

العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم

The property is intended for subsidized housing

ط. د بداوي ريمة⁽¹⁾ * . د محمد اليمين بلفرورم⁽²⁾

⁽¹⁾ مخبر العدالة السيرية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير

الإبراهيمي - برج بوعريش، الجزائر، rima.badaoui@univ-bba.dz

⁽²⁾ جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش،

mohamedelyamine.belferroum@univ-bba.dz

تاريخ الاستلام: 2024/06/06؛ تاريخ القبول: 2024/11/27؛ تاريخ النشر: 2024/12/22

ملخص:

نظم نشاط الترقية العقارية بموجب نصوص قانونية، بما فيها اقتناء المرقى العقاري للأرض التي سيقام عليها المشروع العقاري، وهذا بموجب عقود يتم إعدادها في الشكل الرسمي وطبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول من قبل مصالح أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من جهة وخبير عقاري في تحديد سعر العقار من جهة أخرى، والذي يخضع لتخفيضات منصوص عليها قانونا إذا تعلق الأمر بالسكن الترقوي المدعم، ونظرا لإقرار المشرع الجزائري لألية التنازل عن هذه القطع الأرضية التي تدخل ضمن الحافظة العقارية الخاصة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز برامج سكنات ترقية مدعمة بموجب سندات ملكية تمنح للمرقى العقاري، فإن تقييم العقار الموجه لها يخضع لعوامل متحركة في سعره، تسهر مديرية أملاك الدولة على تحديد سعر العقار باعتبارها الجهاز المكلف بالتقييم.

كلمات مفتاحية: العقار غير المبني؛ السكن الترقوي المدعم؛ تقييم العقار؛ المرقى العقاري؛ الأملاك الوطنية الخاصة.

Abstract:

The real estate promotion activity is organized according to legal texts, including the real estate developer's acquisition of the land on

which the real estate project will be built, and this is according to contacts that are prepared in the official form ad accordance with the legislative provisions in force by the state properties as the state notary on the one hand and a real estate expert determine the price of the exceptional property, on the one hand, which is subject to legally stipulated reductions ; if it comes to subsidized housing.

In view of the Algerian legislator's approval of the mechanism for transferring these plots of land that fall within....

the private real estate portfolio of state property directed to impleting susidized housing programs, under title deeds granted to the real state devloper, the evaluation of the property directed is the body responsible for the evaluation

Keywords: unbuilt real estate; subsidized; residential housing; real estate evaluation; private national property.

المقدمة:

الوضعية المعقدة للمحيط الحضري، استلزمت من المشرع الجزائري تطهير العقار لما يحققه من مكاسب قانونية واقتصادية واستثمارية ونقص في المنازعات القضائية، فقد تم إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 74-26 بهدف استغلال احتياطات البلدية المعدة خصيصا للتجهيزات العمومية والسكن الجماعي، إلا أنه لم تحقق النتائج المرجوة على تسيير الأملاك العقارية لعدم تطابقها مع الأهداف المستطرة، ويهدف إيجاد نمط جديد للتسيير العقاري والخروج من اثار النظام القديم كان لابد على المشرع الجزائري إلغاء النصوص القانونية المتضمنة تخفيض قيمة الأراضي الفلاحية والحضرية، والقضاء على الصراعات الاجتماعية المترتبة عن إدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية للبلدية بدون أي تعويضات مسبقة، في هذا السياق جاء القانون المتضمن التوجيه العقاري المتضمن تحديد نظرة جديدة للعقار وتحديد كفاءات تسييره ومجال استغلاله وكفاءات تدخل الخواص والجماعات المحلية والدولة فيه بصفة عامة، إضافة لهذا القانون، أضاف المشرع الجزائري القانون المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، وجعل من سند الملكية وثيقة أساسية للحصول على رخصة البناء وإكمال عديد المعاملات، مع اعتباره حاجز ومعرقل لعديد الاسباب منها ما تعلق بالمشاكل الناتجة عن إجراءات نزع الملكية من

أجل المنفعة العامة، أو الناتجة عن ضرورة تسوية وضعية العقود الإدارية غير المشهرة الناتجة عن منح حصص عقارية في إطار الأمر رقم 26-74 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية⁽¹⁾، أو البنائيات غير الشرعية، أو عدم التفرقة بين ما يصنف تراث للبلدية وأمالك الدولة، ناهيك عن غياب العقود والمخططات المرجعية... إلخ، هذه المشاكل تستوجب تطهيرا عقاريا للمحيط الحضري، زد على ذلك آثار التنازل عن أمالك الدولة.

لهذا اتجه اهتمام الدولة نحو البحث عن صيغ سكنية يكون لها أثر على المصلحة الفردية والعامة، فظهرت أنماط سكنية عديدة أهمها، السكن الترقوي المدعم الذي حدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010⁽²⁾، إذ جاء بديلا عن السكن التساهمي، فقد حظي هذا النوع من الصيغ السكنية باهتمام الدولة وهذا ما انعكس على الترسانة القانونية التي خصها المشرع بها، بهدف تنظيمه تنظيما محكما من جهة، والتقليل من مشكل السكن من جهة أخرى، البحث في هذا الموضوع شاسع، وهو ما يدفعنا لتخصيص الدراسة حول العقار الموجه لهذا النوع من الصيغ السكنية، محاولين الإجابة عن الإشكالية التالية: إلى أي مدى كان المشرع الجزائري موفقا في تنظيم العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، اتبعنا المنهج التحليلي الوصفي، باعتباره الأنسب لهذه الدراسة، بهدف تقديم دراسة تحليلية للنصوص القانونية التي نظمت هذا المجال، لمعرفة مدى توافق المشرع الجزائري في التحكم فيه وتنظيمه، هذا من جهة، كما اخترنا المنهج الوصفي للتطرق للواقع الملموس والنقائص الملحوظة على أرض الواقع وما يلزم من اقتراحات في هذا المجال، وهذا من خلال التطرق إلى الإطار المعرفي لتقييم العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم ضمن المبحث الأول، بعدها نركز الدراسة على كيفية تنظيم العقار الموجه لهذه الصيغة السكنية، ضمن المبحث الثاني

(1) الأمر رقم 26-74، المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لت الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، جريدة رسمية العدد 58، المؤرخة في: 07 أكتوبر 2010.

المبحث الأول: الإطار المعرفي لتقييم العقار الموجه لتجسيد السكن الترقوي المدعم

نتطرق فيه للجانب التاريخي للتقييم العقاري للوصول إلى التعريف الذي يعرف به اليوم، ضمن المطلب أولا والمطلب الثاني نتطرق إلى المبادئ الأساسية لتقييم العقار وعناصره.

المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري

كان لابد من التطرق للتطور التاريخي للتقييم العقاري في الجزائر ضمن الفرع الأول، لتعرض في الفرع الثاني لتعريف وأهمية التقييم العقاري وهذا من خلال ما يلي:

الفرع الأول: التطور التاريخي للتقييم العقاري في الجزائر

أخذ المشرع الجزائري منحى عديد الدول الأوروبية والعربية، إذ مر التقييم العقاري في الجزائر بمرحلتين هما:

01- المرحلة الأولى: مرحلة التقييم الإداري، من 1962 إلى 1990، في ظل النظام الاقتصادي الموجه وفق السوق العقارية الموجهة، حيث كانت الأسعار في ظل النظام الاشتراكي إدارية مقننة، حيث نظمته مجموعة من النصوص القانونية منها:
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات⁽¹⁾، تلتها مجموعة من النصوص التنظيمية أهمها:

- المرسوم رقم 86-02، المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها⁽²⁾
- القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال المني السكني أو الحرفي أو التجاري، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب

(1) الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المرجع السابق.
(2) المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 1986/01/07، يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، الجريدة الرسمية العدد 01، المؤرخة في 1986/01/08، ملغى بالمرسوم 90-405.

الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، المتضمن تقييم العقار بموجب أسعار رمزية محددة مسبقاً⁽¹⁾
- المرسوم 331-82 المؤرخ في 1982/11/06 المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01-81⁽²⁾

01-المرحلة الثانية: مرحلة التقييم العقاري وفق قواعد السوق العقارية الحرة من 1990 إلى يومنا هذا⁽³⁾، في هذه المرحلة تم إصدار كم هائل من النصوص القانونية، لأجل إيجاد حل للمشاكل العقارية التي خلفتها الفترة السابقة، تميزت هذه المرحلة بدعم العقار الموجه للاستثمار سواء سياحي أو صناعي أو فلاحي، وتنظيم العقار الموجه للتعمير والبناء، وهذا هو محور الدراسة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: تعريف التقييم العقاري وأهميته

سننطلق لتعريف التقييم العقاري أولاً، أما الأهمية فسننطلق لها ثانياً.

أولاً: تعريف التقييم العقاري: لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف التقييم، لذا ننطلق لتعريفه من منظور الفقه، ونختار تعريف الدكتور أحمد بن محمد الخضير حيث عرفه على أنه: يتأثر بجملة من المعايير والعوامل تتحكم في التقدير، هذه العملية تقدم لتطبيقها على أساس تقرير عقاري، ويتضمن هذا التقرير وصفاً دقيقاً للعقار وتحليل العوامل المحيطة خصوصاً البيئية، لتحديد قيمته بناء على حالة السوق العقارية⁽⁵⁾.

(1) القانون رقم 01-81، المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المدني أو التجاري، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 1981/02/10، ملغى بالقانون 06-2000.
(2) المرسوم 331-82، المؤرخ في 1982/11/06، المتعلق بتحديد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01-81، المؤرخ في 1981/02/07، الجريدة الرسمية عدد 45، المؤرخة في 1982/11/09.

(3) حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د"، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس، المدية، 2014-2015، ص 19، 20، 21

(4) عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010، ص 62

(5) د احمد بن محمد الخضير، الضوابط الشرعية للتثمين العقاري، ط 01 دار المعرفة، بيروت، لبنان، 2010، ص 31.

ثانيا: أهمية التقييم العقاري: تقييم العقار يلعب دورا هاما في عملية البيع والشراء والاستثمار في العقارات، فهو يساعد على تحديد القيمة العادلة للعقار، مما يساعد على الوصول إلى الثمن الحقيقي للعقار⁽¹⁾، الذي سيخضع لتخفيض بنسبة محددة قانونا، والتي تختلف باختلاف موقع العقار، والولاية التابع لها في هذا النوع من العقارات، الموجهة خصوصا لإنجاز السكنات الترقية المدعمة، كما تساهم قيمة العقار في التحكم في عدد المساكن المباعة والمجسدة على العقارات إما الخاضعة للتخفيض أو الغير خاضعة له، وهذا ما يؤثر في عملية شراء وبيع هذا الأنواع من السكنات، من خلال التخفيض في سعر العقار الذي يساهم في تخفيض سعر السكن على المواطن، كما أن تقييم العقار بصفة عامة يساعد على تقدير قيمة الضريبة المستحقة عند بائع العقار، وضمان عدالة توزيع الضرائب، وبمعرفة قيمة العقار يمكن معرفة المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من البنك سواء للمرقي العقاري لسداد مبلغ العقار، أو بالنسبة للأفراد الذي يرغبون في شراء السكنات الترقية المدعمة.

المطلب الثاني: عناصر ومبادئ التقييم العقاري

هذين العنصرين، تفصل في كل منهما على حدى ضمن فرع مستقل.

الفرع الأول: عناصر التقييم العقاري

هناك جملة من العناصر تعتبر منطلق لإنجاز التقييم، وهي أربع عناصر

أولا- مبررات تحديد القيمة: بموجها يتم تبرير كيفية استغلال المعلومات وصحة الطرق التقنية المستعملة لتبرير القيمة المتوصل إليها

ثانيا- الغرض من عملية التقييم: هو الدافع للتقييم، فقد يكون بناء على طلب من الجهات القضائية بسبب نزاع قضائي، وقد يكون لأجل منح قروض بناء على طلب من المؤسسات المالية، وقد يكون من مؤسسة بهدف التأمين، وقد يكون من جهة إدارية في إطار تسيير الأملاك العمومية كما هو الحال في دراستنا هذه.

ثالثا- العنصر الزمني أساس لتحديد القيمة: تعد الفترة الزمنية التي ينجز فيها

(1) AHMED RAHMANI , droit des biens publics , ITCIS edition ,ALGER ,1996.P146

التقييم جد مهمة، لتغير العوامل القانونية والاجتماعية والفيزيائية والاقتصادية عبر الزمن.

رابعا- القيمة: تتمثل في السعر المحتمل دفعه للحصول على العقار، ويتأثر بجملة من العوامل تتمثل في الندرة، القدرة والضرورة، وهي العوامل المتحكمة في تحديد السعر⁽¹⁾.

فرع ثاني: مبادئ التقييم العقاري

يهدف توحيد طرق التقييم، كان لابد من وضع جملة من المبادئ ونظرا للترباط الملحوظ بين هذه المبادئ، فإنه لا يمكن الفصل فيما بينها لكن يمكن تصنيفها وهي:

- مبدأ العرض والطلب- مبدأ التغير والتدرج- مبدأ المنافسة- مبدأ البديل- مبدأ التسبيق- مبدأ توقع قيمة العقار- مبدأ المساهمة لدوره الكبير في مردودية الإنتاج- مبدأ الاستعمال الأفضل للعقار⁽²⁾- مبدأ التطابق⁽³⁾.

المبحث الثاني: تنظيم العقار الموجه لتجسيد برنامج السكنات الترقوية

المدعمة

بناء على القانون التوجيهي العقاري⁽⁴⁾، تم إلغاء كل النصوص القانونية الخاصة بتقييم الاحتياطات العقارية خصوصا الأمر رقم 26/74 والنصوص المطبقة له، ما عدى الأراضي المذكورة في المادة 86 منه،

المطلب الأول: كيفية تقييم الأراضي الموجهة للسكن الترقوي المدعم

لمعرفة الكيفية التي يقيم بها هذا النوع من العقارات، لابد من التعرض لمختلف العوامل المتحكمة في تقييم قيمة الأرض الموجهة للسكن الترقوي المدعم ضمن الفرع

(1) محده جلول، المرجع السابق، ص 03

(2) حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 27

(3) Henri Jacquot , François Prient, droit de L'urbanisme, 2ème éditions Sirey, paris 2005, p580, -et François Hamont, L'urbanisme ,lancier Bruxelles, Belgique, 1966, p861

(4) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990 والمتمم بالقانون رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1990، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 19/12/1995.

الأول، أما الفرع الثاني فستتطرق لأساليب تقييم العقار الموجه لإنشاء برامج السكنات الترقية المدعمة.

الفرع الأول: العوامل المتحكممة في تقييم قيمة الأرض الموجهة للسكن الترقوي المدعم

تعددت العوامل بين القانونية والفيزيائية والاقتصادية

أولاً: العوامل القانونية:

هذا العامل يحدد إذا ما كانت مثقلة بالديون أم لا، أو إذا ما كانت محل منازعات عقارية، كما يحدد هذا العامل حدود استعمال القطعة الأرضية (منطقة قابلة للتعلية أم لا، التراصف).

ثانياً: العوامل الفيزيائية المتحكممة في تقييم قيمة الأرض

هذه العوامل بتوفرها تزيد قيمة الأرض الموجهة لإنجاز سكنات ترقية مدعمة، وتمثل في:

- 01- وقوع القطعة الأرضية محل المشروع السكني بمحاذاة الطريق العام أو تطل عليه
- 02- سهوله توصيل شبكة الكهرباء بالمناطق محل مشروع السكن الترقوي المدعم
- 03- قرب أو توفر القطعة الأرضية محل إنجاز السكن الترقوي المدعم بشبكة مياه كافية
- 04- تزويد العقار محل المشروع الترقوي المدعم بشبكات التطهير- شبكة الصرف الصحي
- 05- شكل العقار المسطح وتكوينه يرفع من قيمة العقار
- 06- ضرورة ان تكون المساحة كافية لإنجاز المسكن المراد إقامته⁽¹⁾

ثالثاً: العوامل الاقتصادية

حيث ترتبط هذه العوامل بـ:

- دراسة شاملة للسوق العقارية من قبل الأعوان الإداريين المكلفين بتقييم سعر العقار

(1) محده جلول، محاضرات في مقياس التقييم العقاري (الخبرة العقاري)، محاضرات سنة ثانية ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالواد، 2020- 2021، ص 15

- موقع العقار: باعتبار ان قيمة العقار تنخفض أو ترتفع حسب موقعه

الفرع الثاني: أساليب تقييم العقار الموجه لإنشاء برامج السكنات الترقوية المدعمة

هنالك أساليب محددة لتقييم العقار قبل تخفيض النسبة المسموح بها قانونيا وهي:

أولا: التقييم بمتوسط السعر

حتى يتم تطبيق نسبة التخفيض، لابد من معرفة ثمن العقار، لذا يتم الأخذ بمتوسط سعر المتر المربع الواحد، كأساس للمقارنة بين القطعة الأرضية المراد تقييمها مع القطع الأرضية التي تتشارك معها في نفس الموقع محل المقارنة، بشرط ألا تتجاوز 03 سنوات، فهي تتطلب متابعة مستمرة لمدى تطور أسعار السوق العقارية، دون أن تكون أسعار استثنائية، ثم تحليل المعطيات ومتابعتها، وكلما كانت المعاملات المعتمد عليها أكثر، كانت القيمة الحقيقية أقرب للعقار، فهي مبنية على أساس المقارنة غير المباشرة، هذه الطريقة هي الأكثر استعمالا لدى الخبراء العقاريين.

ثانيا: التقييم بالتقسيم إلى مناطق

تطبق هذه الطريقة في الحالة التي تكون القطعة الأرضية المعنية بالتقسيم طوليا، بمعنى أن تطل على الطريق العمومي بواجهة صغيرة، أي أن يكون عرض القطعة الأرضية أصغر بكثير من طولها، وهذا يعني أن قيمة الأرض تنقص كلما ابتعدنا عن الطريق نحو العمق طوليا، وعليه تقسم الأرض في هذه الحالة إلى 03 مناطق حسب عمق الطول وهي:

- المنطقة الأولى: يتبع في تحديد سعر المتر المربع الواحد على طريقة المقارنة للمعاملات العقارية الموجودة- المنطقة الثانية: يكون بتخفيض 60% من سعر المتر المربع المطبق على المنطقة الأولى- المنطقة الثالثة: يكون بتخفيض 60% من سعر المتر المربع المطبق على المنطقة الثانية، وما تبقى من مساحة يعتبر مساحة خضراء، تقيم بسعر جزافي لكونها غير قابلة للبناء.

ثالثا: التقييم بالعبء العقاري

يطلق عليها أيضا الحمولة القصوى للعقار، تطبق هذه الطريقة على قطع أرضية مهيأة مسبقا لإقامة البنايات، هذه الطريقة مستبعدة في التطبيق لعدم اعتماد الخواص والإداريين على معامل شغل الأرضية⁽¹⁾، أساسها قدرة الأرض على تحمل البناءات،

(1) حرز الله كريم، المرجع السابق، ص من 129 إلى 136

ملاحظة: تقسم بلديات الولاية إلى 03 مناطق حسب الكثافة السكانية، وهذا بهدف دراسة السوق العقارية الكلية وهي: مناطق ذات كثافة سكانية ضعيفة ومتوسطة وكبرى، بدورها كل منطقة تقسم إلى 04 مناطق فرعية وهي:

- الحي الرئيسي- وسط المدينة- الصناعية- الانعزال التام⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مديرية أملاك الدولة جهاز مقيم للعقار الموجه لإنجاز للسكن الترقوي المدعم

تعد مديرية أملاك الدولة، جهة إدارية مكلفة بالتقييم، وهذا بناء على عديد النصوص القانونية منها:- القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، في المادة 91 مكرر 01 منه⁽²⁾- القانون 91-11 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المادة 20 منه⁽³⁾- المرسوم التنفيذي 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، في المواد 90، 96، 100، 109 منه، وهذا ما تضمنته التعليمات الوزارية رقم 7065 المؤرخة في 10/12/2002، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والخاصة بقواعد التقييم العقاري⁽⁴⁾ بناء على نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، المؤرخ في 02 مارس 1991⁽⁵⁾.

الفرع الأول: أجهزة الأملاك الوطنية المكلفة بتقييم العقار الموجه لإنجاز للسكن الترقوي المدعم

تزخر إدارة الأملاك الوطنية، بترسانة هيكلية إدارية تسهر على أداء دورها المتمثل في تقييم العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم على أكمل وجه، ولأجل ذلك نظم المشرع

(1) محده جلول، المرجع السابق، ص 16-17-18

(2) القانون 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، المؤرخة في 2008/08/03

(3) الق 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المعدل والمتمم، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 21 مؤرخة في 08/05/1991.

(4) المرسوم التنفيذي 12-427 المرخ في 16/12/2012 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19/12/2012

(5) حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 69

الجزائري هذه الجهات الإدارية ووزعها عبر كامل التراب الوطني، منها ما هو على المستوى المركزي، متمثلة في المديرية العامة لأملاك الدولة، ومنها ما هو على المستوى المحلي، حيث نجد كل من: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة، كما نجد مفتشية أملاك الدولة التي تم تعيينها وتحديد دوائر اختصاصها، بموجب قرار وزاري مؤرخ في 12 مارس 2013⁽¹⁾، كما تم تنظيم المفتشية داخليا بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991⁽²⁾.

وأخيرا نجد المديرية الولائية لأملاك الدولة، وهي من المصالح الخارجية التابعة لإدارة الأملاك الوطنية، تتكون من ثلاث مصالح وهي: مصلحة عمليات أملاك الدولة، ومصلحة الشؤون العامة والوسائل، ومصلحة التقييمات العقارية والخبرة، وهذه المصلحة هي التي تحظى بالدور الرئيسي والهام في تقييم العقار، لدورها البارز في تصنيف البلديات إلى مناطق فرعية ومناطق، ويكون ذلك ضمن تقرير يرجع إليه للتقييم وتحديد أسعار العقارات، إضافة إلى مراقبة التقييمات، التي تعدها مفتشيات أملاك الدولة للعقارات بجميع أنواعها، واعتماد التقارير التقييمية التي تعدها هذه المفتشيات مع إمكانية المراجعة بالزيادة أو النقصان بنسبة 20%، كما تعمل هذه المصلحة على تطبيق التعليمات والمذكرات المتعلقة بالتقييمات العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والوزارة الوصية، كما تأشر وتمنح الموافقة على بطاقة التقييم العقاري المعدة في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار التنازل عنها، كما تمسك البطاقات التعريفية المتعلقة بالتقرير التقييمي.

تتكفل هذه المصلحة أيضا بإعداد دراسة خاصة بالسوق العقارية لمواكبة كل التغيرات على أسعار العقارات القابلة للبناء التي يستند عليها الأعوان التابعين لمفتشيات أملاك الدولة خلال تقييماتهم العقارية وأثناء التأشير عليها من قبل المديرية الولائية للأملاك الدولة⁽³⁾.

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 12 مارس 2013، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها، ج ر عدد 07، مؤرخة في 30 جانفي 2013

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، ج ر عدد 38، مؤرخة في 14 أوت 1991

(3) حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 71، 72

الفرع الثاني: الأساس القانوني للتخفيضات المطبقة على العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم

لم تكن التخفيضات المطبقة على العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم من عدم، بل جاءت بناء على أسس قانونية سنتطرق لها فيما يلي:

أولاً: بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015

هذا القرار جاء معدلاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، حيث تضمن في مادته الثالثة، النص على تقديم تخفيضات مالية على الأراضي التابعة لأمولاك الدولة والموجهة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة⁽¹⁾.

ثانياً: بناء على التعليمات والمذكرات الإدارية

جاءت هذه المذكرات شارحة ومطبقة لما جاء في القرار الوزاري المشترك، وهذا رفعاً لأي لبس على المصالح المكلفة بتطبيقه، لذا سنتطرق لكل منها على حدة.

أ- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية

هذه التعليمات تحمل الرقم 3542، مؤرخة في 24/03/2016، أكدت الإبقاء على التخفيضات بنفس القيم المتضمنة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، في نص المادة 13 منه⁽²⁾. وهي نفسها المحفوظ عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015

ب- التعليمات الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

هي تعليمات وزارية مشتركة، تحمل الرقم 01 مؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة،

(1) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 أوت 2015، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة

(2) المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم

المطلب الثالث: إجراءات التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الترقوي المدعم

وضمن هذا المطلب، سنتطرق إلى الإجراءات التي يمر بها العقار غير المبني المتنازل عنه لفائدة المرقى، صاحب البرنامج السكني الترقوي المدعم.

الفرع الأول: دراسة طلبات المرقين العقاريين الخاصة باقتناء الوعاء العقاري

من خلال التعديل الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018، فإنه على المرقى العقاري الترشح بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011، للحصول على المشروع السكني المزمع إنجازه، وهذا من خلال تقديم طلب لشراء العقار التابع لأمالك الدولة إلى الوالي المختص إقليميا، مرفق بملف في 06 نسخ (المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018، المعدلة للمادة 06 من القرار الوزاري المشترك في 14 ماي 2011)، إضافة لذلك، يلتزم المرقى العقاري بدفترتي الشروط المنصوص عليها في القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، وتتجسد في :

01- الدفتر الأول: محدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم

2- الدفتر الثاني: يتضمن التزام المرقى العقاري التكفل بالخصائص التقنية الخاصة والشروط المالية وشروط تنفيذ مشروع السكنات الترقوية المدعمة⁽¹⁾.

- إيداع المرقى العقاري الاعتماد الحاصل عليه والذي يثبت ممارسته هذه المهنة، إضافة إلى شهادة تثبت التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- نسخة الانتساب، تسلم من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية السارية المفعول.

- تمنح من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية شهادة تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري خاصة بالبيع على التصاميم.
- السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرقى العقاري إذا اقتضى الأمر ذلك.

(1) المادة الأولى، الفقرة 01 و02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 ماي 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

- تصريح عن مؤهلات المرقى العقاري في مجاله

- شهادة من المديرية الولائية للسكن تبين المشاريع المنجزة والمتممة⁽¹⁾

يتم اختيار المرقين العقاريين الذين يحصلون على العقار لإنجاز المشروع، من قبل اللجنة التقنية الولائية، بناء على من يقدم أكثر ضمانات للقيام بالمشروع من حيث الأجل والنوعية، وعليه، يجب أن يكون المرقى المختار، قادراً على انجاز المشروع مهما بلغ حجمه⁽²⁾، وعليه ومما سبق، فإنه يتم اقتراح أسماء المرقين العقاريين على الوالي المختص إقليمياً، والذي عليه الرد عليهم كل حسب حالته، بناء على دفتر شروط المشروع، إما بالقبول أو قبول بتحفظ مع ضرورة رفعها خلال أجل تحدده اللجنة، أو الرفض مع التسبب.

يبلغ الوالي المرقى العقاري المقبول خلال أجل 15 يوم المالية بقبوله كمنجز للمشروع السكني⁽³⁾. لتواصل بعدها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإجراءات إعداد العقد للمرقى العقاري⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: إعداد العقد الإداري المتضمن قرار التنازل عن الوعاء العقاري

يهدف إعداد العقد من قبل مصالح مديرية أملاك الدولة، باعتبارها موثق الدولة، يجب على المرقى العقاري المتحصل على قرار التنازل، أن يقدم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف مرفق بالرأي التقني للمصالح المكلفة بالعمران، مع تأشير هيئة المراقبة التقنية للبناء وذلك خلال أجل لا يتجاوز 05 أشهر.

وبعد قيام المرقى العقاري بتسديد مصاريف تحرير العقد، تعد مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً هذا العقد في حدود 30 يوماً، وقبل القيام بتسليم العقد، لابد من شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً في مجموع البطاقات العقارية، حتى يكون منتجاً لكافة

(1) فتيحة شمام، ألية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، مجلد، 18 عدد 01، جامعة يحي فارس، المدينة، 2021، ص 250

(2) القرار الوزاري المرخ في 25 افريل 2018 في مادته الثانية.

(3) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 في مادته التاسعة والقرار الوزاري المشترك المرخ في 25 افريل 2018 المعدلة في مادته 05 المعلقة والمتممة للقرار الوزاري المشترك المرخ في 14 ماي 2011 في مادته 10

(4) فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 251.

أثاره سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير⁽¹⁾.

وعليه ولكون العقد يتضمن اقتناء عقار في إطار السكن الترقوي المدعم، فإنه معفى من رسم الإشهار العقاري⁽²⁾، كما أنه وبموجب القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، فإنه يمكن للمرقي العقاري تسديد العقار الموجه لإنجاز مشاريع سكنية مدعمة بالتقسيط، سواء أكانوا مرقين عموميين أو خواص، إذ عليهم تسديد كامل مبلغ التنازل قبل تسليم السكنات للمستفيدين منها⁽³⁾.

إذ تدفع نسبة 10% من سعر التنازل قبل إعداد عقد الملكية، والباقي على 05 دفعات، أول دفعة تكون بعد 12 شهرا من تاريخ دفع الحصة الأولية، أما باقي الأقساط تدفع كل 06 أشهر، وفي حال التسديد الكلي لمبلغ التنازل من طرف المرقى العقاري، تلزم مصالح أملاك الدولة بتقديم إبراء الدفع، وهذا بناء على المذكرة رقم 4647، الصادرة بتاريخ 12 ماي 2013 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وفي حال عدم احترام المرقى العقاري الحاصل على قرار التنازل للعقار الموجه للسكن الترقوي المدعم للبنود المتفق عليها، يوجه له إعدارين من قبل المدير الولائي المكلف بالسكن، برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام، وفي حال بقاء الوضع على حاله، وبناء على طلب مدير السكن، تقوم مديرية أملاك الدولة، ممثلة من قبل مديرها المختص إقليميا برفع دعوى قضائية، بهدف إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته، ليحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽⁴⁾.

(1) المادة 92 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المعدلة للمادة 15 من الأمر رقم 54/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

(2) المادة 22 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

(3) المادة 59 من القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011، المتضمن قانون المالية 2012، ج ر عدد 72 مؤرخة في 29 ديسمبر 2011.

(4) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 181/14، المؤرخ في 15 جوان 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، العدد 37، المؤرخة في 19 جوان 2014.

وللمرقي العقاري الحق في طلب تعويض عن الفسخ كما يلي:

- 01- الحالة الأولى: الحصول على تعويض موازي للثمن الذي دفعه المرقى العقاري مقابل حصوله على العقار، وهذا في حال ما إذا تم فسخ العقد قبل البدء في أشغال البناء.
 - 02- الحالة الثانية: تحدد مصالح أملاك الدولة مقابل ما أدخل على العقار من أشغال، فيقيم الأعوان المبلغ، ثم يضيفونه إلى المبلغ المسدد من قبل المرقى العقاري مقابل التنازل، ويشترط ألا يكون المبلغ المحدد من الأعوان متجاوزا قيمة البناء وسعر اليد العاملة المستخدم.
- الخاتمة:**

الآلية التي تبناها المشرع الجزائري، جعلت من التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة آلية قانونية، تهدف إلى دعم نشاط الترقية العقارية المدعمة، كما من شأنها أن تنوع من العروض السكنية المدعمة من طرف الدولة من جانب عدد السكنات وسعرها من جهة، ناهيك عن تحقيق الانتماء العقاري من جهة أخرى، باعتبار ملكية الأرض قانونية وثابتة بموجب سند ملكية تحرره مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة.

يضعنا الواقع العملي لمنح العقار الموجه للسكنات الترقية المدعمة، ضمن عديد المعوقات التي تواجه منح إحصائيات دقيقة للعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة إضافة إلى عديد الإشكالات الأخرى منها:

- يصطدم العقار الموجه لإقامة مشاريع سكنية ترقية بواقع ندرة هذا النوع من العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة في بعض الولايات، خصوصا الولايات الكبرى، لاكتظاظها بالسكان مقارنة مع مساحتها، وهذا ما يجعل ندرة في العقار غير المبني في هذه الولايات.

- تؤثر الحركة البطيئة التي تجري بها عملية جرد الذمة العقارية للدولة، بطريقة سلبية على توفير سندات ملكية مثبتة للملكية للعقار الموجه لإنجاز سكن ترقوي مدعم.

- الأهمية التي يستوجبها تحديد الطبيعة القانونية للعقار، يجعل من التأخر في عملية المسح العام، يؤدي إلى عدم تحيين سجلات أملاك الدولة، وهذا ما أثر بطريقة سلبية على طريقة تطبيق هذه الآلية.

- تعد التقييمات في أغلب الأحيان من قبل أعوان يفتقرون لنقص التكوين، مما

يجعلهم يعتمدون على معاملات سابقة في العقارات، ناهيك عن التعليمات التوضيحية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وهذا ما ينتج عنه نتائج غير واقعية، بالإضافة إلى النقص في الإمكانيات المادية التي تسمح للأعوان المكلفين بتقييم العقار الموجه للسكن الترقوي المدعم بهدف التنقل إلى المصالح ومواقع العقارات للاطلاع على المعطيات الواقعية والحصول على المعلومات من مصادرها.

من خلال هذه الدراسة نخرج بجملة من التوصيات أهمها:

- التوجه نحو خلق مدن جديدة خارج المدن الكبرى، أين يتوفر العقار غير المبني المملوك للدولة. ما يسمح بتخصيصه لهذا النوع من السكنات.
- الزيادة في عدد الاعوان التابعين لمصالح مسح الأراضي، بهدف التعجيل في إجراءات المسح، بهدف التعرف على كافة العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة، التي تكون الأساس العقاري الذي يقام عليه هذا النوع من السكنات.
- ضرورة إدخال إصلاحات على الهيكل الإداري التنظيمي، لكل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي، لتسهيل استخراج المعلومات والاحتفاظ بها من قبل الأعوان الإداريين، فالإدارات العامة لا تحتوى على أبسط الإمكانيات المادية، حت أرشيف الإدارات لا يحتفظ به بأساليب وبتنظيم يمكن من الوصول إليه في أسرع وقت.

المراجع:

المراجع العربية:

أولا/ الكتب:

01- احمد بن محمد الخضيرى، الضوابط الشرعية للثمين العقاري، ط 01 دار المعرفة، بيروت، لبنان، 2010.

ثانيا: المقالات

- فتيحة شمام، ألية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، مجلد، 18 عدد 01، جامعة يحي فارس، المدينة، 2021،

رابعا: أطروحات الدكتوراه

- حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه" ل.م.د"، الطور الثالث، جامعة يحي فارس، المدينة، 2014-2015،

ثالثا: رسائل الماجستير

- عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010

رابع: مذكرات الماستر

- محده جلول، محاضرات في مقياس التقييم العقاري (الخبرة العقاري)، محاضرات سنة ثانية ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2020-2021.

- طاهري فاطمة، السكنات الترقية المدعمة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر 2017-2018،
- ساخر شميصة، النظام القانوني للسكن التساهمي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017-2018،

خامسا- النصوص القانونية:

01- الأوامر والنصوص التشريعية:

أ- الأوامر

- الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

ب- النصوص التشريعية

- القانون رقم 81-01، المرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 06، المؤرخة في 1981/02/10

- القانون 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، المؤرخة في 2008/08/03

- القانون 91-11 المؤرخ في 1991-04-27 المعدل والمتمم، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 21 مؤرخة في 1991/05/08.

- القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18 والمتمم بالقانون رقم 26/95 المؤرخ في 1990/09/25، ج.ر العدد

- 55، المؤرخة في 19/12/1995.
- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011، المتضمن قانون المالية 2012، ج ر عدد 72 مؤرخة في 29 ديسمبر 2011.
- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المعدلة للمادة 15 من الأمر رقم 54/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.
- ب- المراسيم**
- المرسوم 331-82، المؤرخ في 06/11/1982، المتعلق بتحديد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01-81، المؤرخ في 07/02/1981، ج.ر عدد 45، المؤرخة في 09/11/1982.
- المرسوم رقم 02-86 المؤرخ في 07/01/1986، يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج.ر العدد 01، المؤرخة في 08/01/1986
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 05 أكتوبر 2010 ، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة لت الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، جريدة رسمية العدد 58 ، المؤرخة في: 07 أكتوبر 2010.
- المرسوم التنفيذي 12-427 المرخ في 16/12/2012 المتضمن تحديد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر عدد 69 المؤرخة في 19/12/2012
- المرسوم التنفيذي رقم 14/181، المؤرخ في 15 جوان 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك، العدد 37، المؤرخة في 19 جوان 2014
- ث- القرارات والمناشير الوزارية:**
- القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، ج ر عدد 38، مؤرخة في 14 أوت 1991

- القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، جريدة رسمية عدد 51، مؤرخة في 14 سبتمبر 2011.

- القرار الوزاري المؤرخ في 12 مارس 2013، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها، ج ر عدد 07، مؤرخة في 30 جانفي 2013

- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 أوت 2015، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة موجبة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، جريدة رسمية عدد 70، الصادرة بتاريخ 2015/12/29.

سادسا: التعليمات والمذكرات الإدارية

- التعليمات رقم 3542، المؤرخة في 24 مارس 2016، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة موجبة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018، متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

المراجع الأجنبية:

01- Henri Jacquot, François Prient, droit de L'urbanisme, 2ème éditions Sirey, paris 2005, p580, -et François Hamont, L'urbanisme , lancier Bruxelles, Belgique, 1966

02- AHMED RAHMANI, droit des biens publics , ITCIS edition ,ALGER ,1996