلية).

3. التأمين المادي للممتلكات المنقولة ضد الغير لا يمكن تأكيده بعقد وحده.
4. وفي هذه الحالة، لا يعتبر الدائن العادي طرفاً ثالثاً لأنه لم يكتسب حق ملكية في العقار المرهون، وهذا غير صحيح. وذلك لأنه لا يمكن للراهن أن يمارس حقه في الدفع البديل لاسترداد قيمة العقار المرهون إلا إذا كان رهنه مقيداً.

5- هناك تناقض بين أحكام المادة 16 من القرار الوزاري 74/57 بشأن إعداد المسح الشامل للأراضي وإنشاء السجل العقاري وأحكام المادة 904 (الفقرة 01) من القانون المدني بشأن صحة التسجيلات. وذلك لأن المادة 61 من القرار الوزاري 57 /47 تعتبر مصدر إنشاء حقوق الملكية حتى بين الأطراف المتعاقدة، بينما تعتبر المادة 904 (الفقرة 01) من القانون المدني شرطاً لصحة الرهون العامة في مواجهة الغير.

6. التسجيل هو إجراء شكلي قانوني يتم إجراؤه في المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار المرهون؛ إذا تم إنشاء رهن عام على عقار يقع في أكثر من مقاطعة، فيجب إجراء التسجيل في كل مقاطعة تقع فيها المحافظة العقارية.
7. التسجيل هو عمل يجب القيام به فقط للعقار ككيان عام، بغض النظر عما إذا كان العقار خاضعاً لرهن عام أو رهن في الحياة، ولا يلزم تسجيل العقار المنقول، إلا في حالات استثنائية.
8. لم يضع المشرع حداً زمنياً لإجراءات التسجيل، مما يعني أنه إذا توقفت إجراءات التسجيل، فقد تتضرر حقوق الدائن المرهون ويوجد خطر التأخير في الترتيب إذا كان الدائنون الآخرون قد سجلوا بالفعل رهونهم.
9. يتم التسجيل في المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار المرهون، ووفقاً للقانون العقاري الشهري يسند هذا الواجب إلى مسؤول في الدولة يسمى المحافظ العقاري، الذي يتمتع بصلاحيات واسعة في إجراء طلب أو رفض العيوب فيما يتعلق بإجراءات التسجيل.
10. تخول الفقرة 4 من المادة 29 من المرسوم التشريعي 36/67 المتعلق بإنشاء السجل العقاري للمدير العام للعقارات رفض الإيداع إذا لم يتضمن عقد الرهن البيانات المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 39 من نفس المرسوم، ولكن، على عكس بعض القوانين التي تميز بين البيانات الأولية والبيانات الثانوية، فهي من جهة لا تميز بين البيانات الأولية والبيانات الثانوية، ومن جهة أخرى تشترط أن يتسبب إغفال البيانات في إلحاق ضرر بطرف ثالث حتى يمكن المطالبة ببطلان الإدخال.
11. ومع ذلك، وخلافاً لبعض القوانين التي تنص على الأثر الرجعي، يجوز للدائن الرهني إلغاء هذا الإلغاء بقرار قضائي، حتى بدون موافقة صريحة من المشرع، ويعود الدائن الرهني إلى وضعه السابق بأثر رجعي.
12. ويترتب على تسجيل الرهون العامة الحق في التقدم والتتبع، ولكن المشرع نص على هذه الأحكام في أربع مواد فقط، هي المواد من 907 إلى 910 من القانون المدني، ولم ينص عليها في مواد كافية لوصف أثر الرهون العامة على الغير.
13. إجراء التسجيل يخول المرتهن حق التقدم في المرتبة والأولوية على سائر الدائنين العاديين والمرتهنين ذوي المرتبة الأعلى.
14. تُحتسب درجة الرهن من تاريخ التسجيل وليس من تاريخ عقد الرهن الرسمي.

15. تجيز المادة 891 من القانون المدني للمشرع إنشاء رهن ضمانا لديون طارئة أو مشروطة أو مستقبلية، ولكن هذه المادة لا تحدد كيفية توزيع حصيلة بيع العقار المرهون إذا كان الدائن المرتهن متورطا مع صاحب هذه الديون، وبالتالي يصعب توزيع حصيلة العقار المرهون عليهم.
16. يضمن تسجيل الرهن العام حق الدائن المرتهن في مراقبة العقار المرهون بأي وسيلة، وإجباره على استيفاء حقه بقيمته إذا تصرف في العقار المرهون لطرف ثالث.
17. يبقى المدين بالرهن مالكا للعين المرهونة وله الحق في التصرف فيها لطرف ثالث، وإذا فعل ذلك يكون هذا الطرف الثالث هو الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العين المرهونة أو الحقوق العينية الأخرى دون مسؤولية شخصية عن الالتزامات المضمونة بالرهن، وفقاً للفقرة 2 من المادة 911 من القانون المدني، ويشار إليه بالمالك.
18. يشترط لاكتساب صفة صاحب الحق ألا يكون الشخص مسؤولاً شخصياً عن الدين وأن يكون مالكا للعقار المرهون أو الحقوق العينية غير المنقولة أو الحقوق العينية الأخرى بعد تسجيل الرهن وقبل تسجيل إشعار نزع الملكية وإشهار هذا الحق من قبل صاحب الحق، ولكن يجوز للمشرع أن ينص على أن يكون لصاحب الحق حق قانوني، مثل التقادم، لا يتطلب إعلاناً عاماً. ولم يذكر أن المستفيد قد يكتسب ملكية غير المنقول المرهون بالتقادم أو غيره من الوقائع القانونية الأخرى التي لا تستوجب الإعلان.
19. بما أن الدائن المرتهن غير مسؤول عن الدين، فقد أعطى المشرع للدائن المرتهن دفوعاً مختلفة لوقف إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، سواء كان الدفاع يتعلق بالرهن العام أو بتعريف الدين المضمون بالرهن
20. إذا بادر الراهن، كما هو منصوص عليه في المادة 923 من القانون المدني، إلى التنفيذ على العقار المرهون بعد أن يكون الدائن المرتهن قد أعطى الدائن المرتهن إشعاراً للراهن بالدفع أو التسليم، ولكن الراهن لديه خيارات أخرى غير الدفع أو التسليم، فقد أعطى المشرع للراهن ثلاثة خيارات 21
21. أن يعرض الحائز على الدائن مبلغاً مساوياً لقيمة المنقول المرهون، فيقبل الراهن العرض، ويمكن للحائز أن يطالب الدائن بمبلغ يزيد على عُشر المبلغ المعروض وفقاً للمادة 921 من القانون المدني. والتزام الحائز بأن يدفع للدائن مبلغاً يزيد على عشر قيمة العقار المثلث الذي لا يتم إلا بالدفع، هو حكم انفرد به المشرع الجزائري وهو مخالف للقوانين العربية واللاتينية الأخرى. وحتى لو كان المبلغ الذي

يقدمه المحتل لا يقل عن الثمن وقت الغصب وعن الثمن الذي تقدر به القيمة المتبقية للعقار فلا يبدو أن هناك مبررا للمحتل أن يزيد على عشر قيمة العقار .

22. بما أن المشرع لم يحدد أي حد زمني لبدء أو انقضاء الفك أو انقضائه، فيجوز للراهن أن يشرع في إجراءات الفك في أي وقت، مما يؤدي إلى إطالة إجراءات التنفيذ للعقارات المرهونة.

23. ذا لم يختار المالك سداد الدين أو إخلاء العقار المرهون أو إخلاء العقار المرهون أو إخلائه، يتم البدء في إجراءات المصادرة ضد المالك.

قائمة المراجع

المراجع والمصادر

١ - المراجع

أ - المراجع باللغة العربية

- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1999.
- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه، دار هومة، للنشر، الجزائر، 2002.
- أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتب القانونية، مصر، 2003.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار، الجزائر، الخلدونية، 2006.
- جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء 1، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1994.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الطبعة الأولى سبتمبر 2009.
- حسام كامل الدين الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، الجزء 1، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1986.
- حمد سلامة، التأمينات المدنية الرهن الرسمي، دار التعاون للطبع والنشر، القاهرة، 1966.
- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة 2008.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2009.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، طبعة 2005.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة 2009.
- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة - الوصية - الوقف)، دار هومة، طبعة 2004.
- خالد رمول، آسيا أدوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، 2008.
- خليل أحمد محمود، الافلاس والاعسار المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1994.
- رمضان أبو السعود، لتأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1995.

قائمة المراجع.....

- رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الدار الجامعية، بيروت، 1986
- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، 2001
- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة الجزء الأول، دار الثقافة، الطبعة الثالثة، بيروت 1974.
- زهدي يكن، عقد البيع، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، بدون سنة.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية، ط3، دار الكتب القانونية، لبنان، 1995.
- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة ، الجزائر 2004
- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1996.
- سمير كامل، شرط الملكية في الرهن العقاري، المطبعة الحديثة، القاهرة، 1979.
- شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.
- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر 2009.
- عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجهة الشهر، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2004.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الثامن، حق الملكية ،دار النهضة العربية، مصر، 1968.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

قائمة المراجع.....

- عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الرهن الشرعي للتركة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1980.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- عجة الجيلالي، قانون المؤسسة العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير الى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- علي عيسى سليمان، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري) ديوان المطبوعات الجامعية. الطبعة السادسة 2005.
- علي فتاك، مبسوط القانون التجاري الجزائري في السجل التجاري، ط1، دار ابن خلدون للنشر والتوزيع، 2004.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- عمران بن يوسف، الاسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار اسامة، الجزائر، 2008.
- قدوج بشير، النظام القانوني من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 الى 1999، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية الجزء الأول العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية 2001.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دارهومة، الطبعة الثانية 2008.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة 1994 - محمد شريف بسيوني - السعيد الدقاق - عبد العظيم وزير، حقوق الإنسان، المجلد الأول، الوثائق العلمية، دار العلم للملايين.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1985.
- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز، الجزء 7، ط 1، دار هومة، 2009.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى طبعة 2008

قائمة المراجع.....

- محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للنشر، 2003.
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988 .
- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، طبعة 2009
- محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية، دار النهضة العربية، الطبعة 1، القاهرة، 1994.
- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1986 .
- ميدي أحمد ، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة الطبعة الأولى 2005.
- ناصر لباد، السوق العقارية، محاولة تعريف، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، د س، ص161.
- ناصيف إلياس، موسوعة في العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، الجزء 8، د.م.ن، 1995.
- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
- نصيب رجم، دراسة السوق، دار العلوم، للنشر والتوزيع، الحجار ، عنابة، الجزائر، 2004.
- وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، طبعة 2009 .
- يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001
- يوسف كمال محمد ، فقه اقتصاد السوق، النشاط الخاص، دار النشر للجامعات، مصر، ط3، القاهرة، مصر، 1998.

ب - المراجع باللغة الأجنبية

- D.Marguerite Boutelet- Blocaille, Droit du crédit, 2eme eme edition, impremerie Nasson ; France, 1995.
- La publication (le régime foncier et le cadastre en Algérie) agence nationale du cadastre 1993
- Rachid HAMIDOU .le logement.undefi.ENAP/OPU/ENAL.Alger.1989-

- THUILLIER Hugues, Location2Vente, encyclopédie civile, Dalloz, vol°1et2
G.Godrrin, Dérive, préempté pour acquérir ou pour contrôler in Etudes Foncières1995.

AbderrahimHAFIANE.les defis a L'urbanisme.OPU.Alger.1989.envoi N°3-
G.Godrrin.Derive.preempter pour acquérir ou pour contrôler in Etudes Foncières
.1995.

ج - الرسائل والمذكرات

- بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحركة فيه، حالة مدينة المسيلة،
مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات
الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008-2009.

- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم
التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

- حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس،
المدينة، 2014-2015.

- عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم
الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 1982.

- العمرية بوقرة، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية
الحقوق، البليلة، 2007.

- حططاش أحمد، النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة كلية الحقوق، بن
عكنون العام الجامعي 2004/2005.

- خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً
لمتطلبات شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، التخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
محمد بوضياف المسيلة، 2020-2021.

- رابح جعفر، الوقف الخاص: أحكامه وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية
الحقوق بن عكنون، 2004.

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي
مختار، عنابة، 2005.

قائمة المراجع.....

-قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، البلدية، سنة 2001.

-سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1999.

د - المجلات والدوريات

- الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية عدد خاص 2001.
- مجلة مجلس الدولة 2005، العدد 07.
- نشرة الموثق، الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق، العدد 1، سنة 2000.
- المجلة العربية للفقهاء والقضاء، جامعة الدول العربية، العدد 23 أبريل 2000.
- المجلة العربية للفقهاء والقضاء، جامعة الدول العربية، أبريل 1997.
- مرفق التوثيق، مطبوعة خاصة من إنجاز تنسيقية موثقي مجلس قضاء تبسه بمناسبة الأبواب المفتوحة على العدالة، أبريل 2006.
- مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، سنة 2001، العدد من 1 إلى 4.
- مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، سنة 2002، العدد: 5، 7، 8، 9.
- مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، سنة 2003، العدد 10.
- مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، سنة 2005، العدد 13.
- مجلة دفاتر السياسة والقانون المجلد 13، العدد 01، الجزائر، 2012.

هـ - المقالات والمحاضرات

- بدوي عبد الجليل، هنان علي، حدود السوق لتطبيق قواعد قانون المنافسة، مجلة التميز، المجلد 03، العدد 01، 2021.
- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.
- بلحو نسيم، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017.
- بن حميدوش نور الدين، حمادي محمد رضا، التسجيل في السجل التجاري بين الشرك والأثر لاكتساب صفة التاجر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، 2019.

قائمة المراجع.....

- بن خضرة زهيرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس عشر، 2019.
- بن ملحّة الغوثي، محاضرات في الوقف والوصية ملقاة على السنة الثانية للدفعة الخامسة عشر من الطلبة القضاة بالمدرسة العليا، العام الدراسي 2006/2005.
- بوخرص عبد العزيز، مطبوعة دروس في مقياس أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، أقيمت على طلبة السنة الثانية كية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، 2019-2020.
- بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد السابع، 2017
- خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية، محاضرات القيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص تهيئة وتعمير، 2021-2022.
- جلول شيتور، آمال بولغاب، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 5، 2006.
- جملي بن يطو، مقدم ياسين، العقد الرسمي كأساس للمعاملة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جوان 2023.
- حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019.
- رحمانى، محاضرة في النظام القانوني الجديد للأملّك الوطنية.
- زبدة نور الدين، أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد التاسع، 2017.
- سعاد بن جاب الله، محاضرات في القانون العقاري، ملقاة على الطلبة القضاة السنة الأولى، 2006/2005.
- ضريفي نادية، بوشربي مريم، آلية الامتياز على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017.
- فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 02، 2015.

قائمة المراجع.....

- فاضلي سيد علي، منازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2023.
- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، 1998.
- ليلي زروقي، محاضرات في المنازعات العقارية، ملقاء على الطلبة القضاة للسنة الثانية، 2007/2006.
- موسى فاروق، الطبيعة القانونية لفترة الريبة في القانون التجاري الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2006.
- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، ديسمبر 2019.

حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة غرداية، المجلد 05، العدد 5، لسنة 2007.

و - المطبوعات

- الصديق شيايط، محاضرات في التأمينات الشخصية والعينية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوفرة بومرداس، 2001-2022.
- بوشارب إيمان، مطبوعة بيداغوجية بعنوان: عقود خاصة 1، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة، 2022-2023.
- محمدي سليمان، محاضرات في الرهن الرسمي، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية، 2008/2009.
- ملزي عبد الرحمان، الشفعة، مطبوعة مقدمة لقضاة التكوين المتخصص في العقاري، الدفعة الرابعة 2004.
- مهدي رضا، مطبوعة بيداغوجية بعنوان مدخل للعلوم القانونية: نظرية الحق، مقياس مدخل للعلوم القانونية، موجهة لطلبة السنة الأولى حقوق السداسي الثاني، كلية الحقوق والعلوم الساييسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، 2019-2020.
- ياحي مريم، مطبوعة بيداغوجية بعنوان: محاضرات في قانون الاستثمار، أقيت على طلبة سنة ثانية الماجستير، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، 2021-2022.

ز - القواميس والعاجم

- فؤاد إفرام البستاني، معجم منجد الطلاب، ط29، دار المشرق، بيروت، 1986.

- ابن منظور، قاموس لسان العرب، المجلد 3، ط1، دار الكتب العلمية، لبنان، 2003.
- أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، التأمينات العينية الرهن الحيازي، الرهن الرسمي حق الاختصاص، حق الامتياز، الجزء 6، دار العدالة، القاهرة، 1991.

2- المصادر

أ - النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية

في مجالات متعددة وشاملة

- الدستور.
- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق.
- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم، يتضمن القانون المدني.
- أمر رقم 105/76 مؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم، يتضمن قانون التسجيل.
- الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 أبريل 1975، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- القانون رقم 06-02 مؤرخ في فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- قانون رقم 08/09 مؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قوانين المالية للسنة و التي كان آخرها حتى مناقشة هذه المذكرة القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.
- قانون رقم 06/02 مؤرخ في 20/02/2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- قانون رقم 06/03 مؤرخ في 20/02/2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.
- أمر رقم 95/08 مؤرخ في 01/02/1995 يتضمن تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري.
- قانون رقم 84/11 مؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/02 المؤرخ في 27/02/2005، المتضمن قانون الأسرة.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في نوفمبر 2004 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-105.
- المرسوم رقم 62-02، المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962، ينظم الاملاك الشاغرة، ج ر، عدد 12/1963.

قائمة المراجع.....

- القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد سريان التشريع الفرنسي، إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية.
- الامر رقم 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 1971/97.
- الامر 76-28 المؤرخ في: 07/02/1976، المتضمن تحديد كفايات ضبط الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء.
- المرسوم رقم 86-01 المؤرخ في 07/01/1986، المحدد لأصناف الطرق والشبكات المختلفة.
- في مجال الملكية العقارية**
- قانون رقم 90/25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995.
- الامر رقم 66-102، المؤرخ في: 06 ماي 1966 المتضمن تأمين الاملاك العقارية الشاغرة، ج ر عدد 36 المؤرخة في: 06 ماي 1966.
- مرسوم تنفيذي رقم 91/254 مؤرخ في 27/06/1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.
- قانون رقم 91/10 مؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/07 المؤرخ في 22/05/2001، والقانون رقم 02/10 المؤرخ في 14/12/2002.
- مرسوم تنفيذي رقم 98/381 مؤرخ في 01/12/1998، يتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسجيرها وحمايتها وكفايات ذلك.
- مرسوم تنفيذي رقم 2000/336 مؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكفايات إصدارها وتسليمها.
- مرسوم تنفيذي 03/51 مؤرخ في 04/02/2003 يحدد كفايات تطبيق المادة 08 مكرر من القانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- قانون رقم 07/02 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 08/147 مؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- قانون رقم 91/11 مؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بقانوني المالية لسنتي 2005 و 2008.

قائمة المراجع.....

- مرسوم تنفيذي رقم 186/93 مؤرخ في 27/07/1993 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/07/2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07/07/2008 يتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم.

- أمر رقم 12/03 مؤرخ في 26/08/2003 يتعلق بإلزامية التامين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

في مجال المسح العام وتأسيس السجل العقاري

وهي نصوص صدرت عامي 1975 و 1976 ولم تطرأ عليها إلا بعض التعديلات خلال مرحلتي الثمانينات و التسعينات وأهمها:

- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 / 11 / 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- مرسوم تنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 25 / 03 / 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24 / 12 / 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 / 04 / 1992.

- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 / 03 / 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 / 09 / 1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.

في مجال الأملاك الوطنية

- قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.

- مرسوم تنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

- مرسوم تنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

قائمة المراجع.....

- امر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل بموجب المادتين 15 و 16 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- مرسوم تنفيذي 119/07 مؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.
- مرسوم تنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- مرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.
- مرسوم تنفيذي رقم 20/10 مؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها.
- في مجال التهيئة والتعمير**
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.
- مرسوم تنفيذي رقم 405/90 مؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05.
- مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 و بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22.
- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- قانون رقم 06/06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

قائمة المراجع.....

- قانون رقم 15/08 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ومراسيمه التنفيذية أرقام 154/09، 155/09، 156/09 المؤرخة في 02/05/2009.

في مجال الملكية العقارية الفلاحية

- القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي، ج ر عدد 06 مؤرخة في 1981. القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح، ج ر عدد 21، 1981. القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 مؤرخة في 09/12/1987. القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات

- قانون رقم 83/18 مؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- مرسوم تنفيذي رقم 724/83 مؤرخ في 10/12/1983، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- مرسوم تنفيذي رقم 289/92 مؤرخ في 06/07/1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفايات اكتسابها.

- مرسوم تنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24/02/1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- مرسوم تنفيذي رقم 484/97 مؤرخ في 15/12/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

- مرسوم تنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- قانون رقم 16/08 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.

- قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- مرسوم تنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23/12/2010 يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- مرسوم تنفيذي رقم 06/11 مؤرخ في 10/01/2011 يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحق بالهيئات والمؤسسات العمومية.

قائمة المراجع.....

- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في: 01 أكتوبر 1963 المتعلق بتأميم المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، ج ر عدد 73 المؤرخة في: 04 أكتوبر 1963.

في مجال الترقية العقارية

- قانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- الامر 74-26 المؤرخ في: 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 58/94 مؤرخ في 1994/03/07 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.
- مرسوم التنفيذي رقم 59/94 مؤرخ في 1994/03/07، يعدل ويتم المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية.
- مرسوم تنفيذي رقم 406/97 مؤرخ في 1997/11/03 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- مرسوم تنفيذي رقم 84/12 مؤرخ في 2012/02/20 المعدل بالمرسوم تنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- مرسوم تنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في 2012/02/20 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 96/13 مؤرخ في 2013/02/26 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

ب - القرارات الوزارية

- المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كفايات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط حق الانتفاع .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2003.

قائمة المراجع.....

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 المنشور في الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 2004.
- المنشور الوزاري رقم 01 الصادر بتاريخ 2009/08/12 عن وزير المالية الذي يهدف إلى التذكير بالمبادئ والقواعد المتعلقة بممارسة حق الشفعة وبعث تطبيقه من جديد.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 03 الصادر بتاريخ 2011/06/02 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 002 الصادر بتاريخ 2013/02/24 المتعلق بعدم قابلية إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية المنجزة بمساهمة الدولة والمساكن المستفيدة من اعانات الدولة.

ج - المذكرات والتعليمات

- المذكرة رقم 8569 الصادرة بتاريخ 2011/08/25 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 5668 الصادرة بتاريخ 2011/05/24 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 6471 الصادرة بتاريخ 2011/06/09 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 7982 الصادرة بتاريخ 2011/08/08 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 7105 الصادرة بتاريخ 2011/07/03 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 1961 الصادرة بتاريخ 2010/02/20 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4201 الصادرة بتاريخ 2011/04/18 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 8179 الصادرة بتاريخ 2011/08/16 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 8711 الصادرة بتاريخ 2011/09/05 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4390 الصادرة بتاريخ 2011/04/20 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4302 الصادرة بتاريخ 2011/04/20 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 7823 الصادرة بتاريخ 2008/08/12 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 7875 الصادرة بتاريخ 2009/07/30 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 8677 الصادرة بتاريخ 2009/08/02 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- المذكرة رقم 4144 الصادرة بتاريخ 2007/06/03 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4319 الصادرة بتاريخ 2009/03/18 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4094 الصادرة بتاريخ 2007/05/30 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 3085 الصادرة بتاريخ 2011/04/11 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 00740 الصادرة بتاريخ 2013/01/23 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 00856 الصادرة بتاريخ 2013/02/03 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 02019 الصادرة بتاريخ 2013/02/27 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 08/01 الصادرة بتاريخ 2008/02/18 عن الغرفة الجهوية لموتقي ناحية الوسط.
- المذكرة رقم 08/02 الصادرة بتاريخ 2008/02/18 عن الغرفة الجهوية لموتقي ناحية الوسط.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTRE DES FINANCES

المديرية العامة للأموال الوطنية

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة

DIRECTION DES DOMAINE DE LA WILAYA DE MSILA

مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية

SERVICE DES EXPERTISES ET DES EVALUATIONS DOMANIAL

مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية

BUREAU DES ETUDES DU MERCHE IMMOBILIER ET DE LA SYNTHESE

دراسة وتحليل السوق العقاري المحلي

للسداسي الأول لسنة 2022

تقديم الموقع :

تقع ولاية المسيلة في منطقة الهضاب العليا، بالشمال الشرقي للبلاد، تتربع على مساحة اجمالية قدرها 18175 كم² , انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1974, ولاية المسيلة هي نقطة وصل بين الشرق والغرب والشمال والجنوب. يحدها من الشمال كل من ولايتي برج بوعرييج والبويرة ومن الشمال الشرقي ولاية سطيف ومن الشمال الغربي ولاية المدية اما من الشرق ولاية باتنة ومن الغرب والجنوب الغربي ولاية الجلفة من الجنوب الشرقي ولاية بسكرة مناخها قاري وهي مركز وسط بين التل والصحراء (بوابة الصحراء). ومعظم الولاية مستوية يبلغ ارتفاعها من 200 الى 300 م باستثناء المناطق الجبلية فوق سطح البحر. تلعب بعاصمة الحضنة التي كانت عبارة عن مملكة بربرية مستقلة في عهد الرومان ولقبت بهذا الاسم لاحتضانها بين سلسلي الطلس التلي والاطلس الصحراوي.

الحدود :

شمالا : ولاية سطيف , برج بوعرييج, البويرة.

جنوبا : ولايتي بسكرة والجلفة

شرقا : ولايات سطيف, باتنة, بسكرة.

غربا : ولايتي المدية والجلفة.

المناخ :

يسودها مناخ شبه جاف، حار جاف صيفا وبارد شتاء، يتميز ببعض التساقطات الثلجية على المناطق الجبلية والمتمركزة بالأساس في الجهتين الشمالية والشرقية للولاية وذلك في اغلب أيام فصل الشتاء.

التضاريس :

بالنظر الى شساعة الولاية تضاريسها تتنوع بين الجبلية والتي تتواجد في شمال وشرق ووسط الولاية، والسهبية والتي تتمركز وسط الولاية اما المناطق الصحراوية فانها تتركز بصفة خاصة في الجهة الجنوبية للولاية.

الغطاء النباتي :

بالنظر الى تنوع تضاريس ومناخ الولاية والتباين الواضح في التساقطات المطرية انعكس ذلك على الغطاء النباتي حيث نلاحظ ان المناطق الجبلية تسودها غابات تتشكل بالأساس من أشجار الصنوبر الحلبي، العرعار والبلوط، اما المناطق السهبية اين تقل التساقطات المطرية فإنها تتشكل بالأساس من نباتات رعوية مقاومة للجفاف مثل الحلفاء، الشيح وبعض النباتات الموسمية، اما الجهة الجنوبية فتتشكل من مناطق صحراوية ينعدم فيها الغطاء النباتي باستثناء المناطق والبلديات التي يمر عليها مشروع السد الأخضر.

التقسيم الإداري : تنقسم الولاية الى 15 دائرة تنبثق عنها 47 بلدية.

الجهة الشمالية : يتشكل من 7 دوائر وهي :

- دائرة المسيلة تضم بلدية المسيلة.
- دائرة أولاد دراج، تضم بلدية أولاد دراج، المطارفة، أولاد عدي لقبالة، المعاضيد، السوامع.
- دائرة مقرة، تضم بلدية مقرة، برهوم، عين الخضراء، الدهاهنة، بلعائية.
- دائرة حمام الضلعة، تضم بلدية حمام الضلعة، ونوقة، أولاد منصور، تارمونت.
- دائرة الشلال، تضم بلدية الشلال، ولاد ماضي، خطوطي سد الجير.
- دائرة عين الحجل تضم بلديتي عين الحجل وسيدي هجرس.
- دائرة سيدي عيسى تضم بلدية سيدي عيسى، بني يلماح وبوطي السايح.

الجهة الجنوبية : يتكون من 8 دوائر وهي :

- دائرة بوسعادة، تضم كل من بلدية بوسعادة، الهامل، ولتام.
- دائرة أولاد سيدي إبراهيم، تضمن بلدية أولاد سيدي إبراهيم، بن زوه، الحوامد.
- دائرة عين الملح، عين الملح، عين فارس، بئر الفضة، عين الريش، سيدي محمد.
- دائرة مجدل، تضم بلدية مجدل، مناعة.
- دائرة بن سرور، تضم بلدية بن سرور، محمد بوضياف، الزرزور، ولاد سليمان.
- دائرة جبل مساعدو تضم بلدية دبل مساعد، سليم.
- دائرة الخبانة، تضم بلدية لخبانة، مسيف.
- دائرة سيدي عامر، تضم بلدية سيدي عامر، تامسة.

طبقا لمشروع التقسيم الإداري الجديد انبثق عن الولاية 03 ولايات منتدبة وهي:

- الولاية المنتدبة بوسعادة وتضم دوائر : بوسعادة، الخبانة، مجدل، عين الملح، ولاد سيدي إبراهيم، سيدي عامر، جبل امساعد، بن سرور.
- الولاية المنتدبة مقرة وتضم دائرتي : مقرة وأولاد دراج .
- الولاية المنتدبة سيدي عيسى وتضم دائرتي: سيدي عيسى وعين الحجل .

المناطق النائية :

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المعدل بالمرسوم 91/321 المؤرخ في 1991/09/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1991/10/09 فان البلديات الاتي ذكرها مصنفة على انها مناطق نائية: تارمونت، أولاد منصور، السوامع، المطارفة، بوطي السايح، عين الريش، سيدي محمد، عين فارس، بئر الفضة، اولاد سليمان، محمد بوضياف، زرزور، ولتام، بن زوه، تامسة، بلعائية، الدهاهنة، أولاد ماضي، خطوطي سد الجير، الخبانة، المناعة، جبل امساعد، سليم.

التقرير التحليلي

عملا بأحكام مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5462 المؤرخة في 1994/11/05 ومن خلال المعلومات الناتجة عن التحريات والأبحاث التي قامت بها مصالحنا على مستوى السوق مستوى كافة المتعاملين العقاريين عموميين وخواص واستنادا الى ما يروى ويقال على مستوى السوق توصلنا الى النتائج التالية:

الأراضي المعدة للبناء:

ينقسم هذا النوع من العقارات الى صنفين:

أراضي مجهزة وأراضي غير مجهزة وتختلف قيمتها حسب كل منطقة حيث ان الأسعار ترتفع في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية أي الأقطاب السكانية الكبرى (مقر الولاية، مقر دوائر بوسعادة، سيدي عيسى، مقرة، دوائر بوسعادة، سيدي عيسى، مقرة، حمام الضلعة، أولاد دراج، أولاد سيدي إبراهيم ومقر بلدية برهوم) وخاصة الأراضي ذات المواقع الاستراتيجية الهامة والمتمركزة بالأساس في وسط المدينة والمصنفة ضمن الجدول بالمنطقة الفرعية رقم (1) وتعتبر قليلة جدا ان لم نقل شبه منعدمة.

اما المناطق ذات الكثافة السكانية المتوسطة فان الأسعار فيها تختلف حيث انها ترتفع في الأماكن الواقعة بالمنطقة الفرعية (1) وتعتبر قليلة جدا ان لم نقل شبه منعدمة.

اما المناطق ذات الكثافة السكانية المتوسطة فان الأسعار فيها تختلف حيث انها ترتفع في الأماكن الواقعة بالمنطقة الفرعية رقم (1) وتعتبر قليلة جدا ان لم نقل شبه منعدمة.

اما المناطق ذات الكثافة السكانية المتوسطة فان الأسعار فيها تختلف حيث انها ترتفع في الأماكن الواقعة بالمنطقة الفرعية (1)، وتنخفض في الأماكن الواقعة بالمنطقة الفرعية (11).

وتعتبر مناطق نائية تنعدم فيها المعاملات العقارية تماما المناطق ذات الكثافة السكانية الضعيفة حيث ان الاسعار فيها ضعيفة مقارنة بالمناطق الاخرى وهذا راجع لرحف السكان الى المدن الكبرى المسيلة، بوسعادة، سيدي عيسى، مقرة، حمام الضلعة، أولاد دراج، عين الحجل.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم إقليم الولاية الى ستة (06) مناطق كما هو مبين بالجدول ادناه.

الدراسة المعمقة للسوق العقاري أوضحت ان أسعار الأراضي الصالحة للبناء ومقارنة بالسنوات الماضية عرفت نوعا من الاستقرار بسبب الركود الذي يعاني منه السوق العقاري وزيادة المعروض من العقار المخصص للبناء خصوصا بعد انشاء التجزئات الترابية عبر بلديات الولاية في اطار التعلية الوزارية المشتركة رقم : 01 المؤرخة في 30 سبتمبر 2020 المحددة لشروط وكيفيات انشاء التجزئات الترابية في الوسط الحضري ومنح اعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

حيث تم منح كل من دائرة مقرة : 2454 تجزئة. أولاد دراج : 1759 تجزئة. حمام الضلعة 1470 تجزئة. سيدي عيسى : 1120 تجزئة. عين الحجل : 725 تجزئة. سيدي عامر 450 تجزئة. أولاد سيدي إبراهيم : 700

تجزئة.بوسعادة : 1800 تجزئة. عين الملح : 1100 تجزئة. جبل مساعد : 585 تجزئة. مجدل : 736 تجزئة.
الخبانة : 700 تجزئة. بن سرور 600 تجزئة. الشلال : 650 تجزئة. المسيلة : 1685 تجزئة .

الأراضي الفلاحية :

تمتاز الولاية بالطابع الفلاحي والرعوي و اغلب أراضيها ذات مردود من المتوسط الى ضعيف ,معظمها تابعة لاملاك الدولة وبالمقابل قلة الأراضي التابعة للقطاع الخاص، الشيء الذي أدى الى نقص في المعاملات العقارية في هذا الجانب.

جزء من هذه الأراضي التابعة للقطاع الخاص، الشيء الذي أدى الى نقص في المعاملات العقارية في هذا الجانب. جزء من هذه الأراضي التابعة للدولة مستغلة في إطار القانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 ,الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23, حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وجزء منح للفلاحين في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ,المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح فالعقار الفلاحي هو الاخر يشهد استقرار في المعاملات.

العقارات المبنية :

بالنسبة لهذا النوع من العقارات بمختلف انواعه ورغم الحركية التي تشهدها المعاملات الخاصة بهذا الصنف الا ان الاسعار مستقرة ,ويعود سبب الاستقرار الى الوفرة العقارية بالولاية.

وزارة المالية

MINISTRE DES FINANCES

المحلات التجارية:

ان عمليات البيع لهذا النوع من العقارات حاليا جد ضئيلة مقارنة بالسابق ,حيث ان معظم المحلات التجارية التابعة لاملاك الدولة تم التنازل عنها في اطار المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 ,الملغى بموجب المرسوم رقم 152/18 المؤرخ في 2018/06/04 ,والذي سيعتمد من الان فصاعدا اما بخصوص المحلات التجارية المنجزة

في اطار الترقية العقارية فسوقها تعرف ركودا رغم الأسعار المنخفضة فقد خلصت ,عدة عمليات مزايادة الى عدم جدوى ,وبناء ما سبق ارتائنا تحديد الأسعار كما هو مبين ادناه.
للإشارة فانه ومن خلال دراسة السوق العقارية فسوقها تعرف ركودا رغم الأسعار المنخفضة فقد خلصت ,عدة عمليات مزايادة ,الى عدم جدوى ,وبناء على ما سبق ارتائنا تحديد الأسعار المنخفضة فقد خلصت ,عدة عمليات مزايادة ,عدم جدوى ,وبناء على ما سبق ارتائنا تحديد الأسعار كما هو مبين ادناه.

للإشارة فانه ومن خلال دراسة السوق العقارية لمقر دائرتي سيدي عيسى وعين الحجل الواقعتان في المنطقة (ج) قد لمسنا تغير طفيف في الأسعار كما هو مبين ادناه.

للإشارة فانه ومن خلال دراسة السوق العقارية المحلية لمقر دائرتي سيدي عيسى وعين الحجل الواقعتان في المنطقة (ج) قد لمسنا تغير طفيف في أسعار المنطقتين الفرعيتين 01 و 02 في الحد الأعلى للأسعار بالنسبة للأراضي المجهزة وذلك من خلال التقرير الوارد

من مصالحنا لدى مفتشية سيدي عيسى بموجب ارسال رقم 1770 بتاريخ 2021/12/23

وزارة المالية

MINISTRE DES FINANCES

ملاحظة:

تجد سوق العقارات في ولاية المسيلة صعوبة في الخروج من نفق الركود، الذي دخلته مرغمة بسبب حالة الشلل التي سيطرت على مختلف الأنشطة الاقتصادية في الدولة بفعل انتشار فيروس كورونا المستجد، اذ تم الغاء كل الفعاليات الترويجية للمشروعات الاسكانية بالإضافة لتوقف الوكالات العقارية عن العمل لعدة أشهر، زاده تخوف المواطنين من تواصل ازمة ركود الاقتصاد ما جعلهم يعزفون عن المغامرة بشراء العقارات خلال الأشهر الأخيرة.

والقت جائحة كورونا بظلالها السلبية على سوق العقارات في الولاية، حيث قل الاقبال على شرائها وتأجيرها، وسجلت شركات الترقية العقارية انتكاسة قوية في عرض وتسويق شققها، مند بداية شهر مارس 2020

جدول يتضمن تحديد أسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي الصالحة للبناء لتراب

ولاية المسيلة المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022

المنطقة	المنطقة الفرعية	الأراضي المنبسطة او المنحدرة تقل من 25 %
المنطقة	المنطقة الفرعية	الأراضي غير المجهزة
المنطقة أ:	01	من 28.000,00 دج
المسيلة (مقر الولاية)	02	الى 34.000,00 دج من 10.000,00 دج الى 15.000,00 دج
المنطقة ب:	01	من 20.000,00 دج
بلدية مقر الدائرة:	02	الى 23,000.00 دج من 9.000,00 دج الى 11.000,00 دج
المنطقة ج:	01	من 11.000,00 دج الى 15.000,00 دج

الملاحق

بلديات مقر الدوائر: سيدي عيسى عين حجل	02	من 6.000,00 دج الى 10.000,00 دج	من 4.000,00 الى 5.000,00 دج
المنطقة د: بلديات مقر الدوائر: حمام الضلعة، أولاد دراج، بن سرور، أولاد سيدي براهيم وبلدية برهوم	01 02	من 11.000,00 دج الى 13.000,00 دج من 6.000,00 دج الى 8.000,00 دج	/ من 4.000,00 دج الى 5.000,00 دج
المنطقة ه: بلديات مقر الدوائر: الشلال، عين الملح وبلديات: أولاد عدي لقباله، المطارفة، أولاد منصور، بلعابية وعين الخضرة	01 02	من 8.000,00 دج الى 10.000,00 دج من 5.000,00 دج الى 7.000,00 دج	/ من 3.000,00 دج الى 4.000,00 دج
المنطقة و: باقي البلديات	01 02	من 3.000,00 دج الى 4.000,00 دج من 2.500,00 دج الى 3.500,00 دج	/ من 2.000,00 دج الى 3.000,00 دج

ملاحظة:

- بالنسبة للأراضي المنحدرة بنسبة تصل الى 25% تصحح هذه الأسعار بنسبة تخفيض من 10% الى 20%.

- بالنسبة للأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام تصحح هذه الأسعار بنسبة زيادة من 10% الى 30%.

أسعار العقارات المبنية

01- جدول أسعار السوق الحرة للمباني الفردية المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022

تشعب الاسعار المتداولة (دج)				
FOURCHETTE DES PRIX				
الموقع	المساحة المتطورة الخارجية	الغرفة الأساسية	المساحة المبنية	إعادة بناء (ارض غير مدججة)
بلدية مقرر الولاية	من 34.000,00 دج الى 44.000,00 دج	من 700.000,00 دج الى 1.100.000,00 دج	من 82 م ² الى 300 م ²	من 30.000,00 دج الى 40.000,00 دج
بلدية مقرر الدوائر	من 30.000,00 دج الى 40.000,00 دج	من 550.000,00 دج الى 800.000,00 دج	من 55 م ² الى 200 م ²	من 28.000,00 دج الى 34.000,00 دج
باقي البلديات	من 29.000,00 دج الى 39.000,00 دج	من 450.000,00 دج الى 550.000,00 دج	من 60 م ² الى 150 م ²	من 26.000,00 دج الى 32.000,00 دج
أكبر مجمع عقاري	من 36.000,00 دج الى 46.000,00 دج	من 900.000,00 دج الى 1.200.000,00 دج	من 180 م ² الى 1000 م ²	من 34.000,00 دج الى 44.000,00 دج
الاحياء ذات الرفاهية العالية	/	/	/	/

..... الملاحق

من 38.000,00 دج الى 48.000,00 دج	من 80م ² الى 150م ²	من 1.000.000,00 دج الى 1.400.000,00 دج	من 39.000,00 دج الى 50.000,00 دج	الاحياء الجدد تجارية

02- جدول أسعار السوق الحرة بالنسبة للمباني الجماعية المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022:

تشعب الأسعار المتداولة (دج)				
FOURCHETTE DES PRIX				
الموقع	المساحة المتطورة الخارجية S.D.P.H.O	الغرفة الاساسية	إعادة بناء (ارض مدمجة)	إعادة بناء (ارض غير مدمجة)
بلدية مقر الولاية	من 30.000,00 دج الى 40.000,00 دج	من 400.000,00 دج الى 500.000,00 دج	من 32.000,00 دج الى 40.000,00 دج	من 25.000,00 دج الى 34.000,00 دج
بلدية مقر الدوائر	من 28.000,00 دج الى 33.000,00 دج	من 360.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 29.000,00 دج الى 35.000,00 دج	من 24.000,00 دج الى 29.000,00 دج
باقي البلديات	من 25.000,00 دج الى 32.000,00 دج	من 340.000,00 دج الى 420.000,00 دج	من 25.000,00 دج الى 32.000,00 دج	من 22.000,00 دج الى 30.000,00 دج
أكبر مجمع عقاري	/	/	/	/
الاحياء ذات الرفاهية العالية	/	/	/	/
الاحياء الجدد تجارية	من 34.000,00 دج الى 40.000,00 دج	من 500.000,00 دج الى 600.000,00 دج	من 34.000,00 دج الى 40.000,00 دج	من 30.000,00 دج الى 36.000,00 دج

أسعار الأراضي الفلاحية:

أ- جدول أسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي الفلاحية المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022:

بلديات: المسيلة - أولاد ماضي - أولاد منصور - سيدي عيسى - عين الحجل - المطارفة - عين خضراء - حمام الضلعة - ونوغة - مقرة - بلعائية - السوامع - برهوم - أولاد عدي لقبالة - الدهاهنة - بوطي سايح - أولاد دراج - تارمونت - بني يلمان.

أسعار السوق الحرة بالهكتار				نوعية الأراضي الفلاحية
البعيدة من التجمع السكاني		القريبة من التجمع السكاني		
غير المسقية	المسقية	غير المسقية	المسقية	
/	/	/	/	ممتازة
/	/	/	/	جيدة
من 350.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 450.000,00 دج الى 550.000,00 دج	من 500.000,00 دج الى 750.000,00 دج	من 800.000,00 دج الى 1.300.000,00 دج	متوسطة
من 300.000,00 دج الى 400.000,00 دج	من 350.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 450.000,00 دج الى 550.000,00 دج	من 600.000,00 دج الى 900.000,00 دج	ضعيفة

ب- جدول أسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي الفلاحية المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022:

بلديات: بوسعادة - مسيف - الخبانة - المعاريف - سيدي عامر - الحوامد - سيدي محمد - عين الريش - محمد بوضياف - بن سرور - عين الملح - جبل مساعد - أولاد سيدي براهيم.

أسعار السوق الحرة للهكتار				نوعية الأرضية الفلاحية
البعيدة من التجمع السكاني		القريبة من التجمع السكاني		
غير المسقية	المسقية	غير المسقية	المسقية	
/	/	/	/	ممتازة
/	/	/	/	جيدة
من 350.000,00 دج الى 400.000,00 دج	من 400.000,00 دج الى 500.000,00 دج	من 500.000,00 دج الى 700.000,00 دج	من 800.000,00 دج الى 1.000.000,00 دج	متوسطة
من 300.000,00 دج الى 350.000,00 دج	من 350.000,00 دج الى 400.000,00 دج	من 400.000,00 دج الى 500.000,00 دج	من 500.000,00 دج الى 800.000,00 دج	ضعيفة

ج- جدول أسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي الفلاحية المطبق خلال السداسي الأول لسنة 2022:

بلديات: المعاضيد - بئر الفضة - أولاد سليمان - الزرزور - سيدي هجرس - الهامل - الشلال - خطوطي سد الجير - سليم - ولتام - التامسة - بن زوه - مناعة - امجدل - عين فارس.

أسعار السوق الحرة للهكتار				نوعية
البعيدة من التجمع السكاني		القريبة من التجمع السكاني		الأراضي
غير المسقية	المسقية	غير المسقية	المسقية	الزراعية
/	/	/	/	ممتازة
/	/	/	/	جيدة
من 300.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 350.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 450.000,00 دج الى 500.000,00 دج	من 500.000,00 دج الى 800.000,00 دج	متوسطة
من 250.000,00 دج الى 350.000,00 دج	من 300.000,00 دج الى 400.000,00 دج	من 350.000,00 دج الى 450.000,00 دج	من 450.000,00 دج الى 500.000,00 دج	ضعيفة

تحديد نسبة الرسملة لكراء الأراضي الزراعية:

بلديات: المسيلة - أولاد ماضي - أولاد منصور - سيدي عيسى - عين الحجل - المطارفة - عين الخضراء - حمام الضلعة - ونوغة - مقرة - بلعائية - سوامع - برهوم - أولاد عدي لقبالة - الدهاهنة - بوطي سايح - أولاد دراج - تارمونت - بني يلمان.

- بالنسبة للأراضي المسقية: يتراوح من 8.000,00 دج/هـ الى 12.000,00 دج/هـ

- بالنسبة للأراضي غير المسقية: يتراوح من 6.000,00 دج/هـ الى 10.000,00 دج/هـ

بلديات: بوسعادة - مسيف - الحبانة - المعاريف - سيدي عامر - الحوامل - سيدي محمد - عين الريش - محمد بوضياف - بن سرور - عين الملح - جبل امساعد - أولاد سيدي إبراهيم.

- بالنسبة للأراضي المسقية: يتراوح من 7.000,00 دج/هـ الى 10.000,00 دج/هـ

- بالنسبة للأراضي غير المسقية: يتراوح من 5.000,00 دج/هـ الى 7.000,00 دج/هـ

باقي البلديات:

- بالنسبة للأراضي المسقية: يتراوح من 5.000,00 دج/هـ الى 7.000,00 دج/هـ

- بالنسبة للأراضي غير المسقية: يتراوح من 5.000,00 دج/هـ الى 5.000,00 دج/هـ

تقرير تقييم عقار

الجهة طالبة التقييم: في هذه الفقرة يجب أن تبين المصلحة طالبة التقييم (المصالح الداخلية للمديرية، أو الهيئات الخارجية المسموح لها قانونيا من الاستفادة من خدمات التقييم لمصلحة التقييمات والخبرة) مع ذكر مراجع الرسالة المتضمنة طلب التقييم.

العملية المقصودة: ذكر العملية الواقعة على العقار موضوع عملية التقييم، هل هي عملية شراء، بيع، نزاع ملكية، قسمة..... إلخ

الإطار القانوني للعملية: تحديد الإطار القانوني لعملية التصرف هذه بذكر مراجع النصوص القانونية والتنظيمية، السارية المفعول المتعلقة بها.

الطبيعة القانونية وأصل ملكية العقار: ذكر اسم وعنوان المالك الحالي للعقار مع ذكر كيفية أيلولة هذه الملكية له وذلك بذكر مراجع سندات الملكية بالتدقيق.

طبيعة العقار: تبين طبيعة العقار من حيث النوع أو الصنف الذي تنتمي إليه (أرض فلاحية، أرض صالحة للبناء، عقار مبني، مصنع، محل تجاري..... إلخ).

موقع العقار: تبين الموقع الدقيق للعقار وذلك بالنسبة لكل من: مقر الولاية - مقر الدائرة - البلدية - القرية - الحي. الشارع (اسم الشارع ورقعه، تحديد الموقع بالنسبة للشارع).

تعيين حدوده من الجهات المختلفة (الشمال، الجنوب، الشرق، الغرب..... إلخ) وكذلك الموقع بالنسبة ل: - المراكز السكنية الحضرية (حي سكن راقى، وسط المدينة، الضاحية، محيط المدينة) إذا تعلق الأمر بمسكن. - بالنسبة لمراكز النشاط التجاري والأسواق إذا تعلق الأمر بمحل تجاري خاصة.

مواصفات العقار: إن المواصفات تختلف باختلاف طبيعة العقار وهذه المواصفات تتمثل في جميع الخصائص الفيزيائية للعقار موضوع عملية التقييم. بالنسبة للأرض الصالحة للبناء أهم المواصفات هي: (المساحة، الشكل، التضاريس، عناصر التهنية).

بالنسبة للعقارات المبنية: (المساحة، التصميم المعماري، القدم، العمر، المواد المستعملة في البناء، حالة الصيانة، عدد الطوابق، تغطية البناء، تشكيلة كل مستوى، مساحات القاعات والغرف، كذلك مجموعة التهنيئات والإصلاحات التي أعدت بالبناء، نوعية تجارة العقار، التركيبات المتعلقة بالكهرباء والغاز، الفراغات الصحية، تهوية وإنارة الغرف..... إلخ). أما بالنسبة للمحلات التجارية أهم المواصفات هي: المواصفات المتعلقة بالمحل (العقار) (المساحة، الشكل حالة الصيانة، المواد المستعملة في البناء، هل هو محل تجاري فردي أم جماعي، موقع المحل داخل المبنى بالنسبة للطابق (طابق أرضي، طابق أول)، عمره..... إلخ). المواصفات المتعلقة بالمحل تتمثل بصفة عامة في العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري والمتمثلة على الخصوص في المعدات والألات، تجهيز وتأثيث المحل، كيفية العرض، وكذلك نوع النشاط الممارس، رقم الأعمال.

الوضعية القانونية للعقار:

في هذه الفقرة يجب إبراز بوضوح وضعية العقار القانونية: - هل العقار مشغول (مؤجر)، ما هي الأجزاء المؤجرة منه. - الحقوق الواقعة على العقار (الارتقاقات، حقوق انتفاع، الرهون..... إلخ). - التأمينات المختلفة المسجلة على العقار.

- شكل الملكية. إلى غيره من الوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يوجد عليها العقار على.

تحديد القيمة التجارية أو الإيجارية: في هذه الفقرة يجب ذكر الطريقة المتبعة في التقييم وكذلك مراجع النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتقييم العقار موضوع عملية التقييم. وكذلك القيام بتعليل الطريقة المختارة مع الحرص على تبرير هذه الطريقة حسب منهجية طريقة التقييم المختارة.

خلاصة التقرير: ذكر القيمة المستنتجة في الفقرة المسابقة بالأحرف والأرقام.

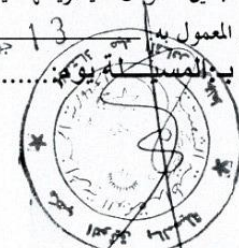
إمضاء العون المقيم مصادقة رئيس مكتب التقييمات مصادقة رئيس المصلحة مصادقة المدير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جدول قيد رهـن

سلسلة إيع 7	إيداع	المحافظة العقارية	وزارة المالية
مبلغ الدين	إيداع رقم: 3.4/1.5.50	المسيلة	المديرية العامة للأموال الوطنية
1.088.000.00 دج	مجلد: 08		مديرية الحفظ العقاري
الرسم	قيد مؤرخ في: 08		لولاية: المسيلة
.....	مجلد رقم: 115		
	2009		

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهـن: رهن إتفاقي عقاري لفائدة القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة. تاريخ الإستحقاق: إلى غاية 2029 طبقا: المادة 96 من قانون المالية رقم: 11/02 المؤرخ في: 2002/12/24
	الموطن ب: (01) ابن مالك الصديق - مدير لوكالة المسيلة الكائن مقرها بالمركز التجاري ص ب رقم: 18 المسيلة المتصرف بهذه الصفة باسم وحساب القرض الشعبي الجزائري، مؤسسة عمومية إقتصادية شركة مساهمة رأسمالها: تسعة وعشرون مليار ثلاثمائة مليون دينار جزائري (29.300.000.000,00 دج) الكائن مقرها الاجتماعي الرئيسي 02 شارع العقيد عميروش الجزائر سجلها التجاري رقم: 99 ب 0009292-28/01 الصادر عن المركز الوطني للسجل التجاري ملحقة المسيلة بتاريخ: 2008/10/12 المعين كمدير للوكالة المذكورة طبقا للقرار رقم: 2008/122 الصادر بتاريخ: 2008/09/01 وكذا بمقتضى الصلاحيات المخولة له من طرف السيد/جلاب محمد الرئيس المدير العام للبنك المذكور.
	(02) المدين السيد/ بن الساكن حي غالية العيدالمسيلة المولود في الواحد والثلاثين من شهر مارس سنة ألف وتسعمائة وواحد وسبعون (1971/03/31) بالحواش (الجزائر) حسب شهادة ميلاده رقم: 1330 اخررة عن بلدية المسيلة والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 499576 المسلمة له في: 2004/09/19 عن دائرة المسيلة، جزائري الجنسية أصلا.
	سند دين بمقتضى: موجب رهن إتفاقي عقاري لفائدة القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة والمقترض السيد/ بورزقي خالد بن ساعد الخمر بمكتب الأستاذ/ عبد القادر بوخلط الموثق بالمسيلة بتاريخ: 2009/06/28 تحت رقم: 2009/1370 سجل بمكتب التسجيل والطابع بالمسيلة في: 2009/06/28 دفتر: H1/17 صفحة: 1683 رقم: 16826
لفائدة	(الدائن) ابن مالك الصديق - مدير لوكالة المسيلة الكائن مقرها بالمركز التجاري ص ب رقم: 18 المسيلة المتصرف بهذه الصفة باسم وحساب القرض الشعبي الجزائري، مؤسسة عمومية إقتصادية شركة مساهمة رأسمالها: تسعة وعشرون مليار ثلاثمائة مليون دينار جزائري (29.300.000.000,00 دج) الكائن مقرها الاجتماعي الرئيسي 02 شارع العقيد عميروش الجزائر سجلها التجاري رقم: 99 ب 0009292-28/01 الصادر عن المركز الوطني للسجل التجاري ملحقة المسيلة بتاريخ: 2008/10/12 المعين كمدير للوكالة المذكورة طبقا للقرار رقم: 2008/122 الصادر بتاريخ: 2008/09/01 وكذا بمقتضى الصلاحيات المخولة له من طرف السيد/جلاب محمد الرئيس المدير العام للبنك المذكور.
ضد	(المالك المدين و/أو الكفيل) السيد/ بن الساكن حي غالية العيدالمسيلة المولود في الواحد والثلاثين من شهر مارس سنة ألف وتسعمائة وواحد وسبعون (1971/03/31) بالحواش (الجزائر) حسب شهادة ميلاده رقم: 1330 اخررة عن بلدية المسيلة والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 499576 المسلمة له في: 2004/09/19 عن دائرة المسيلة، جزائري الجنسية أصلا.

المقترض من جهة ثانية

على	(العقار المثقل) . شقة مخصصة للسكن (مخط، F04) كائنة بـ 550/100 ، سكن إجتماعي تساهمي بالمكان المسمى (جلف بورت) بالمسيلة من تراب بلدية ودائرة ولاية المسيلة المدنية والعقارية عمارة رقم (08) درج 01 تحمل رقم: 79/61 طابق أول يمين ، تتكون من أربعة (04) غرف ، مطبخ ، حمام ذات مساحة تقدر سبعة وسبعون متر مربع وخمسة وثمانون ديسمتر مربع (277.85 م²) وكذا ما يمثل نسبة (1000/100.96) جزء من الأجزاء المشتركة للعمارة رقم: 08 و تمثل نسبة (10000/113.66) جزء من القطعة المشتركة للأجزاء الخارجية وهذا طبقا للبيان الوصفي للتقسيم المحرر بمكتبنا المذكور أعلاه بتاريخ: 2007/05/29 تحت رقم: 07/1886 المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بالمسيلة في: 2007/06/03 دفتر 06 صفحة: 460 رقم 04 والمشهدر بالمحافظة العقارية بالمسيلة في: 2007/07/08 حجم: 243 رقم: 77 مكرر إيداع رقم: 31/1598.
ملكا لـ:	أصل ملكية ألت ملكية العقار المعين أعلاه والمرهون بموجب هذا العقد إلى السيد/ ~~بوعبدالمجيد بن~~ عن طريق الشراء من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة حسب عقد بيع بناء على التصاميم (في إطار السكن الإجتماعي التساهمي) بتاريخ: 2009/05/10 تحت رقم: 2009/1013 سجل بمكتب التسجيل والطابع بالمسيلة في: 2009/05/13 دفتر: 07 صفحة: 198 وصل رقم: 04 وأشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بالمسيلة في: 2009/06/03 حجم: 266 رقم: 20 إيداع رقم: 34/511 وقد تم هذا البيع بمبلغ أصلي قدره مليون وثمانمائة وثمانية وستون ألف وأربعمائة دينار جزائري (1.868.400.00 دج) ، دفعه المشتري للبائع بالكيفية التالية: أ- مبلغ ثلاثمائة وثلاثون ألف وأربعمائة دينار جزائري (330.400.00 دج) مساهمة شخصية من طرف المشتري. ب- مبلغ أربعمائة وخمسون ألف دينار جزائري (450.000.00 دج) في شكل إعانة من الصندوق الوطني للسكن . ج- مبلغ مليون وثمانية وثمانون ألف دينار جزائري (1.088.000.00 دج) في شكل قرض من طرف القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة وبذلك أبرأت ذمة المشتري إبراء تاما.
لضمان	ضمانا للقرض الذي إستفاد منه السيد/ ~~بوعبدالمجيد بن~~ فإنه وضع هذا الأخير العقار موضوع هذا الرهن المعين أعلاه تحت يد القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة حتى ترد مستحقات هذه الوكالة حسب كل الشروط المتفق عليها ضمن عقد رهن إتفاقي عقاري الممضي بين الطرفين في: 2009/06/28 تحت رقم: 2009/1370. -مبلغ الدين: مليون وثمانية وثمانون ألف دينار جزائري (1.088.000.00 دج) الوفاء: إستظهر المعني كشف ضريبي محرر وصافي صادر عن قبضة الضرائب المسيلة بتاريخ: 2009/05/11 تحت رقم: 2009/3692.
إيضاحات طبقا لأحكام خاصة -هوامش-	يفتح القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة بمقتضى هذا العقد لفائدة السيد/ ~~بوعبدالمجيد بن~~ المذكورة أعلاه، إعتقادا بقيمة مليون وثمانية وثمانون ألف دينار جزائري (1.088.000.00 دج) قرضا طويل المدى مخصصا لشراء سكن إجتماعي تساهمي (LSP) لمدة عشرون (20) سنة زائد ثلاثة (03) أشهر مدة تأجيل بفائدة تقدر بـ: (6.25 %) سنويا بالإضافة إلى نسبة فائدة تأخير قدرها (02 %) بالإضافة إلى مبلغ أربعمائة وخمسون ألف دينار جزائري (450.000.00 دج) ممنوح له كإعانة مالية غير قابلة للإرجاع من طرف الصندوق الوطني للسكن خارج رسم الفائدة ليصبح المبلغ الإجمالي الممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة والصندوق الوطني للسكن معا يقدر بـ: مليون وخمسمائة وثمانية وثلاثون ألف دينار جزائري (1.538.000.00 دج).
إن الممضي أسفله يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفحتين مطابقتين، صودق عليه. ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به.	حرر بـ المسيلة يوم 13 جويلية 2009 

✓

مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة
مصلحة العمليات والخبرات العقارية
مكتب العقود الإدارية و المنازعات
عدد: 38 / 15 من السجل الخاص.

في اليوم الثاني من شهر فيفري عام ألفين وخمسة عشر.

بناء على القانون رقم 01/81 المؤرخ في 81/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي المعدل والمتمم.

بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26/04/1982 ، الذي يؤهل مدير أملاك الدولة لتحرير و إمضاء عقود البيع الخاصة بالأملاك المتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 الصادر في 07/02/1981 المعدل والمتمم .

بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28/04/1982، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط

بناء على عقد البيع رقم 81 المؤرخ في 16/05/1998 والمشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة في 22/08/1998 حجم 125 رقم 137.

بناء على شهادة ابراء ذمة التسديد المصادق عليها من طرف المصلحة المسيرة د.ت. ب. ع. بالمسيلة رقم: 102 بتاريخ 06/07/2015 التي تبين أن الشاري قد سدّد كل قيمة التنازل (فائدة محسوبة).

دون قیود او شرط

بإسقاط الرهن العقاري القانوني لفائدة الخزينة المعقيد طبقا للمادة 13 من دفتر شروط عقد التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي ضد السيد: ~~باسم السيد~~ ، تاجر، الساكن بحي 206 مسكن بالمسيلة ، المولود في 1948-02-12 بالمسيلة ، شقة تنتمي لعمارة ذات ملكية مشتركة مخصصة للسكن بالمسيلة حي 206 مسكن ، طابق الثاني يمين رقم 187/167 ، درج 01 العمارة 22 تتكون من ثلاثة غرف مطبخ، و حمام، تبلغ مساحتها اربعة وثمانون متر مربع و 64 دسم² (84.64 م²) و هو مايمثل 1000/111/01 الأجزاء المشتركة حسب البيان الوصفي المعد لذلك قطعة رقم 09 و هي تنتمي للمجموعة الملكية رقم 09 قسم 58 قطعة 09 حسب الدفتر العقاري.

مع الاحتفاظ بكل رهن آخر.

- تكون الملاحظة من طرف المحافظ العقاري على هامش إشهار عقد البيع المذكور آنفاً.

- حرر عقد التنازل عن الرهن القانوني في مسودة و نسختين سلمت واحدة للمشتري والأخرى للهيئة البائعة

مؤشر بتاريخ 23 2009

مؤشر بتاريخ 28

جمع ۵۰ کتب ۱۳۳
الرسم جائز



بتاريخ : 2016/02/10 م .
الموافق لـ 01 جمادى الأولى 1737 هـ
رقم الفهرس : (16/121)

مكتب التوثيق
الأستاذ/ العربي قندوز
المعي الإحصائي بالمسيلة

إبراء ذمة التسديد وشطب القيد عن رهن عقاري

الحمد لله وحده .

لدى الأستاذ/ العربي قندوز الموثق بالمسيلة ، الممضى أدناه .

حضر :

— السيد/ عوفي السعيد بن أحمد ، متقاعد ، جزائري الجنسية ، مولود في العشرين من شهر مارس سنة ألف وتسعمائة وسبعة وثلاثين (1937/03/20) بالسعيدة (الشلال) ، طبقا لشهادة ميلاده المقيدة بالحالة المدنية تحت رقم (4071) ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد ص (2007/02/13) الصادرة عن دائرة المسيلة في : 2007/02/13 ، المقيم بحي (275) مسكن بالمسيلة .
الذي أودع لدينا إبراء ذمة التسديد رقم (02/ د ت ت ع د م م / م ت / 2011) ، الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة ، بتاريخ : 2012/01/10 . (تستنسخ وتلحق بأصل هذا العقد) .
وطلب منا القيام بكافة الإجراءات المطلوبة لشطب قيد رهن عقاري على العقار المعين أدناه ، التأسيس من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة ، وذلك بعدما عرض علينا ما يلي :

العرض

بموجب عقد بيع توثيقي محرر لدى الأستاذ/ سحنون التواتي ، موثق بالمسيلة في : 2000/08/15 ، تحت رقم (2000/972) ، مسجل بمكتب التسجيل بالمسيلة في : 2000/08/28 ، دفتر (04) ، رقم (03) ، صفحة (136) ، ومشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة في : 2000/09/20 ، حجم (153) ، رقم (57) ، إيداع رقم (22/604) ، وكذا دفتر عقاري مشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة في : 2006/08/27 ، حجم (04) ، تربية (4071) ، إجراء أولي ترقيم نهائي في السجل العقاري ، تم قيد امتياز رهن عقاري من طرف المدين السيد/ عوفي السعيد بن أحمد ، لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة ، على العقار المعين أدناه ، ضمنا لتسديد كامل سعر البيع المحدد في العقد والدفتر المذكورين .

التعيين

قطعة رقم (42) من مجموعة ملكية رقم (16) ، قسم (58) ، عبارة عن شقة سكنية ، تتكون من ثلاث (03) غرف ومطبخ وحمام ، بالعمارة رقم (06) ، السلم (01) ، الطابق الأرضي ، تبلغ مساحتها أربعة وثمانون متر مربع وأربعة وستون ديسيمترا مربعا (84.64) م² ونسبة (1000/125.07) من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها ، تقع بحي " 206 " مسكن بالمسيلة بتراب بلدية ودائرة وولاية المسيلة .

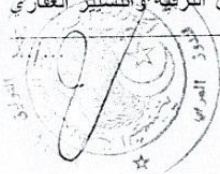
أصل الملكية

إن العقار موضوع الرهن والمعين أعلاه ، تملكته الهيئة البائعة بالكيفية التالية :
بالنسبة للأرض : تابعة لأمالك الدولة والتي آلت ملكيتها لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة من أجل المنفعة العامة .

بالنسبة للبناءات : أنجزت من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .
وبعد هذا العرض ، تم التصريح بما يلي :

التصريح برفع اليد وشطب القيد

* بناء على ما ذكر في العرض آتقا واستنادا إلى إبراء ذمة التسديد ، المشار إليها أعلاه ، المتضمنة تسديد كامل سعر البيع المحدد في العقد والدفتر المذكورين ، للعقار السابق تعيينه .
فإن السيد/ عوفي السعيد بن أحمد ، قد سدد كامل مبلغ البيع الباقي في ذمته .
وعليه يشهد الموثق الممضى أدناه ، على شطب قيد الرهن العقاري المشار إليه أعلاه ، بصفة تامة ونهائية ، ورفع اليد على العقار المرهون دون قيد ولا شرط ، وإبراء ذمة المشتري تجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة إبراء تاما من كل قيد أو تبعية .



مسجل بالمسيلة في : 2016/02/11
تبلغ (1.500) دج وصل رقم (103423)
صفحة 133، حجم (H2N2)

مراسيم تنظيمية

★

مرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4 يونيو سنة 2018، يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 4-99 و 143 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 91-25 المؤرخ في 9 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 16 ديسمبر سنة 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992، لاسيما المادة 162 منه، المعدلة،
- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،
- وبمقتضى القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 27 رمضان عام 1421 الموافق 23 ديسمبر سنة 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، لاسيما المادة 41 منه، المعدلة،
- وبمقتضى القانون رقم 01-21 المؤرخ في 7 شوال عام 1422 الموافق 22 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002، لاسيما المادة 209 منه، المعدلة،
- وبمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، المعدل،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 27 رمضان عام 1421 الموافق 23 ديسمبر سنة 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، وأحكام المادة 209 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 7 شوال عام 1422 الموافق 22 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

المادة 2 : 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 التجارية.

تحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

المادة 3 : تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم :

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992،

- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي،

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية،

- الأملاك العقارية المهددة بالانهيار.

الفصل الأول

شروط التنازل عن الأملاك العقارية

الفرع الأول

الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

المادة 4 : يمكن الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط.

ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني.

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، لاسيما المادة 91 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المؤرخ في 8 شعبان عام 1436 الموافق 27 مايو سنة 2015 والمتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-242 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1438 الموافق 15 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1427 الموافق 11 يناير سنة 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-141 المؤرخ في 9 شعبان عام 1436 الموافق 28 مايو سنة 2015 والمتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-204 المؤرخ في 11 شوال عام 1436 الموافق 27 يوليو سنة 2015 والمتضمن إعفاء المواطن من تقديم وثائق الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية،

الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال التخفيض في سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة.

الفصل الثاني

كيفية التنازل عن الأملاك العقارية

الفرع الأول

الأملاك العقارية التابعة للدولة

المادة 12 : يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصّبها لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا. ويرفق الطلب بملف يتضمن :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

المادة 13 : تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

تتكون اللجنة من :

- رئيس الدائرة، رئيسا،
 - ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة،
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- توسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية. تتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة.

المادة 14 : يتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين (2)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ. يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا ويبلغ للطالب.

المادة 15 : يبرم عقد بيع تعدّه مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار، موضوع التنازل، طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 5 : في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل.

المادة 6 : في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد الطالب من أجل أقصاه عشر (10) سنوات لدفع ثمن التنازل.

وفي هذه الحالة، يجب تقديم دفع أولي نسبته 5 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يدفع عند إبرام عقد البيع. ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدّد بـ 1 % في السنة.

المادة 7 : في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض مبلغ التنازل قدره :

7 % - عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها.

5 % - عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس (5) سنوات أو تساويها.

المادة 8 : يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة نسبته 1 %.

في حالة عدم دفع الطالب ستة (6) مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ولاسيما منها إلغاء البيع.

وفي هذه الحالة، تؤل المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.

المادة 9 : في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا.

المادة 10 : يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، الطالبون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن.

الفرع الثاني

الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

المادة 11 : لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

المادة 20 : يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ويجب أن تبليغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها وضمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم. يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا ويبلغ للطالب.

المادة 21 : تقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكورة في المادة 22 أثناء، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

المادة 22 : تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ الإخطار.

تتكون اللجنة من :

- مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، رئيسا،
- ممثل ألاك الدولة للولاية،
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

الفصل الثالث

أحكام ختامية

المادة 23 : يسجل المشترون للألاك العقارية، بعنوان هذا المرسوم، في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 والمذكور أعلاه.

وبهذه الصفة، يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

المادة 24 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 269-03 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424

يجب أن يوضح عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

المادة 16 : يقدم كل طعن في قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

المادة 17 : تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها.

تتكون اللجنة من :

- الوالي أو الوالي المنتدب، رئيسا،
- المدير الولائي لألاك الدولة،
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

الفرع الثاني

الألاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

المادة 18 : يجب إيداع طلب شراء الألاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، من طرف الطالب لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المذكورة في المادة 19 أثناء.

يرفق الطلب بملف يتضمن :

- عقد إيجار الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

المادة 19 : تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

تتكون اللجنة من :

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، رئيسا،
- ممثل المدير الولائي لألاك الدولة،
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن،
- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

تجتمع اللجنة مرة واحدة (1) في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها.

الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط
وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو
الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004،
المعدل والمتمم .

المادة 25 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4
يونيو سنة 2018.

أحمد أويحيى

مراسيم تنظيمية

المادة 2 : ينتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحويل مجموع أملاكها وحقوقها واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

المادة 3 : يترتب على التحويل المنصوص عليه أعلاه، إعداد :

- جرد كمي ونوعي وتقديرية تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لجنة يعين أعضاؤها وزير المالية. ويوافق على الجرد بموجب قرار من وزير المالية،

- حصيلة ختامية تعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل.

المادة 4 : تبقى حقوق المستخدمين المحولين واجباتهم خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 5 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمّم.

المادة 6 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حُرر بالجزائر في 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021.

عبد الميزن جراد

مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 112-5 و 141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، لا سيما المادة 39 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 19-370 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1441 الموافق 28 ديسمبر سنة 2019 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-78 المؤرخ في 9 رجب عام 1442 الموافق 21 فبراير سنة 2021 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والمتعلق بجرّد الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تحلّ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 والمذكور أعلاه.

قرارات، مقررات، آراء

وزارة المالية

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 6 رمضان عام 1443
الموافق 7 أبريل سنة 2022، يحدد صلاحيات
وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية.

إن الوزير الأول،

ووزير المالية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 275-21 المؤرخ في 19
ذي القعدة عام 1442 الموافق 30 يونيو سنة 2021 والمتضمن
تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 281-21 المؤرخ في
26 ذي القعدة عام 1442 الموافق 7 يوليو سنة 2021 والمتضمن
تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 54-95 المؤرخ في 15
رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدد
صلاحيات وزير المالية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 193-14 المؤرخ في 5
رمضان عام 1435 الموافق 3 يوليو سنة 2014 الذي يحدد
صلاحيات المدير العام للتوظيف العمومية والإصلاح الإداري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 393-21 المؤرخ في
11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021 الذي
يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال
الوطنية وصلاحياتها، لا سيما المادة 4 (الفقرة 3) منه،

يقرّان ما يأتي :

المادة الأولى : تطبقا لأحكام المادة 4 (الفقرة 3) من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية.

المادة 2 : تنظم المديرية الجهوية للأموال الوطنية كما يأتي :

1 - المديرية الفرعية لأنشطة أموال الدولة، وتكلف، في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي :

- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال أموال الدولة،

- تنشيط عمل المديريات الولائية لأموال الدولة وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومتابعته.

وتتكون من أربعة (4) مكاتب :

*** مكتب عمليات أموال الدولة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة تنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بأموال الدولة،

- السهر على تنسيق وتوحيد مناهج العمل في مجال أموال الدولة.

*** مكتب خبرات وتقييمات أموال الدولة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- ضمان إنشاء بنك معلومات للسوق العقاري على المستوى الجهوي،

- توحيد مناهج وطرق تقييم العقارات والمنقولات والسهر على تحيينها.

*** مكتب الإحصائيات والتحصيل والجرد،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- إعداد الإحصائيات الدورية المتعلقة بأموال الدولة،

- تأطير ومتابعة عمليات تحصيل عائدات ونواتج أموال الدولة ومراقبتها،

- تأطير ومتابعة عمليات جرد الممتلكات التابعة للدولة وتسجيلها في الجدول العام للأموال الوطنية.

*** مكتب عرائض ومنازعات وعقود أموال الدولة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة العرائض المرتبطة بأموال الدولة وتنسيق ومراقبة التكفل بها،

- متابعة منازعات أموال الدولة وضمان التكفل بملفاتها طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية،

- تأطير ومتابعة عمليات إعداد العقود من طرف مصالح أموال الدولة وضمان تسليمها في آجالها المحددة.

2- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتكلف، في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي :

- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري،

- تنشيط عمل المديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومتابعته.

وتتكون من أربعة (4) مكاتب :

*** مكتب عمليات مسح الأراضي العام،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام،

- استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، وضمان صيانتها وحفظها،

- متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي وتنسيقها مع المحافظات العقارية.

*** مكتب عمليات الشهر العقاري،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري،

- متابعة احترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري،

- تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والآلوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها.

- ضمان تنفيذ برامج تفتيش ومراقبة هياكل مسح الأراضي والحفظ العقاري، وإعداد التقارير الخاصة بذلك،

- القيام بزيارات فجائية لمراقبة لاسيما ظروف استقبال وتوجيه المتعاملين والتكفل بانشغالاتهم،

- المتابعة الميدانية لتنفيذ تعليمات وتوصيات السلطة السلمية بخصوص تصحيح الاختلالات التي تمت معاينتها خلال عمليات التفتيش والمراقبة.

4 - المديرية الفرعية للرقمنة والمعلوماتية، وتكلف، في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي :

- تأطير عمليات إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري،

- المساهمة بالتنسيق مع الإدارة المركزية في إعداد برامج الرقمنة والحلول المعلوماتية وضمان نشرها واستغلالها.

وتتكون من ثلاثة (3) مكاتب :

*** مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- تأطير ومتابعة تنفيذ برامج رقمنة أنشطة أملاك الدولة،

- إعداد تقارير دورية حول عمليات رقمنة أنشطة أملاك الدولة وتقديمها للسلطة السلمية.

*** مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- تأطير ومتابعة تنفيذ برامج رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،

- إعداد تقارير دورية حول عمليات رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتقديمها للسلطة السلمية.

*** مكتب صيانة تجهيزات الإعلام الآلي،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- تحديد، بالتنسيق مع الإدارة المركزية، المواصفات التقنية لتجهيزات الإعلام الآلي والتجهيزات التقنية بمناسبة عمليات اقتناء هذه التجهيزات ومراقبة مطابقتها،

- صيانة تجهيزات الإعلام الآلي والتجهيزات التقنية وكذا البرمجيات المخصصة للمديرية الجهوية والمصالح التابعة لاختصاصها الإقليمي.

*** مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنسيق ومراقبة التكفل بها،

- متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفل بملفاتها طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية.

*** مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- تأطير ومتابعة عمليات استلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية في البطاقية العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها،

- ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه.

3- المديرية الفرعية للتفتيش والرقابة، وتكلف، في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي :

- ضمان تنفيذ مهام تفتيش ومراقبة نشاطات المديريات الولائية وإعداد الحصائل والتلاخيص المتعلقة بذلك،

- ضمان، لحساب السلطة السلمية، مهام المراجعة والتحقيق وإعداد التقارير الخاصة بذلك.

وتتكون من مكتبين (2) إثنين :

*** مكتب تفتيش ومراقبة هياكل أملاك الدولة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- ضمان تنفيذ برامج تفتيش ومراقبة هياكل أملاك الدولة، وإعداد التقارير الخاصة بذلك،

- القيام بزيارات فجائية لمراقبة لاسيما ظروف استقبال وتوجيه المتعاملين والتكفل بانشغالاتهم،

- المتابعة الميدانية لتنفيذ تعليمات وتوصيات السلطة السلمية بخصوص تصحيح الاختلالات التي تمت معاينتها خلال عمليات التفتيش والمراقبة.

*** مكتب تفتيش ومراقبة هياكل مسح الأراضي والحفظ العقاري،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

5- المديرية الفرعية للإدارة العامة، وتكلف، في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي :

- ضمان تسيير الموارد البشرية للمديرية الجهوية للأموال الوطنية ولمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي،

- تقدير احتياجات المديرية الجهوية ومصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي من وسائل بشرية ومالية وتقنية ومالية، وإعداد تقارير دورية للسلطة السلمية عن ظروف سير هذه الوسائل واستعمالها، بالتنسيق مع المديرية الولائية المعنية،

- المشاركة في إنجاز عمليات تكوين مستخدمي المديرية الجهوية والمصالح التابعة لاختصاصها الإقليمي.

وتتكون من أربعة (4) مكاتب :

*** مكتب المستخدمين والتكوين،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- ضمان تسيير الموارد البشرية للمديرية الجهوية ولمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي،

- تقدير احتياجات المديرية الجهوية ومصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي من الموارد البشرية،

- إعداد المخططات السنوية لتسيير الموارد البشرية وتنفيذها،

- المشاركة في إنجاز عمليات التكوين وتحسين المستوى وتجديد المعارف لمستخدمي المديرية الجهوية ولمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي.

*** مكتب الميزانية،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- إعداد التقديرات الميزانية لتسيير والتجهيز للمديرية الجهوية ولمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي،

- تنفيذ ميزانية التسيير والتجهيز للمديرية الجهوية والعمليات ذات البعد الجهوي لفائدة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي.

*** مكتب المحاسبة،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- تقدير الاحتياجات اللازمة للتكفل بأجور مستخدمي المديرية الجهوية ومصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي،

- ضمان دفع أجور مستخدمي المديرية الجهوية ومصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي في الآجال المحددة وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية،

- إعداد الإحصائيات والوثائق المحاسبية المتعلقة بالأجور.

*** مكتب الوسائل والوثائق والأرشيف،** ويكلف على الخصوص بما يأتي :

- السهر على ضمان تزويد المديرية الجهوية بالوسائل الضرورية لأداء مهامها،

- صيانة مقرات المصالح التابعة للمديرية الجهوية، والسهر على تنفيذ التدابير المنصوص عليها في مجال أمن الأشخاص والممتلكات،

- تحديد احتياجات المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية في مجال المطبوعات، وضمان تسييرها وتوزيعها واستغلالها بالتنسيق مع الإدارة المركزية،

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال الأرشيف.

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 6 رمضان عام 1443 الموافق 7 أبريل سنة 2022.

وزير المالية

عن الوزير الأول
وبتفويض منه

المدير العام للوظيفة
العمومية والإصلاح الإداري

بلقاسم بوشمال

عبد الرحمان راوية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

الأملات الوطنية

24 MAI 2011 الجرائد. فيني

405668

إلى

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأمولاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

المرجع: - مذكرة الإدارة المركزية رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.

المرفقات: واحدة (1).

لقد تم تذكيركم بموجب مذكرة الإدارة المركزية المشار إليها بالمرجع أعلاه، بالمبادئ الأساسية للجهاز القانوني المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما تم لفت انتباهكم إلى كفاءات و آليات سير الأشغال المنوطة بكم.

في إطار توحيد منهجية العمل و جعل هذه العملية تسير بطريقة متجانسة على مستوى مصالح أملاك الدولة عبر مختلف ولايات الوطن قامت الإدارة المركزية بإعداد نموذج للعقد الإداري المتضمن منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تم إرفاقه بالمذكرة السالفة الذكر.

في إطار آخر، ألقت إنتباهكم إلى صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المشار إليه بالمرجع أعلاه، المرفق طيه نسخة منه، و المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات و الذي حدد يسما شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة.

في هذا الشأن و تتمتع لمذكرة الإدارة المركزية رقم 3085 المشار إليها أعلاه، لقد بدى من الضروري لفت إنتباهكم إلى ما يلي:

*** / ***

1- فيما يخص نموذج العقد الإداري:

1-1 فيما يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود رسمية تتضمن منح حق الانتفاع الدائم:

في هذه الحالة يجب إضافة بند ضمن عقد الإمتياز ينص على أن « هذا العقد يلغي و يحل محل العقد رقم ... المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية لـ .. تحت رقم .. حجم ... بتاريخ ... المتضمن » .

2-1 فيما يخص الملفات التي تم ترخيص تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفايات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

في هذه الحالة يتعين على مصالحكم تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري المتضمن منح حق الإمتياز، مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الإمتياز على الأرض الفلاحية المعنية لفائدة المستفيد.

3-1 فيما يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية:

في هذه الحالة يتعين على مصالحكم تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري المتضمن منح حق الإمتياز، مراجع الحكم أو القرار القضائي.

4-1 فيما يخص ضرورة التكفل السريع بعملية إعداد العقود:

لقد ورد إلى الإدارة المركزية أنه ثمة بعض التماطل في إعداد العقود الإدارية المتعلقة بالإمتياز و بالخصوص شهرها على مستوى المحافظات العقارية لسبب الأجل الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة "PR4bis" لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي.

في هذا الشأن، يتعين على مصالح أمالك الدولة عندما يكونوا بصدد مثل هذه الحالات موافاة مباشرة مديري مسح الأراضي الذي يتعين عليهما التكفل بإعداد الوثيقة المعنية في أسرع الأجل.

كما ورد إلى الإدارة المركزية كذلك أن بعض المحافظين العقاريين يشترطون تقديم شهادة الميلاد رقم 12 من أجل شهر العقود المعنية.

في هذا الشأن، يجدر لفت إنتباهكم إلى ليس ثمة أي تشريع أو تنظيم الذي يشترط تقديم هذا النوع من الشهادة، و عليه يتعين عليكم الإكتفاء بشهادة الميلاد العادية (رقم 13) لإتمام إجراءات شهر العقود الإداري.

2- فيما يخص الأراضي الفلاحية التي هي موضوع عمليات إقتطاع أو إسترجاع في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما:

يتعين على مصالحكم في هذه الحالة تجميد عملية إعداد و تسليم عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التي مستها عمليات إقتطاع أو إسترجاع إلى غاية إستكمال هذه الإجراءات و تحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية (في حالة إقتطاع أو إسترجاع جزئي) التي ستكون محل منح إمتياز لفائدة المستثمر الفلاحي.

و يبقى معلوما أن منح الإمتياز لفائدة المستثمر الفلاحي يكون فقط على المساحة المتبقية أي القطعة الأرضية التي لم تمسحها عملية الإقتطاع أو الإسترجاع.

3- فيما يخص المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011:

في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، لقد حدد المنشور الوزاري المشترك السالف الذكر، شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما أنه سطر الخطوات الواجب إتباعها من طرف المترشحين للحصول على إمتياز على هذا النوع من الأراضي بالإضافة إلى أنه حدد الشروط المالية التي سيتم تطبيقها على هذا الإمتياز.

في هذا الشأن، و بهدف تدعيم و تشجيع تطوير النشاط الفلاحي، لقد نص المنشور الوزاري المشترك السالف الذكر ضمن فقرته الأخيرة (النقطة 5) على منح تحفيزات مالية بإتجاه المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة لا سيما فيما يتعلق بتسديد الإتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز الممنوح على الأراضي المعنية.

غير أنه يتعين تجميد تطبيق هذه الإمتيازات المالية و التريث إلى حين صدور أحكام تشريعية (قانون المالية التكميلي لسنة 2011) ستحدد بصفة نهائية كفاءات و مستوى التحفيزات المطبقة على هذا النوع من المستثمرات.

بذلك، يتم تأجيل تسديد الإتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي المعنية مهما كانت مساحتها إلى غاية وضع حيز التنفيذ للشروط المالية المحفزة المقررة من طرف السلطات العمومية.

أرجو منكم العمل بما سبق.

* نسخة يشرفني إرسالها إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
* نسخة يشرفني إرسالها إلى السيد مدير التنظيم و حماية الأملاك (وزارة الفلاحة و التنمية الريفية).

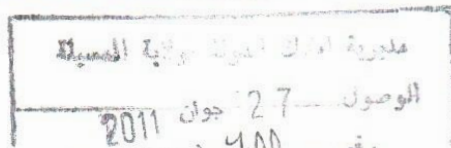
المدير العام للأمالك الوطنية

إمضاء: محمد حليمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL



وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية تلمين الأملاك التابعة للدولة
رقم 06471

09 JUIN 2011

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: حيازة الملكية العقارية الفلاحية - طمأنة المستغلين الفلاحين على ملكياتهم العقارية.-

المرجع: المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 02 جوان 2011.

المرفقات: منشور وزاري.

في إطار التكفل بالملفات العالقة الخاصة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يشرفني موافاتكم طيه بنسخة من المنشور الوزاري المشترك رقم 3 المؤرخ في 02 جوان 2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية) و الموجه إلى السيدات و السادة الولاة.

في هذا الصدد، ألفت إنتباهكم إلى أن هذا المنشور الوزاري يهدف إلى تطهير جميع الوضعيات المتعلقة بالعمليات التي تمت في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

و عليه، المطلوب منكم السهر على التطبيق الصارم لمحتوى هذا المنشور الوزاري المشترك و المساهمة بالفعالية اللازمة مع مختلف المصالح (الولاية، المصالح الفلاحية) لإنجاح هذه العملية.

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: مستشار



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية
والجماعات المحلية

وزارة الفلاحة
والتنمية الريفية

رقم 02

منشور وزاري مشترك

السيدة و السادة الولاة

الموضوع : حيازة الملكية العقارية الفلاحية : طمانة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

- المرجع : - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.
- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل سنة 1984 الذي يبين شروط تنفيذ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمرسوم رقم 83 - 724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983.

لقد أفصحت حوصلة العملية المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن تأخر في إتمام إجراءات منح العقود للمستغلين المعنيين.

بالفعل، وبالرغم من أن إجراءات إيداع ودراسة والمتابعة التقنية والإدارية للملفات تتم على مستوى الدائرة والبلدية و بالرغم من تحديد الآجال بموجب التنظيم الساري المفعول، تمتاز بعض الولايات بالبطء في تنفيذ تلك الإجراءات، لاسيما إذا تعلق الأمر برفع الشرط الفاسخ ومنح العقود لمعظم المستفيدين.

وعليه، لقد ساهم غياب العقود بالنسبة لجزء كبير من المستفيدين، الذين اعتمد معظمهم على مواردهم الخاصة، في عدم إطمئنان المستغلين على ملكياتهم العقارية و عدم إستقرارهم مما نتج عنه في بعض الحالات معاملات خفية و تحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة.

وفي الوقت الذي تولي الحكومة أهمية خاصة لطمأنة آلاف الفلاحين ومستغلي الأراضي الفلاحية على ملكياتهم العقارية أيا كان طابعها القانوني، فإن السيدة و السادة الولاة مدعوون لتنفيذ التدابير الآتية الخاصة بعمليات حيازة الملكية العقارية الفلاحية :

1 - حالة الأراضي التي كان إستصلاحها موضوع معاينة إيجابية دون أن يترتب عنها إعداد العقد :

من المناسب تسريع الإجراءات التنظيمية لإعداد العقود من طرف إدارة أملاك الدولة للولاية طبقا لأحكام المرسوم رقم 724-83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984 المذكورين بالمرجع.

في هذه الحالات، يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ و يعد قرارا يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد وإتمام شكيلات التسجيل و الشهر العقاري. يكلف مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

غير أنه، لما يتبين أن الإستفادة من الأرض لم تتم طبقا لروح القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، يكون للوالي سلطة تقدير كفاءات التكفل بالحالات المطروحة.

2 - حالة الأراضي التي كان إستصلاحها موضوع معاينة سلبية :

أ. الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل إستنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات :

في هذه الحالة، يمكن للمستفيد أن يتابع الإستصلاح إلى غاية إستنفاد الفترة المذكورة.

ب. الحالة التي تمت فيها المعاينة بعد إستنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات :

في هذه الحالة، و في غياب القوة القاهرة التي يحتج بها المستفيد، يمكن الإعلان عن إسقاط الحق :

- بقرار من الوالي في حالة عدم إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

تمنح الأراضي المسترجعة إلى مستفيدين آخرين في إطار التدابير المقررة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011.

3 - حالة الأراضي التي لم يكن إستصلاحها موضوع معاينة :

في هذه الحالة، فإنه يتوجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الإستصلاح ومتابعة التدابير المتعلقة به في ظل إحترام الآجال المحددة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984.

4 - حالة تحويل طابع الأراضي :

يجدر لفت الإنتباه إلى ضرورة إدراج إحترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة وإعداد العقود. و بذلك، ستكون كل حالات تحويل الطابع الفلاحي للأراضي المستفاد بها وجوبا موضوع إسقاط الحق يعلن عنه :

- بقرار من الوالي في حالة عدم إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

5 - حالة الأراضي المدمجة في القطاعات العمرانية :

إذا كانت الأراضي موضوع الحيازة مدمجة أو قابلة للإدماج ضمن القطاعات العمرانية، فإنه يتوجب إعلام المديرية الولائية للحفظ العقاري من أجل تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بأراضي المكتسبة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

في حالة إدماج الأرض ضمن قطاعات التعمير، يجب تمييز بين حالتين :

أ- المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية و قد قام بإستصلاح الأراضي؛ يتم تحويل حق الحيازة إلى حق الإمتياز.

ب - المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية و لم يتم بإستصلاح الأراضي؛ يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي.

في إنتظار وضع نظام قانوني خاص، و بهدف تجنب كل شكل من أشكال المضاربة، فإنه لا يمكن أن تكون هذه الأراضي موضوع تنازل كلي أو جزئي، تجزئة، أو تسليم رخصة البناء.

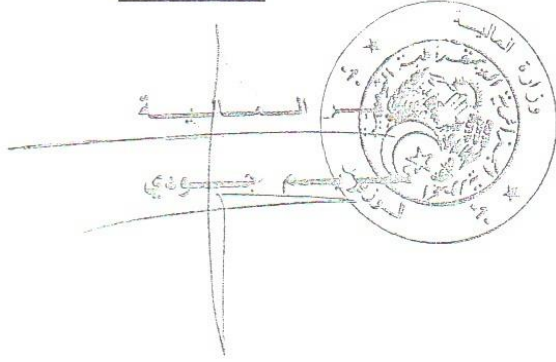
6 - مجال تطبيق القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية :

حسب روح القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، فإنه ينبغي التذكير بأن حيازة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية.

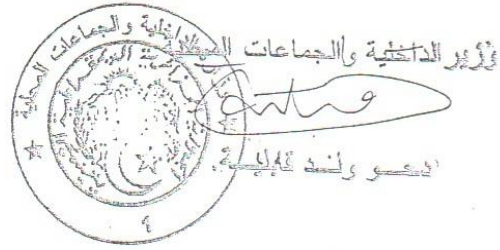
في هذا الإطار، لا يمكن أن يتم أي منح في باقي المناطق إلا في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

إن أهمية العملية تتطلب من الولاية إتخاذ كل التدابير الضرورية من أجل القيام بتطهير هذه الوضعيات في أقرب الآجال و موافاتنا عند الإقتضاء بعرض حال لكل الصعوبات التي تواجهكم في الموضوع. وهم مدعوون كلما إقتضى الأمر إلى تكييف أحكام هذا المنشور مع الخصوصيات الإجتماعية والإقتصادية الخاصة بكل منطقة.

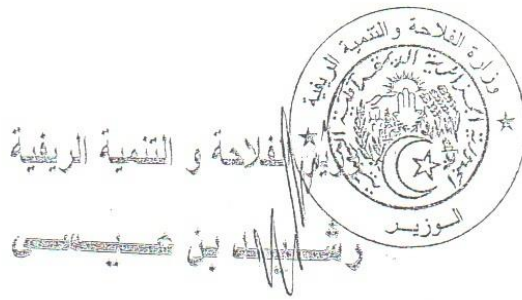
وزير المالية



وزير الداخلية والجماعات المحلية



وزير الفلاحة والتنمية الريفية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة

رقم م/ع أ/م ت أ د / م ف ع غ ف

18 AVR. 2011

الجزائر، في

04201

المدير العام للأموال الوطنية

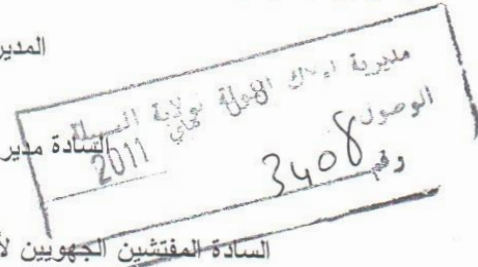
إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السيدة والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)



الموضوع: ف/ي تحويل مقررات منح الإمتياز إلى عقود منح إمتياز .

المرجع: المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل 2005.

في إطار دراسة الملفات المتعلقة بالإستثمار، لاحظت الإدارة المركزية أن بعض مديريات أملاك الدولة مازالت لم تحول مقررات منح الإمتياز إلى عقود مشهورة عملا بمضمون المذكرة المبينة في المرجع .

بالفعل، يعتبر بقاء هذه الحالات لحد الآن دون تكفل أمر غير مقبول تماما وضرب عرض الحائط لتعليمات الإدارة المركزية.

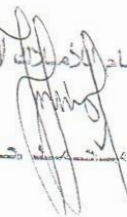
كما أن بقاء مقررات، التي لم يتم حتى شهرها في بعض الأحيان، لا تسمح للمستثمرين من الحصول على رخص البناء وكذا القروض البنكية و ينعكس سلبا على أجال إنجاز المشاريع و يفتح باب للمستثمرين للتحجج في تأخير إنجاز مشاريعهم.

لهذا، فأنتم مطالبون للمرة الأخيرة بتنفيذ التعليمات التي أعطتها الإدارة المركزية في هذا المجال و في أسرع الأجال الممكنة.

كما أعلمكم أنه تقرر من الآن فصاعدا تسليط عقوبات صارمة في حالة ثبوت وجود ملف يتعلق بالإستثمار مازال يحتوي على مقررة منح الإمتياز.

وعليه، فأنتم مطالبون بإعداد جرد لكل الملفات المتواجدة على مستوى مصالحكم من أجل التكفل بها في أسرع الأجال ووفق مضمون المذكرة المبينة في المرجع.

أرجو منكم العمل بما سبق .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء: 
حليمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

14 JUL 2011

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- حالة وفاة صاحب حق الإنتفاع الدائم.

المرجع: مذكرة الإدارة المركزية رقم 3085 المؤرخة في 11 أفريل 2011.

في إطار العملية المشار إليها بالموضوع أعلاه، و إثر عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية إلى حق إمتياز في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، قد تتلقى مصالحكم ملفات تحويل حق إنتفاع دائم إلى إمتياز على أراضي فلاحية تتعلق بأشخاص متوفين.

في هذا الصدد، لقد بدى من الضروري لفت إنتباهكم إلى أنه أثناء إعداد مصالحكم لعقود الإمتياز لفائدة ورثة المتوفى فإنه يتعين عليكم ذكر في باب تعيين المستفيد من الإمتياز، إضافة إلى لقب و اسم و تاريخ و مكان ولادة و جنسية الوارث الموكل له، ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و جنسية جميع الورثة المذكورين في فريضة المتوفى.

في الأخير لا يفوتني تذكركم كذلك بالزامية الإشارة ضمن تأشيريات عقد الإمتياز إلى الفريضة و الوكالة التي بموجبها تم تعيين ممثل عن الورثة.

المدير العام للأموال الوطنية

إمضاء: مستشار



وزارة المالية

المديرية العامة

لأموال الوطنية

مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة
رقم: 07503

07503



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

11 AVR. 2011

11 AVR. 2011 الجزائر في

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية تلمين الأملاك التابعة للدولة
رقم 00000000000000000000

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

المرجع: - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المرسوم التنفيذي تنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: نموذج عقد إداري للإمتياز (01).

يشرفني إعلامكم بأن الجهاز القانوني الجديد المنظم لعملية منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد دخل حيز التنفيذ.

بالفعل، إن القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار إليهما أعلاه، قد حددا شروط و كفاءات و كذا إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية إلى إمتياز طويل المدى.

في هذا الصدد، و لأجل ضمان وضع حيز تنفيذ منسجم لهذه العملية التي تكتسي طابع وطني، فإنه بدى من الضروري تأطيرها بالتذكير من جهة بالمبادئ الأساسية لهذا الجهاز القانوني الجديد، ومن جهة أخرى بكفاءات و آليات سير الأشغال المنوطة بمصالحكم.

***/**

1- تذكير بالجهاز القانوني:

◀ فيما يخص القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010:

يبدو من المفيد التوضيح أن هذا القانون يتعلق خصوصاً بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المسيرة، قبل صدوره، بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

في هذا السياق، تجدر الإشارة إلى أن هذا القانون قد حدد مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، لا سيما:

- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز؛
- لا يمنح حق الإمتياز إلا لفائدة المنتجين الذين وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و الحائزون على عقود رسمية مشهرة أو قرارات و لائية؛
- يمنح حق الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.
- يمنح حق الإمتياز على الأوعية العقارية المعنية و كذا على الأمالك السطحية التابعة لها؛
- إجراءات تحرير و تسجيل و إشهار عقد الإمتياز معفية من كل الرسوم؛
- يمنح حق الإمتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية؛
- إتاوة حق الإمتياز تحدد بموجب قانون المالية؛
- يأطر تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.
- يتم فسخ عقد حق الإمتياز بطريقة إدارية في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته و/أو عدم إحترامه لبنود دفتر الشروط المرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار إليه أعلاه.

◀ فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 :

إن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار إليه أعلاه، جاء لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكورة أعلاه.

في هذا الإطار، لقد حدد هذا المرسوم مختلف الإجراءات التي من شأنها تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إلى حق إمتياز.

***/**

في هذا الصدد، فقد أُشير أنه على أساس الطلب المقدم من طرف المستثمر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)، وفي حالة الرأي بالموافقة على هذا الطلب، فإن هذا الأخير يعد دفتر الشروط الواجب إمضائه من طرف المستغل المعني و يحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لتكريس هذه العملية بعقد إداري.

في هذا الإطار، تكلف إدارة أملاك الدولة، سيما بإعداد عقود الإمتياز و كذا تحديد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق.

2- فيما يخص الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة:

1-2- فيما يخص إعداد عقد الإمتياز:

تنص المادة 06 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، على أن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يتم من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة بإسم كل مستثمر.

من جهة أخرى، تنص الفقرة 02 من نفس هذه المادة على أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، فإنه يتم إعداد عقد إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ و بحصص متساوية.

يجدر التوضيح أنه بغية تبسيط الإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري يكون بصفة أحادية من طرف مصالحكم دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد، بحيث يعد كافياً دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) و المستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد.

تقوم مصالحكم في أقرب الآجال بإعداد العقد الإداري الذي هو معفى من كل المصاريف، في ثلاث نسخ، حيث تسلم نسختين منه، بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الديوان لفائدة المستثمر.

بالفعل، و بغية تسهيل الإجراءات و من ثمة المساهمة بفعالية في إنجاح هذه العملية، المطلوب من جميع مديري أملاك الدولة عدم ربط تحرير عقد الإمتياز بالتسديد المسبق لمؤخرات الأتاوى المترتبة عن حق الإنتفاع الدائم.

يجب أن يشمل عقد الإمتياز على الأرض والأملك السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو العقارات بالتخصيص، الذي يتم إعداده وفقاً للنموذج المعد من طرف المصلحة المركزية (نسخة مرفقة) و الذي يجب أن يلحق به دفتر الشروط.

2-2 فيما يخص الإتاوة السنوية لحق الإمتياز:

لقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية (أ، ب، ج، د) و أصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية).

***/**

يجدر التوضيح أن إتاحة حق الإمتياز تخص الأرض فقط.

في هذا الصدد، يبدو من المفيد لفت إنتباهكم إلى أن الفقرة 2 من المادة السالفة الذكر قد نصت على أنه يتم تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية عن طريق التنظيم.

بالتالي، و في إنتظار صدور و وضع حيز التنفيذ النصوص التنظيمية المحددة للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي تمت دراستها و هي في طور الإنتهاء من قبل المصالح الفلاحية، فإنه يتعين عليكم عدم المطالبة بتسديد الإتاحة الأولى لحق الإمتياز.

بالفعل يجب إعداد و تسليم عقد الإمتياز، أما المطالبة بالأتاوى فسيتم فور دخول حيز التنفيذ للنص المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية طبقا للمادة 41 المذكورة أعلاه.

بالإضافة و نظرا للأهمية البالغة و العناية الخاصة التي توليها السلطات العمومية قصد ترقية القطاع الفلاحي، فإنه يتعين عليكم كذلك و مثلما تم توضيحه أعلاه في النقطة 1.2، عدم المطالبة حاليا بتسديد مؤخرات الإتوات المستحقة لحق الإنتفاع الدائم.

و إعتبارا لأهمية هذه العملية و حاجة المنتجين الفلاحين لمرافقتهم في هذا النظام الجديد المسير للأراضي الفلاحية العمومية حيث يعتبر التكفل بهذه العملية في أقرب الأجل أمر ضروري، فإنه يتعين عليكم التعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات التي تدخل في إطار التسهيلات و تشجيع النشاط الفلاحي المقرر من طرف السلطة العليا، مثل:

- إن مسؤولية مطابقة الملف تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لذا يتعين على مصالحكم بمجرد إستلامها للملف، و إلا في حالة وجود عائق قانوني قاهر، إتخاذ إجراءات إعداد و تسليم عقد حق الإمتياز؛

- عدم ربط التسديد المسبق للإتاحة السنوية الأولى لحق الإمتياز و كذا مؤخرات إتاحة حق الإنتفاع الدائم بتحرير عقد الإمتياز؛

- مساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الإمتياز هي تلك المدونة في عقد حق الإنتفاع الدائم في حالة وجودها، حيث يتعين على مصالح مسح الأراضي التفرغ لعمليات مسح الأراضي العام المزمع الإنتهاء من أشغاله سنة 2014؛

- لا يجب المطالبة بمخططات جديدة إلا في حالة الأراضي التي عرفت تغير في المساحة إثر سيما عمليات إقتطاع أو إسترجاع؛

- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم، فإن إعداد مخططات تحديد المعالم من طرف مصالح مسح الأراضي ضروري؛

- عندما يتعلق الأمر بمنطقة خضعت للمسح العام للأراضي، فإنه يتعين الأخذ بعين الإعتبار المساحة المسوحة وعلى أساس نسخة من المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الأراضي؛

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REpubLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

141 سبتمبر 2011

3713

16 AOUT 2011 الجزائر

مديرية تلمين الأملاك التابعة للدولة
رقم 08179

المدير العام للأملاك الوطنية

08179

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

13 سبتمبر 2011
رقم 3713

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.

المرجع: القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

بشرفني نفت إنتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية (العدد 40) لنص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و الذي تضمن بعض الأحكام المتعلقة بالأملاك الوطنية سيما ما تعلق منه بالأحكام المطبقة على العقار الفلاحي العمومي.

في هذا الصدد، لقد تم بموجب المادة 19 من هذا القانون تتميم المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المتعلقة بتحديد الإتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بالفعل و في إطار عملية إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات لقد نصت المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر على تطبيق تحفيزات مالية جد هامة تتمثل في تخفيضات على مبلغ الإتاوة السنوية مقابل حق الإمتياز الممنوح على هذه الأراضي، على النحو الآتي:

- 90 % خلال مرحلة الإستصلاح لفترة أقصاها خمس سنوات (5) تحدد حسب طبيعة الإستثمار؛

- 50 % خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها ثلاث (3) سنوات؛

***/**

- بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من عشر (10) سنوات إلى خمس عشر (15) سنة و يرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50 % من الإتاوة السنوية بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا.

و عليه، أرجوا منكم السهر على التطبيق الصارم للأحكام التشريعية السالفة الذكر التي من شأنها المساهمة في خلق مستثمرات فلاحية جديدة و من ثمة توسيع المساحات الفلاحية الصالحة للزراعة.

المدير العام للأمناء الوطنيين

إمضاء: محمد حيمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DU DOMAINE NATIONAL

المزائر، في

الأمم المتحدة

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة
رقم و / ع / ا و / ع تصاحداً مع رقم

NO 9713

إلى

إلى
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

في إطار العملية المشار إليها بالموضوع أعلاه، لقد قام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحويل عدد معتبر من الملفات إلى مصالحكم قصد إعداد عقود الإمتياز، لفائدة المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام، في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

في هذا الصدد و من خلال متابعة هذه العملية لقد لوحظ تأخر كبير على مستوى مصالحكم في عملية إعداد العقود المعنية.

بالفعل و من خلال المعلومات الواردة إلى الإدارة المركزية تبين أن هذا التأخير راجع إلى عدة أسباب أهمها:

- الأجل الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة "PR4bis" لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي؛
- عدم إحتواء الملفات المسلمة لمصالحكم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على جميع الوثائق اللازمة لإعداد عقود الإمتياز المعنية؛
- إحتواء هذه الملفات على وثائق متناقضة فيما بينها (الأمالك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط)؛
- وجود نقائص في دفاتر الشروط بحيث لا يتم في بعض الأحيان إمضاؤها من طرف المستفيد من الإمتياز أو الوكيل.....

*** / ***

إن الأسباب السالفة الذكر و غيرها من الصعوبات تمثل عائق كبير من أجل إنجاز هذه العملية الهامة التي توليها السلطة العليا أهمية بالغة.

عليه و من أجل تذليل هذه العوائق و من ثمة التكفل بهذه العملية كما ينبغي يتعين عليكم حث و تحسيس المصالح التي تحت إشرافكم إتخاذ إجراءات بأهمية هذه العملية و بعدها الإقتصادي و السياسي و الإجتماعي هذا من جهة، و من جهة أخرى تسخير كل الوسائل البشرية و المادية المتاحة قصد تأطير كما ينبغي هذه العملية و يتعلق الأمر بـ:

1- فيما يخص مصالح أملاك الدولة:

يتعين على مديري أملاك الدولة إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلّة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور تلقيها من طرف مصالحكم بحيث يتعين على هذه الخلية القيام بما يلي:

◀ فيما يخص الملفات الغير الكاملة:

لما يتعلق الأمر بملفات منقوصة أو ملفات تحتوي على وثائق يشوبها عيب يحول دون تمكين مصالحكم من إعداد العقد فإنه يتعين عليكم إعادة هذه الملفات فوراً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة برسالة أو جدول تبينون من خلاله الوثائق أو العيب الموجود بالنسبة لكل ملف.

يتعين على مديري أملاك الدولة كلما قاموا بإيداع العقود قصد الإشهار إعلام زملائهم مديري الحفظ العقاري عبر جدول يتضمن قائمة العقود المودعة و ذلك قصد المتابعة و الحرص تحت مسؤوليتهم على إشهار العقود المعنية في الأجل القصيرة.

◀ فيما يخص الملفات الكاملة:

لما يتعلق الأمر بملفات كاملة تحتوي على جميع الوثائق التي من شأنها أن تسمح لمصالحكم بإعداد العقود المعنية يستوجب على هذه الخلية تحويل هذه الملفات إلى المصلحة المعنية قصد تحرير عقود الإمتياز و إخضاعها لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري وفق الإجراءات المعمول بها في هذا المجال و من ثمة إرسال هذه العقود فور شهرها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تسليمها للمستثمرين الفلاحيين المستفيدين من حق الإمتياز.

◀ فيما يخص المتابعة الدورية:

يجب على هذه الخلية مسك سجل يتعلق بالملفات التي تم إستلامها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يدون فيه مختلف المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات إلى غاية تسليم عقود الإمتياز الخاصة بها إلى هذا الديوان.

في هذا الصدد، يتعين على مديري أملاك الدولة القيام بصفة دورية (مرة واحدة على الأقل في شهر) بعملية تقييم لسير العملية و إحصاء مختلف العوائق المحتمل مواجهتها في هذه العملية و من ثمة العمل على رفعها بالتنسيق مع المصالح المعنية و هذا بالإعتماد على التجارب السابقة سيما عملية إعداد العقود في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى، و في حالة عدم الجدوى إعلام الإدارة المركزية بهذه الصعوبات.

2- فيما يخص مصالح الحفظ العقاري:

نظرا للأهمية البالغة التي توليها السلطة العليا للإسراع في الإنتهاء من إعداد عقود الإمتياز في إطار هذه العملية و كذا الأبعاد الوطنية التي تمت الإشارة إليها أعلاه فإنه يتعين على مديري الحفظ العقاري من جهتهم حث جميع المحافظين العقاري العمل على إعطاء الأولوية لشهر عقود الإمتياز المعنية.

3- فيما يخص مصالح مسح الأراضي:

إن قضية الأجل الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة "PR4bis" لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي تعود في كل مرة.

في هذا المنوال لقد تم إتخاذ تدابير بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قصد إدخال تسهيلات و إجراءات مبسطة لإعداد و تسليم وثيقة "PR4bis" إلا في الحالات الضرورية و ستوافيكم الإدارة المركزية بالإجراءات الجديدة في حينها.

في إنتظار ذلك يتعين على كل مصلحة فيما يخصها العمل على الإسراع في التكفل بإعداد و تسليم هذه الوثيقة.

في الأخير، لا يفوتني لفت إنتباهكم إلى أن هذه العملية هي بمثابة إحدى التحديات التي واجهة مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري و كذا مصالح مسح الأراضي و عليه، فإنه يجب على إدارتنا أن تكون في مستوى هذا التحدي و ذلك بتضافر جهود جميع المصالح.

08712

* نسخة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

* نسخة يشرفني إرسالها إلى السيد مدير التنظيم و حماية الأملاك (وزارة الفلاحة و التنمية الريفية).

08713

المدير العام للأراضي

مستشار



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية تـتـمـيـن الأملاك التابعة للدولة

رقم

04390

م/م ع أو/م ت أ د م ف ع غ ف

20 AVR. 2011

الجزائر، في

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

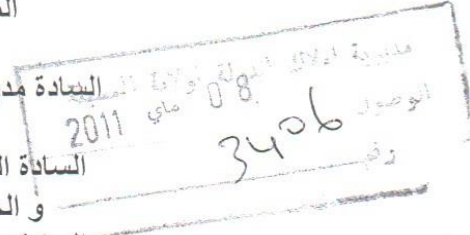
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)



الموضوع : ف/ي القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات محل تصرف قبل الفاتح سبتمبر 2008.

المرجع : المذكرة رقم 5340 المؤرخة في 14 أبريل 2009.
المذكرة رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009.

لقد بلغ إلى علم الإدارة المركزية أن ثمة ملفات متعلقة بالتنازل من طرف الهيئات المهينة (المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في العمران CNERU، المؤسسات العمومية الاقتصادية URB، الوكالات العقارية... إلخ) عن قطع أرضية واقعة بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات لا تزال عالقة بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها، مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية، التي نصت على وجوب اخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، الذي أقر الصيغة الوحيدة للامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

بحيث و طبقا لأحكام المرسومين التنفيذي رقم 152/09 و 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009، التي تم التذكير بها في تعليمات المصلحة المركزية، تم الإقرار بأن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق المعنية تخضع لنفس الجهاز القانوني، و بالتالي استبعاد صيغة التنازل و التكفل بها حسب نمط الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

.../...

في هذا الصدد، يبدو من الضروري الإشارة إلى أن الأحكام التشريعية و التنظيمية، و كذا التعليمات المعطاة في هذا المجال، تخص القطع الأرضية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

في هذا السياق، يتعين التوضيح بأن القطع الأرضية التابعة لهذه المواقع و التي تم في شأنها اتخاذ تعهدات من طرف الهيئات المالكة لهذه المناطق تجاه المستفيدين قبل الفاتح سبتمبر 2008، تاريخ صدور التنظيم الجديد، مبررة بوجود قرارات تخصيص، مقررات التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل... إلخ، لم تكن متوفرة بالنظر للتشريع بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008، و بالتالي فكان من الممكن مواصلة التنازل عنها لفائدة المستفيدين، ما دام أنها لم تكن معنية بالتعليمات المذكورة.

فضلا عن ذلك، فقد سبق و أن طرح السؤال بالنسبة لحالات مماثلة على مستوى ولايات الجزائر، البلدية، الجلفة و سيدي بلعباس و قد أعلنت بشأنه الإدارة المركزية موقفها المؤيد لمواصلة تكريس هذه العمليات بالعمل على شهر العقود التوثيقية ذات الصلة، بشرط التأكد من أن الأمر يتعلق فعلا بقطع أرضية غير متوفرة بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008.

هذا و لتمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر العقود التوثيقية المعدة في هذا الشأن، يتعين على الهيئة البائنة (المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في العمران CNERU، المؤسسات العمومية الاقتصادية URB، الوكالات العقارية... إلخ) إعداد بالنسبة لكل قطعة أرضية شهادة تصرح بموجبها بالتعهد المبرم تجاه المستفيد قبل الفاتح سبتمبر 2008، و يجب أن تبرز هذه الشهادة طبيعة التعهد (قرار تخصيص، مقرر التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل... إلخ).

تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، يتوجب على الموثق المحرر للعقد، ذكر في محتواه الشهادة المعدة من طرف الهيئة البائنة علاوة على إرفاقها بذات العقد.

أرجو منكم التطبيق الصارم للتعليمات المحتواة ضمن هذه المذكرة.

المدير العام للأشغال الوطنية

إمضاء: محمد حليمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

الأموال الوطنية

مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة

م/م ع أ/و/م ت أ/د/م ف ع غ ف

رقم

الجزائر، في

08 AOUT 2011

№ 07982 -

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: وضع حيز التنفيذ للكييفيات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية

سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

المرجع: قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

حدد الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 شروط و كييفيات

منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

إن وضع حيز التنفيذ هذا الجهاز سمح بتسجيل بطء في إجراءات منح العقار بالتراضي، من جهة، وقلة الإقبال على صيغة المزاed العلني، من جهة أخرى.

نظرا لما سبق و بغية إنعاش الاستثمار، قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار.

إن هذه التدابير، التي عدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 ، كرسست بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011 (أحكام تتعلق بأملاك الدولة).

لهذا، فإنه تم إستبعاد صيغة المزاed العلني والإحتفاظ من الآن فصاعدا فقط بصيغة التراضي.

إن منح الامتياز بالتراضي يتم حسب الشروط و الكييفيات التالية :

1 - الأمالك المعنية :

- إن منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل يمكن أن يتم سيما على :
- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة؛
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة؛
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط؛
- القطع الأرضية التابعة لمناطق النشاطات و المناطق الصناعية.

2 - السلطة المكلفة بمنح الامتياز :

يمنح الامتياز من طرف الوالي المختص إقليميا على أساس قرار يتخذ من طرفه و باقتراح :

- من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPIREF) عندما يكون الملك المبنى أو غير المبنى تابع للأمالك الخاصة للدولة أو هو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أحد متبقي أو فائض؛
- من الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة؛
- من الوكالة الوطنية لترقية السياحة و بعد مراقبة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي.

3 - الشروط المالية لحق الامتياز :

بهدف تشجيع الاستثمار و المساهمة في ديناميكية تنشيط و إنعاش الاقتصاد الوطني، تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل و رفع الإنتاج الوطني.

لذا، تقرر تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية المحددة من طرف مصالحكم حسب الطرق المعتادة و يتم تطبيقه على النحو التالي:

- 90 % خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات؛

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات؛

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة عشر (10) سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا؛

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

إن تطبيق نسبة التخفيض سيكون حسب موقع العقار موضوع منح الإمتياز (الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) ووفق التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين للتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا ويتعلق بـ:

- المرسوم التنفيذي رقم 485-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"؛

- المرسوم التنفيذي رقم 486-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 الذي عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا" (الولايات والبلديات المعنية).

تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي أدرار، تندوف، إليزي وتمنراست.

إن المزايا المالية السالفة الذكر (التخفيض) تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء و لو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

تحدد مدة الاستفادة من التخفيض من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و يجب ذكرها في قرار والي الولاية و كذا في عقد الامتياز.

4 - تدابير تسهيلية أخرى :

بغية مرافقة المستثمر و تخفيف العبئ المالي المرتبط بعملية منح الامتياز، نصت المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (المعدلة للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010) إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل و كذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأمالك الدولة.

هذا و بطلب محتمل من المستثمر، تسدد الحقوق و الرسوم السالفة الذكر سنويا على طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المعدل و المتمم، المتعلق بترقية الاستثمار (نظام عام و نظام إتفاقية).

نظرا للأهمية التي يكتسبها وضع حيز التنفيذ الكيفيات الجديدة المذكورة أعلاه، يتعين عليكم اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية قصد تطبيقها حالاً.

أخيراً، أدعوكم لاتخاذ التدابير اللازمة قصد التكفل الناجع بالملفات مع إعطاء أهمية خاصة للجوانب الآتية :

- تعيين القطع الأرضية ملك الدولة المتوفرة التي من شأنها إستيعاب مشاريع استثمارية؛

- المساهمة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية و غير المبنية بكل أصنافها القانونية (أمالك الدولة، أصول على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، أصول متبقية و فائضة...).

- التدخل الفعلي و الناجع لمصالحكم في أعمال لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، لاسيما في مجال تعيين الملك و تحديد وضعيته القانونية و كذا مساحته؛

- إعداد دفتر الشروط الذي من الواجب إرفاقه بعقد منح الامتياز و الذي سيعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراخيص والمرفق للمرسوم التنفيذي رقم 152-09 أو المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخين في 02 ماي 2009 وهذا حسب طبيعة العقار مع تكييفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال وكذا خصوصيات العملية؛

- إدراج في عقد منح الامتياز البنود و الشروط الرئيسية للإمتياز؛

- السرعة في تحرير و إمضاء عقد منح الامتياز و كذا أثناء إجراءات تسجيله و إشهاره قصد تسليمه للمستثمر في آجال قريبة؛

- تحصيل منتظم للأتاوى المستحقة؛

- متابعة إنجاز الاستثمار؛

- متابعة المستثمرين المخلين.

يبقى معلوما أن أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 و كذا أحكام المرسومين المتخذين تطبقا لها، غير المعنية بالتعديلات والتي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تبقى سارية المفعول و يتعين الأخذ بها عاديا.

أرجو منكم السهر على النشر الواسع لهذه المذكرة و التأكد من التطبيق الصارم للأحكام التي تتضمنها و السهر على الاستعمال العقلاني و المثلث للذمة العمومية مع إعلام المصلحة المركزية بكل الصعوبات المحتمل مواجهتها.

* نسخة يشرفني توجيهها للسيدة والسادة الولاية.

المدير العام
إمضاء
شعبان



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

الأمانة الوطنية

مديرية تنمية أملاك التابعة للدولة

رقم 000/م/أ/م/ص/ح/م/م

07105

03 JUL 2011

الجزائر في

مديرية الحفظ العقاري المسجلة
البريد انهارت
بشاربغ 28 جويلية 2011
رقم 3901
المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

- إعداد عقود الامتياز.

المرجع: مذكر الإدارة المركزية رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011.

المرفقات: واحدة (01).

بموجب المذكرة المشار إليها أعلاه، أعطيت لكم تعليمات فيما يخص كيفية

إعداد عقود الامتياز لفائدة المنتجين الفلاحين مع التأكيد على اتخاذ كل الإجراءات قصد

إعداد هذه العقود في أسرع الآجال نظرا لأهمية هذه العملية.

في هذا الصدد، وردت إلى الإدارة المركزية معلومات مفادها وجود تأخر و بطئ

ملحوظ في إعداد عقود الامتياز المعنية.

من جهة أخرى، لقد تم إبلاغ الإدارة المركزية أن طريقة إعداد العقود تختلف من

ولاية لأخرى، حيث أن بعض المصالح تقوم بتدوين كل الشروط و البنود المنصوص عليها

في دفتر الشروط ضمن العقد الإداري نفسه.

في هذا الشأن، يتعين عليكم التقيد بنموذج العقد الملحق بمذكرة الإدارة المركزية

رقم 03085 المشار إليها أعلاه مع إلحاق بالعقد الإداري دفتر الشروط الممضي بين

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر الفلاحي.

/

في هذا المنوال، يبدو من الضروري لفت انتباهكم إلى أن دفتر الشروط هذا يستلزم إرفاقه و إبقائه مع العقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا و هذا للتمكن في كل الأحوال من الرجوع و الاعتماد عليه، في حالة عدم احترام المستثمر الفلاحي لأحد بنوده.

نظرا لما سبق أطلب منكم التحلي بالصرامة اللازمة و اتخاذ التدابير الضرورية لأداء مهامكم و مرافقة هذه العملية الهامة.

في الأخير، يتعين عليكم موافاة الإدارة المركزية بوضعية إحصائية تتعلق بسير هذه العملية كل ثلاثة أشهر وفق الجدول المرفق طيه، على أن تكون أول وضعية موقوفة إلى غاية 30 جوان 2011 و التي يجب إرسالها إلى الإدارة المركزية قبل تاريخ 20 جويلية 2011. استعجال مؤكد

المدير العام للأمناء، إلى المديرية

إمضاء:  حيمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE
 DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في

وزارة المالية
 المديرية العامة
 للأموال الوطنية
 مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة
 رقم م/م ع أو/م ت أ د/م ع ف

010270

المدير العام للأملاك الوطنية
 إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الجهات)
 بالتبليغ إلى
 السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة
 و الحفظ العقاري (كل النواحي)
 السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: فيما يخص الأصول المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية المحلة و القطع المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

بموجب المذكرة رقم 07875 م/م ع أو/م ت أ د المؤرخة في 30 جويلية 2009، لقد أعطيت لكم توضيحات فيما يخص شروط وكيفيات التكفل بالعمليات المتعلقة بالإمتياز على الأراضي التابعة للدولة و الأصول المشار إليها في الموضوع و هذا لإنجاز مشاريع استثمارية.

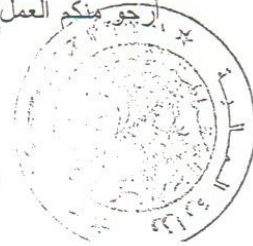
و فيما يتعلق على وجه الخصوص بالأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و بالأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لقد تمت مطالبكم بالسهر على التطبيق الصارم لأحكام المادة 5، الفقرة 3 التي تنص على أنه لا يمكن توجيه الأصول المعنية بالاستثمار لما تكون متواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير و من ثمة يجب تخصيصها للتجهيزات العمومية.

هكذا فإنه يجب حذف هذا الصنف من الأصول من الإمتياز مع الإشارة أن لما تكون هذه الأصول محل تسليم من قبل لفائدة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) فإنه يستلزم عليكم استرجاعها في الحين.

و في هذا الشأن، يبدو من الضروري التوضيح أن الأصول المعنية بهذا الحذف هي تلك المتواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير و خارج المناطق المهيئة خصيصا ألا و هي المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

بالفعل و كما هو الحال بالنسبة للقطع المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية فإنه يمكن تسليم الأصول العقارية الكائنة في هذه المناطق (الصناعية و النشاطات) لفائدة وكالة ANIREF حتى و إن وجدت هذه المناطق داخل القطاعات القابلة للتعمير و هذا قصد منحها للإمتياز لاستيعاب مشاريع استثمارية و بالتوافق التام مع وجهة هذه المناطق المهيئة.

أرجو منكم العمل بإتقان و موافاة المصلحة المركزية بكل صعوبة محتملة قد تواجهكم.



15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

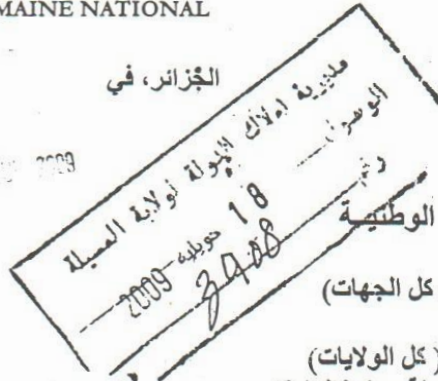
وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية تسيير الأملاك التابعة للدولة
رقم م/ع/و/م ت اد

07875



المدير العام للأملاك الوطنية
الى
السادة مديري املاك الدولة (كل الجهات)
بالتبليغ
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)
السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ العقاري
(كل النواحي)

الموضوع: ف/ي شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

المرجع: - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.

يلفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 23 المؤرخة في 06 ماي 2009 المرسومين التنفيذيين المشار إليهما في المرجع المتخذين تطبيقاً للأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن جملة هذه النصوص التشريعية و التنظيمية هي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحقية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

هذه الأحكام الجديدة التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم ، عقلاني و شفاف للممتلكات العمومية ترمي لاسيما إلى:

- حماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد و هذا بإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز الغير قابل للتنازل؛

تتمين منح الامتياز عن طريق نمط المزداد العلني، أما نمط التراضي لا يمكن الأخذ به إلا بمراعاة بعض الشروط (مستوى خلق مناصب عمل، إنجاز سكنات، تحويل التكنولوجيا... إلخ) و بعد قرار من مجلس الوزراء؛

- توحيد مناهج تحديد الأتاي السنوية المستحقة على سبيل منح الامتياز و كذا كفيات تحيينها (5%) من القيمة التجارية و القابلة للمراجعة كل 11 سنة)؛

- ضمان أحسن متابعة للامتيازات الممنوحة لا سيما من الجانب المتعلق باحترام بنود دفتر الأعباء.

تهدف المذكرة الحالية إلى توضيح أكثر للأحكام المنصوص عليها بموجب هذه الترسنة القانونية و هذا قصد ضمان تطبيق صارم، منسجم، موحد و منسق لمختلف الآليات و الإجراءات المتعلقة بها.

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية:

يجدر التذكير بأن الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 قد كرس منح الامتياز الطويل المدى و الغير قابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للدولة و الموجهة للاستثمار أو للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

بالفعل، لقد تم استثناء من هذا الإطار الأراضي التالية و التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها و هي:

- الأراضي الفلاحية؛
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية؛
- الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث و استغلال المحروقات؛
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية، و التي تستفيد من اعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي؛
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و الثقافية؛
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة و المعنية بهذا الجهاز تابعة للأمالك الخاصة للدولة و غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة و يجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير، كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و القابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي.
- و يصفة استثنائية، يمكن منح امتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها داخل هذه القطاعات.

1-1 نمط منح الامتياز:

يجب التذكير بأن لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري مكلفة بتأسيس بنك المعلومات التي تحتوي على قائمة الأراضي التي يمكن منحها في إطار الامتياز لإيواء مشاريع استثمارية و التي تحتوي على معظم المعلومات حول كل قطعة أرض (الموقع الدقيق، المساحة، الوضعية بالنسبة لأدوات التعمير و مختلف الخصائص).

أن تأسيس هذه البنك يتطلب مساهمة هامة من طرف مصالحكم و يجب التعريف بها عن طريق الوسائل الاعلامية (الصحف في الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار، البلديات، غرف التجارة و الصناعة، الجمعيات المعنية، الأنترنت... إلخ).

أخذاً بعين الاعتبار آليات الضبط الواجب وضعها من طرف هذه اللجنة لمساعدة الإستثمارات حسب توجهات و توقعات السوق العقاري المحلي، هذه اللجنة تقوم باقتراح منح الامتيازات عن طريق المزاد العلني للأراضي المعنية، حيث أن الاقتراح يجب أن يكون مرخصاً مسبقاً بموجب قرار الوالي.

و يجب الإشارة الى أنه لما يكون الوعاء العقاري المعني مسير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أو يتبع لمنطقة التوسع السياحي أو مدينة جديدة، فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يتم ترخيصه بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار، أو الوزير المكلف بالسياحة أو الوزير المكلف بتهيئة الاقليم.

بصفة عامة، الأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الامتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي.

عندما تكون طبيعة المشروع الذي سينجز قد تم تحديدها مسبقاً وفقاً للحاجيات الاجتماعية و الاقتصادية و/أو طبيعة هذا المشروع تتطلب نوع من الحرفية و نوع من التكنولوجيا، فيمكن اللجوء إلى المزاد العلني المحدود.

يقتضي الأمر عناية خاصة لمراعاة الاجراءات للقيام بمنح الامتيازات بالمزاد العلني في جميع جوانبه (آجال الاعلان، النشر الواسع، ضم إلى الاعلانات المتعلقة بمنح الامتياز، معظم المعلومات حول الاراضي، الشروط المحتملة للترشح في المزاد العلني، دفع الضمان، إعداد و إمضاء المحضر أثناء الجلسة، اشتراط صك مصادق مشهود به.... إلخ) و هذا قصد الاحاطة بأكثر الضمانات لنجاح هذا النمط من التسيير.

يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

المشاريع التي يمكن أن تستفيد بنمط التراضي و التي يجب أن تخضع للمجلس الوطني للاستثمار من طرف الوزير المختص قطاعياً (السياحة، تهيئة الاقليم، أو ترقية الاستثمار) أو الوالي المختص إقليمياً هي تلك المشاريع التي تكتسي نفع خاص للاقتصاد الوطني من حيث الانتاجية، تقليص الواردات، انجاز سكنات في إطار تفعيل سياسة السكن، خلق مناصب الشغل و القيمة المضافة و تنمية المناطق المحرومة او المعزولة.

2-1 المدة و الشروط المالية لمنح الامتياز:

منح الامتياز يقبل لمدة أدناها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة.

في هذا الشأن، يجب الأخذ بالمدة القصوى 99 سنة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية و التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظراً لحجم المشروع و طبيعته (مركب سياحي، وحدة انتاجية مهمة، برنامج سكني طموح... إلخ).

يجب التذكير أن منح الامتياز يكون بدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية تحدد كما يلي:

* منح الامتياز بالمزاد العلني:

يجري منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس السعر الابتدائي المحدد من طرف مصالح الحكم.

في هذا الصدد، يجب تحديد القيمة التجارية أخذاً بعين الاعتبار جميع عناصر تقييم الأراضي، مثل مائتها، طبيعتها، تضاريسها، وضعيتها القانونية و موقع العقار.

كما يستوجب الأخذ بعين الاعتبار تخصيص الوعاء العقاري، مطبقين القيمة الأساسية المناسبة للمشاريع ذات مساحة هامة الغير مبنية (المساحات الخضراء، موقف السيارات، الممرات....الخ).

في جميع الاحوال، يستوجب تجنب تحديد قيم عالية التي ينجر عنها في معظم الاحيان تقديم طعون، وكذا القيم الضعيفة التي تضر بمصالح الدولة.

بمجرد تحديد القيمة التجارية بصفة موضوعية ، يتعين احتساب 5% (20/1) من القيمة لتحديد مبلغ الآتوة السنوية لمنح الامتياز.

ان المبلغ النهائي للمعلن عنه عند ارساء المزاد والذي يجب أن يساوي على الأقل السعر الابتدائي، يعد مبلغ الآتوة السنوية الذي يدفعه صاحب الامتياز.

في حالة منح الامتياز بالتراضي ، يحدد من طرف مصالحكم مبلغ الآتوة بنسبة 5% من القيمة التجارية و المحسوبة وفق السوق المحلية مع الاشارة إلى إمكانية تخفيض مبلغ هذه الآتوة على أساس مقرر مجلس الوزراء باقتراح المجلس الوطني للاستثمار.

سواء تعلق الامر بامتياز ممنوح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، فإن مبلغ الآتوة السنوية يكون موضوع التحيين عند انقضاء كل فترة احدى عشر (11) سنة.

1-3 الشروط القانونية لمنح الامتياز:

يجب منح الامتياز على أساس دفتر الاعباء المتعلق به

في هذا الشأن يستلزم على مصالحكم الحرص الصارم لاحترام البنود المنصوصة في هذا الدفتر والواجب ارفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الإمتياز.

في هذا المنوال، يجب اخذ عناية خاصة قصد:

- منع كل تنازل عن حق الامتياز قبل انجاز المشروع؛

- منع الإيجار من الباطن؛

- الإنجاز الفعلي للمشروع باشتراط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة و معاينة دخول حيز التشغيل للمشروع من طرف الهيئات المختصة، خاصة لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار فيما يخص العمليات المرخصة من طرف الوالي، الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة عندما يكون العقار واقعا داخل محيط مدينة جديدة أو الهيئة المستيرة لمنطقة التوسع السياحي وأخير الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشروع مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار.

- المتابعة المنتظمة لانجاز المشروع واحترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد بالامتياز، و هذا عن طريق دورات التفتيش المنتظمة.

التدابير الواجب اتخاذها اتجاه المستفيد بالامتياز في حالة عدم مراعاة بنود دفتر الأعباء و التي تترأح من الإعذار إلى استقاط الحق احتمالا.

يجب اثراج بصفى الزامية البنود و الشروط الرئيسية المعنية بالمقنة الإداري.

يجدر التوضيح أنه في حالة انجاز المشروع طبقا لرخصة البناء بدأ النشاط مؤكدا قانونا، المستثمر الذي يجب أن يكرس ملكيته على البنائيات بعقد توثيقي ، مطالب إبلاغ مصالحكم على أية صفقة ينوي القيام بها.

يتعين على المحافظين العقاريين في هذا المجال اشتراط رخصة صريحة من مصالحكم قبل إشهار العقود التوثيقية المعدة في هذا المجال.

❖ حالة الأراضي التابعة للدولة موضوع قرارات منح الامتياز قبل الفاتح سبتمبر 2008:

بعض الأراضي التابعة للدولة، قد كانت موضوع قرارات متخذة من طرف الولاية المختصين إقليميا قبل أول سبتمبر 2008، و المتضمنة منح امتيازات أو تنازل لفائدة المستثمرين و التي قد عرفت بهذا التاريخ مختلف مراحل التقدم (قيد التقييم، سعر مبلغ و غير مسدد، سعر مسدد ، عقود سمنية و غير خاضعة للإجراءات، عقود سمنية و مسجلة لكنها غير مشهورة بعد).

في هذا الصدد، يتعين عليكم في مثل هذه الملفات استبعاد أي تنازل للأراضي المعنية واتخاذ الإجراءات الضرورية، نظرا لوجود قرارات من الولاية قصد مواصلة معالجة هذه الملفات من زاوية وحيدة للامتياز الغير قابل للتحويل إلى التنازل طبقا لشروط و كينيات الأمر 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 و المرسوم التنفيذي التطبيقي.

فيما يخص الشروط المالية المتعلقة بهذه العمليات، يتعين الإبقاء على التقييم السد من طرف مصالحكم إذا أعد هذا الأخير بعد الفاتح من سبتمبر 2007 مما يعني أنه لم يتعد السنة بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008.

في الحالة المعاكسة، أي عندما يعود التقييم إلى أكثر من سنة منذ تاريخ 1 سبتمبر 2008 و بالتالي قد تم قبل الفاتح سبتمبر 2007، فيستوجب إعادة تحيينه إلا إذا كان التأخر في تكوين الملف لا يقع على المستثمر ، وهنا يتعين المعالجة حالة بحالة، ويكون القرار النهائي من اختصاص السلطة المركزية على أساس تقرير مفصل معد من طرفكم .

يبدو من المفيد التوضيح بأن اسام هذا النوع من الملفات يجب أن يتم حسب طريقة منح الامتياز غير قابل للتنازل، حتى وإن كان القرار المتخذ من طرف الوالي تحت ظل الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي كان يسمح بتحويل منح الامتياز إلى تنازل عند انجاز المشروع.

و يبقى معلوما أن النبأغ التي يكون من المحتمل قد تم دفعها ستعتبر كتسبيق على أتأوى منح الإمتياز.

2- المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المعدل لشروط و كفايات منح الامتياز و تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلية و الأصول الفانضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تخضع أيضا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية و الأصول الفانضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المشار إليه.

2-1 الأصول المتبقية و الفانضة المتواجدة داخل القطاعات المعسرة:

تطبقا لأحكام الفقرة 3 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 153-09 المشار إليه فإن الأصول المتبقية و الفانضة الواقعة بالقطاعات المعسرة لا يمكن توجيهها لشاريع استثمارية، و هي بذلك خارجة عن النظام القانوني الذي يرمي الى تسييرها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

و بالتالي، يتعين عليكم مطالبة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري إرجاع قائمة مصالحكم الأصول المعنية الواقعة داخل القطاعات المعسرة و التي يجب أن تخصص سيما لا يراء مرافق عرومية على أساس ترخيص من وزير المالية بناء على اقتراح الوزير المختص قطاعيا.

2-2 الأصول المتبقية و الفانضة المتواجدة خارج القطاعات المعسرة:

أما فيما يتعلق بباقي الأصول العقارية المتبقية و الفانضة الواقعة خارج المحيطات المعسرة و المعنية بهذا التنظيم يتعين السهر على التطبيق السريع للإجراءات المسطرة في مجال التسليم من طرف المصفيين و تسجيلهم في سجل الإحصاء و تسليمهم للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تقوم بتسييرها وفق الكفايات المنصوص عليها، مع الإشارة إلى أن إدماج الأصول الفانضة و الأجزاء المتروكة على مستوى المناطق الصناعية التي تتم لفائدة الدولة مجانا يجب تكريمها على أساس لائحة مجلس مساهمات الدولة بموجب عقد إداري يتخذ من طرفكم.

يجدر التذكير بضرورة مساعدة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المحددة في الاتفاقية المعدة مع هذه الهيئة في عمليات منح الإمتياز التي تخضع لنفس شروط و كفايات منح الإمتياز للأراضي التابعة للدولة .

* فيما يخص منح الإمتياز:

يتم منح الإمتياز على الأملاك المعنية أيضا عن طريق المزاد العلني، وببادرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و التنظيم العقاري، التي تستفيد من الاتواتين السنويتين الأولتين مقابل تكفلها بالمصاريف المنجاة عن تسيير هذه الأملاك (مصاريف الإمتياز، التسيير قبل منح الإمتياز عليها... الخ)

وفما يتعلق بطريقة التراضي الإستثنائية، فإن هذه الأخيرة تخضع للإجراء الخاص منسجل إليه أعلاه والذي لا يمكن التوصل إليه إلا بعد قرار مجلس الوزراء.

*** فيما يخص مدة الامتياز:**

كما هو الشأن بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، فإن مدة الامتياز الممنوحة على الأصول المتبقية و الفائضة تساوي 33 سنة على الأقل، قابلة للتجديد و 99 سنة على الأكثر.

و تعادل الاتاة المستحقة مقابل الامتياز 5% (20/1) من القيمة التجارية للملك، التي يجب تحيين مبلغها كل 11 سنة.

*** فيما يخص المتابعة:**

يستلزم على مصالحكم السهر بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، على احترام شروط و بنود دفتر الأعباء و ذلك فيما يخص كل المراحل، لا سيما تلك المتعلقة بانطلاق الأشغال، و بالانجاز و المطابقة و الدخول في الإنتاج و التنازل المحتمل على حق الامتياز للوعاء العقاري و على ملكية البنايات لما تكون هذه الأخيرة منجزة من طرف المستثمر...إلخ.

يؤدي عدم احترام المستثمر لالتزاماته إلى المتابعة القضائية من طرفكم و ذلك قصد اسقاط حقوقه وفقا لأحكام المواد 22 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المشار إليه أعلاه و دفتر الأعباء المتعلق به.

❖ الحالة الخاصة للأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات:

من الآن فصاعداً، تخضع الأراضي المتوفرة أي تلك التي لم يتم التنازل عنها و الواقعة داخل مناطق النشاطات إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المشار إليه أعلاه.

و على هذا الأساس، فإن الأراضي المعنية التابعة للوكالة العقارية الولائية أو إلى الجماعة المحلية، لا يمكن أن تكون الا محل امتياز غير قابل للتنازل و ذلك طبقا للشروط و الكيفيات المنصوص عليها في الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 و المرسومين المتخذين تطبيقا له و المشتمل عليهما أعلاه.

يتعين إذن على المحافظين العقاريين الاعتراض احتمالا على كل عملية تنازل على الأراضي المعنية مهما كانت الهيئة التي تقوم بالعملية (البلدية، الوكالة العقارية...إلخ) و طبيعة العملية

ارجو منكم التقيد بالتعليمات التي تضمنتها هذه المذكرة و السهر على الاستعمال الحسن لهذا المخزون العقاري الذي يعتبر عامل هام و مجدي في المساهمة الفعالة للتطور الاقتصادي الوطني.

07876

* نسخة يشرفني ان احيلها الى السادة الولاة.

التمثيل العام
للملاك الوطني

محمد بن مراني



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية تامين املاك الدولة

رقم ٤٠١٥٠ / ٤٠١٥٠

09054

14 SEP. 2009

الجزائر، في

المدير العام للأموال الوطنية
إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الجهات)
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
و الحفظ العقاري (كل النواحي)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: - التنازل عن أصول المؤسسات العمومية المحلة لفائدة مؤسسات العمال.

لقد تم ابلاغ المصلحة المركزية بصفة متكررة فيما يخص المسألة المتعلقة بالشروط و الكيفيات التي يجب أن تتخذ بالنسبة لمؤسسات العمال بعد حصولهم على الدفع بالتقسيط لمدة 20 سنة، و الذين يقررون دفع رصيد مبلغ التنازل بالتسبيق .

في هذا الصدد، يجدر التذكير قبل كل شيء بمحتوى مذكرتي رقم 08677 المؤرخة في 02 أوت 2009 التي بموجبها تقرر اكمال مثل هذه العمليات بالصيغة الوحيدة للامتياز الغير قابل للتنازل، و هذا بالنسبة لكل الحالات التي تكون فيها عقود الملكية لم تتم بصفة نهائية.

فيما يخص مؤسسات العمال التي تحصلت على عقود ملكيتها و التي قررت مباشرة الدفع المسبق للمبلغ المتبقي، يتعين في الحال قبول طلباتهم.

يبدومن المفيد التوضيح أن مبلغ الفوائد الواجب دفعه يجب أن يحسب و يوقف بتاريخ الدفع المسبق للرصيد الكامل المتبقي، و يجب أن تلغى الفوائد المتعلقة بالسنوات اللاحقة لتاريخ دفع الرصيد.

المدير العام
للأموال الوطنية



أرجو منكم العمل بالتعليمات السالفة الذكر

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة 7-1

الباب الأول: مفهوم القيمة والسوق في الجزائر

الفصل الأول: مفهوم القيمة وتطورها التاريخي

المبحث الاول: مكانة العقار في التشريع الجزائري 10

المطلب الأول: مكانة العقار في عهد النظام الاشتراكي 10

الفرع الاول: قبل صدور امر الثورة الزراعية..... 10

الفرع الثاني: صدور قانون الثورة الزراعية..... 11

الفرع الثالث: الاملاك الوطنية..... 12

المطلب الثاني: مكانة العقار خلال مرحلة الانفتاح على الليبرالية..... 14

الفرع الاول: مكانة العقار في دستور 1989 وتعديل 1996. 14

الفرع الثاني: مكانة العقار في تعديلات الدستور لسنة 2016 و2020. 16

المبحث الثاني: السوق العقاري 18

المطلب الاول: خصائص السوق العقاري..... 18

الفرع الاول: السوق العقاري سوقا محليا 19

الفرع الثاني: السوق العقاري سوقا غير كاملا 19

المطلب الثاني: دراسة السوق العقاري 20

الفرع الاول: الحاجة إلى دراسة السوق العقاري 20

الفرع الثاني: منهجية دراسة السوق العقاري 21

المطلب الثالث: تعريف الأرض الصالحة للبناء..... 34

الفرع الاول: عناصر التهيئة..... 34

الفرع الثاني: العوامل المؤثرة على صلاحية الارض 35

الفرع الثالث: العوامل المحددة لقيمة الارض الصالحة للبناء..... 35

الفرع الرابع: العوامل المحددة لقيمة البنايات..... 43

المبحث الثالث: تحديد معايير نقل الملكية العقارية وفق وزارة السكن والعمران 66

المطلب الاول: الاساس القانوني لتحديد قيمة نقل الملكية 66

الفرع الاول: النصوص القانونية 66

67	الفرع الثاني: القيمة التحويلية للمحلات السكنية.....
68	المطلب الثاني: تحديد العقارات حسب قيمتها.....
68	الفرع الأول: تقسيم العقارات لمناطق.....
70	الفرع الثاني: تقسيم المحلات الى اصناف.....
73	الفرع الثالث: تنقيط وتحديد المعاملات المتعلقة بالأصناف الاربعة.....

الفصل الثاني: التطور ماهية المعاملات العقارية

79	المبحث الأول: مفهوم المعاملات العقارية.....
79	المطلب الأول: تعريف وموضوع المعاملات العقارية.....
79	الفرع الأول: تعريف المعاملات العقارية.....
81	الفرع الثاني: موضوع المعاملات العقارية.....
86	المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية.....
89	الفرع الأول: قيود تؤدي إلى فقدان حق الملكية.....
96	الفرع الثاني: قيود تعيق حق التصرف.....
102	المبحث الثاني: أنواع المعاملات العقارية.....
102	المطلب الأول: معاملات عقارية تكون الدولة طرفا فيها.....
102	الفرع الأول: معاملات عقارية متعلقة بالاستثمار.....
106	الفرع الثاني: معاملات عقارية متعلقة بالسكن.....
109	المطلب الثاني: معاملات عقارية بين الخواص.....
109	الفرع الأول: معاملات عقارية بمقابل.....
116	الفرع الثاني: تعريف عقد البيع بالإيجار.....
120	الفرع الثالث: خصائص عقد البيع بالإيجار.....
129	المطلب الثاني: تمييز البيع الإيجاري عن غيره من المفاهيم.....
129	الفرع الأول: البيع الإيجاري وعقد البيع.....
131	الفرع الثاني: البيع الإيجاري وعقد الإيجار.....
133	الفرع الثالث: البيع الإيجاري والإيجار التمويلي أو الاعتماد الإيجاري.....
133	المطلب الثالث: تكييف عقد البيع بالإيجار.....
135	المبحث الثالث: أحكام البيع الإيجاري.....

المطلب الأول: شروط البيع بالإيجار والتزامات أطرافه	135
الفرع الأول: شروط البيع بالإيجار	135
الفرع الثاني: التزامات الأطراف	135
المطلب الثاني: إجراءات البيع بالإيجار	136
الفرع الأول: الإجراءات السابقة للعقد	136
الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار	137

الباب الثاني تجديد قيد الرهن والامتيازات القانونية

الفصل الأول: نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير

المبحث الأول: تحديد القيد	144
المطلب الأول: مفهوم القيد	144
الفرع الأول: تعريف القيد	144
الفرع الثاني: الحكمة من قيد الرهن الرسمي	146
الفرع الثالث: طالب القيد	148
الفرع الرابع: ضد من يكون القيد	149
المطلب الثاني: المقارنة بين القيد والأنظمة القانونية المشابهة له	149
الفرع الأول: تمييز القيد عن التسجيل	149
الفرع الثاني: تمييز القيد عن التسجيل والطابع	151
الفرع الثالث: تمييز قيد الرهن عن القيد في السجل التجاري	152
المطلب الثالث: أسباب تعطيل القيد	153
الفرع الأول: إشهار إفلاس الراهن	154
الفرع الثاني: إفسار الراهن	155
الفرع الثالث: وفاة الراهن	157
الفرع الرابع: تسجيل التنبيه بنزع الملكية	158
المبحث الثاني: أحكام القيد	160
المطلب الأول: إجراءات القيد	160
الفرع الأول: ميعاد القيد	160
الفرع الثاني: كيفية إجراء القيد	161

الفرع الثالث: البيانات الواجب ذكرها في القيد.....	163
الفرع الرابع: التأثير على هامش القيد.....	166
المطلب الثاني: مدة القيد.....	16
الفرع الأول: إحتفاظ القيد لمدة عشر سنوات.....	167
الفرع الثاني: تجديد القيد.....	168
الفرع الثالث: إجراءات التجديد.....	169
الفرع الرابع: أثر (جزاء) عدم التجديد.....	170
المطلب الثالث: شطب القيد.....	171
الفرع الأول: كيفية شطب القيد.....	171
الفرع الثاني: إلغاء الشطب.....	175
الفرع الثالث: الأثر المترتب على إلغاء الشطب.....	176

الفصل الثاني: الأثر المترتب على قيد الرهن الرسمي

المبحث الأول: حق التّقدم.....	181
المطلب الأول: تحديد التقدم.....	181
الفرع الأول: المقصود بالتقدم.....	181
الفرع الثاني: تزامم الدائنين فيما بينهم.....	182
الفرع الثالث: تزامم الدائن المرتهن مع أصحاب حقوق الإمتياز.....	184
الفرع الرابع: التزامم في حالة الدين الشرطي والإحتمالي أو المستقبلي.....	185
المطلب الثاني: مضمون حق التقدم.....	187
الفرع الأول: محل حق التقدم.....	187
الفرع الثاني: موضوع حق التقدم.....	191
المطلب الثالث: التنازل عن المرتبة في القيد.....	193
الفرع الأول: المقصود بالتنازل عن المرتبة.....	194
الفرع الثاني: تميز التنازل عن المرتبة عن الأنظمة القانونية المشابهة له.....	195
الفرع الثالث: شروط التنازل عن المرتبة.....	196
الفرع الرابع: آثار التنازل عن المرتبة.....	197
المبحث الثاني: حق التتبع.....	197

المطلب الأول: تقرير الحق في التتبع.....	197
الفرع الأول: المقصود بحق التتبع.....	198
الفرع الثاني: شروط ممارسة الحق في التتبع.....	199
الفرع الثالث: شروط حائز العقار المرهون.....	201
المطلب الثاني: كيفية مباشرة الحق في التتبع.....	203
الفرع الأول: إجراءات التتبع.....	203
الفرع الثاني: دفع الحائز لوقف إجراءات التتبع.....	205
المطلب الثالث: الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التتبع.....	207
الفرع الأول: قضاء الديون.....	207
الفرع الثاني: التطهير.....	211
الفرع الثالث: التخلية.....	215
الفرع الرابع: تحمل إجراءات نزع الملكية.....	219
الخاتمة.....	225
قائمة المراجع.....	238

الملاحق

فهرس المحتويات

ملخص الدراسة

ملخص:

رغم أهمية العقار والمعاملات المتنوعة الواردة عليه والمنازعات حوله منذ القدم جعل الدولة تتخلى عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الراس المالي. كذلك إعادة النظر في كل النصوص التشريعية والتنظيمية والمتعلقة خاصة بالملكية العقارية مما جعلت المشرع يتدخل في كل مرة للسمو بما الى سياسة استراتيجية من اجل الوصول الى حلول شاملة للمشكلة العقارية للبلاد.

ان السوق العقارية شهد تطورا مع تطور وسائل الاتصال فلم يعد هناك حاجة لمرجع جغرافي فهي تتكون من ثلاث عناصر أساسية هي: الطلب - العرض - السعر. من خلال وصف السوق العقارية وصفا موضوعيا بالاعتماد على البيانات التي تحصل عليها باستخدام أدوات تقنية البحث العلمي، حيث يقوم هذا المنهج على جمع النصوص والمعلومات ومقارنتها وتحليلها وتفسيرها للوصول الى وصف علمي متكامل لها.

كما انه يشتمل على عدد من المناهج الفرعية والأساليب المساعدة كأن يعتمد مثلا على دراسة الحالة او الدراسات الميدانية او التاريخية، ومن خلال تلك الدراسات وعلى ضوءها نقوم بتحليل مختلف النصوص القانونية والقرارات القضائية والمذكرات ذات صلة بالموضوع.

الكلمات المفتاحية: الأحكام القانونية - السوق العقاري - القيمة - التشريع الجزائري - السوق الجزائرية.

Abstracts:

Despite the importance of real estate and the various transactions and disputes over it since ancient times, it made the state abandon the socialist system and adopt the financial capital system.

As well as reviewing all legislative and regulatory texts related to real estate property, which made the legislator intervene every time to transcend it into a strategic policy in order to reach comprehensive solutions to the real estate problem of the country.

The real estate market has witnessed a development with the development of the means of communication, so there is no longer a need for a geographical reference, as it consists of three basic elements: demand – supply – price.

By describing the real estate market objectively based on the data obtained using the tools of scientific research technology, as this approach is based on collecting texts and information, comparing them, analyzing and interpreting them in order to reach an integrated scientific description of them.

It also includes a number of sub-curricula and auxiliary methods, such as relying, for example, on case studies or field or historical studies. Through these studies and in the light of them, we analyze various legal texts, judicial decisions and notes related to the subject.

Keywords: legal provisions - the real estate market - value - Algerian legislation - the Algerian market.

Résumés:

Malgré l'importance de l'immobilier et les diverses transactions et différends à son sujet depuis l'Antiquité, il a poussé l'État à abandonner le système socialiste et à adopter le système du capital financier.

En plus de revoir tous les textes législatifs et réglementaires complets liés à la propriété immobilière, ce qui a obligé le législateur à intervenir à chaque fois pour la transcender en une politique stratégique afin de trouver des solutions au problème immobilier du pays.

Le marché immobilier a connu un développement avec le développement des moyens de communication, il n'y a donc plus besoin d'un repère géographique, car il se compose de trois éléments de base : demande - offre - prix.

En décrivant objectivement le marché immobilier sur la base des données obtenues à l'aide des outils de la technologie de la recherche scientifique, car cette approche repose sur la collecte de textes et d'informations, leur comparaison, leur analyse et leur interprétation afin d'en parvenir à une description scientifique intégrée.

Il comprend également un certain nombre de sous-programmes et de méthodes auxiliaires, comme s'appuyer, par exemple, sur des études de cas ou des études de terrain ou historiques. A travers ces études et à la lumière de celles-ci, nous analysons divers textes juridiques, décisions judiciaires et notes en rapport avec le sujet.

Les Mots clés : dispositions légales - le marché immobilier - valeur - législation algérienne - le marché algérien.